

## Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Drucksache</i> 13690/14	<i>Datum</i> 08.05.2014	
<b>Mitteilung</b>	<i>Beteiligte FB /Referate /Abteilungen</i> Fachbereich 50		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b>		
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>
Planungs- und Umweltausschuss	14.05.2014	X	
Verwaltungsausschuss	20.05.2014		X
Rat	27.05.2014	X	

Überschrift, Sachverhalt

### **Kommunale Wohnraumförderung**

#### **Braunschweig als Wohnstandort**

Braunschweig als Oberzentrum ist ein attraktiver Wohnstandort. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen und auch weiten Bereichen unseres Umlandes wird sich aus diesem Grunde in den nächsten Jahren das Bevölkerungswachstum fortsetzen. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ein Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes sind die ortsüblichen Mieten, diese sind bundesweit – in den Medien wurde verschiedentlich berichtet – besonders in den Städten stark angestiegen, die als Wohnstandort attraktiv sind.

#### **Höhe der Mieten in Braunschweig**

Der Wohnungsbestand sowohl bei den Genossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen als auch bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen ist durch einen hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen geprägt. Die Durchschnittsmiete in Braunschweig im Wohnungsbestand beträgt laut GEWOS-Gutachten 2013 rund 5,20 €/m<sup>2</sup> (netto kalt). Der ganz überwiegende Teil der Wohnungen weist damit ein Mietniveau unterhalb der Fördermiete (derzeit 5,40 €/m<sup>2</sup>) auf.

#### **Vergleich Miethöhen mit anderen Städten**

Der vergleichbare Durchschnittswert für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern betrug für die gesamte Bundesrepublik 6,13 €/m<sup>2</sup> (Prognoseinstitut F+B, Hamburg, Mietspiegelindex 2012).

Die Angebotsmieten (Mieten, die in neuen Mietverträgen vereinbart werden) sind im Vergleich zu den Bestandsmieten (Mieten, die bei laufenden Mietverträgen gezahlt werden) höher.

Die Angebotsmieten liegen in Braunschweig laut GEWOS-Gutachten 2013 durchschnittlich bei rund 6,60 €/m<sup>2</sup> (netto kalt). Das Mietniveau in der Innenstadt sowie im östlichen Ringgebiet liegt bei über 7 €/m<sup>2</sup>.

Immobilienwelt – ein Immobilieninternetportal - hat für das 2. Halbjahr 2013 folgende Zahlen zum Vergleich der Angebotsmieten in verschiedenen norddeutschen Großstädten veröffentlicht:

Stadt	€/m <sup>2</sup>
Hamburg	11,10
Göttingen	8,00
Oldenburg	7,40
Hannover	7,20
Bremen	7,10
Osnabrück	6,90
Wolfsburg	6,70
Lübeck	6,70
Kiel	6,50
Salzgitter	5,00

Vor diesem Hintergrund, Braunschweiger Bestandsmieten von 5,20 € und Angebotsmieten von 6,60 €, insbesondere im Vergleich mit anderen Städten ist zumindest beim Mietniveau von einer entspannten Situation auszugehen.

In den von Internetimmobilienbörsen veröffentlichten Miet-Rankings wird jeweils auf die in den jeweiligen Datenbanken hinterlegten Angebote zurückgegriffen. Damit sind die Aussagen immer von den Zufälligkeiten der aktuellen Angebote abhängig. Diese sind im Einzelnen nicht nachvollziehbar und machen den Vergleich schwer bis unmöglich. So nutzen Wohnungsbau-gesellschaften mit eher niedrigen Mieten diese Foren eher selten. Gleichzeitig kann die Wohn-lage nur bei wesentlich größeren Städten berücksichtigt werden, ist aber für die Frage der Miethöhe ein entscheidender Faktor.

### **Diskussion um die Mietpreisbremse**

Die Bundesregierung plant eine Mietrechtsnovelle. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Begren-zung der Wiedervermietungsmieten auf max. 10 % unter besonderen Voraussetzungen. Diese sog. Mietpreisbremse soll nicht für Neubauten bzw. umfassend modernisierte Wohnungen ge-lten. Voraussetzung für die Begrenzung soll sein, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, was durch die Landesregierungen durch Rechtsverordnung festgestellt werden muss. Die Dauer der Mietpreisbremse soll auf 5 Jahre begrenzt werden.

Nach dem Gesetzesentwurf gilt der Wohnungsmarkt dann als angespannt, wenn „...die ausrei-chende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist ...“

Vor dem Hintergrund der obigen Vergleichszahlen ist es also fraglich, ob Braunschweig zu den Gebieten zählen würde, für die die Landesregierung einen angespannten Wohnungsmarkt feststellen würde, zumal die Kriterien für diese Feststellung noch recht unbestimmt sind.

Angesichts der steigenden Neubautätigkeit ist nicht erkennbar, dass der Wohnungsmarkt der Stadt Braunschweig von den beabsichtigten Regelungen wesentlich profitieren würde. Somit ist es zweifelhaft, dass die Mietpreisbremse in Braunschweig – sofern sie überhaupt anwendbar wäre – einen nennenswerten positiven Effekt ausüben würde.

### **Validität von Wohnraumprognosen**

Die Wohnraumprognosen der vergangenen Jahre boten im Großen und Ganzen eine Orientie-rung für eine mittel- bis langfristige Wohngebietsplanung. Allerdings sind solche Prognosen nur bedingt geeignet, Sondereffekte und kurzfristige aktuelle Entwicklungen abzubilden.

Für den Wohnungsmarkt in den Großstädten insgesamt sind diese aktuellen Sondereffekte: Die Tendenz, die Großstadt wieder als attraktiven Wohnstandort zu entdecken und damit aus dem Umland wieder in die Stadt zu ziehen, die niedrigen Hypothekenzinsen, die einen Woh-

nungsbauboom ausgelöst haben und - besonders für kleinere und preiswertere Wohnungen - auch die gestiegene Anzahl der Studierenden aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge.

In Braunschweig führt auch die hervorragende Beschäftigungslage in der Automobilindustrie und der damit verbundene erhöhte Bedarf an ausländischen Fachkräften zu einem gestiegenen Wohnraumbedarf.

Nach Erfahrung der letzten beiden Jahrzehnte können Wohnungsbedarfsprognosen häufig für einen Zeitraum von ca. 5 bis max. 10 Jahren eine Orientierung sein. Danach zeigen sich meist größere Abweichungen im Prognose-/ Istvergleich, die eine Neuorientierung erfordern.

Im Jahr 2013 hat die GEWOS im Auftrage der Nibelungen Wohnbau sowohl ein Gutachten zum Bedarf an Wohnraum in den Jahren 2020 – 2030 insgesamt erstellt als auch den Bedarf speziell an preiswertem Wohnraum untersucht. Beide Gutachten waren mehrfach Gegenstand der Diskussion in den politischen Gremien und in der Öffentlichkeit. Zusammenfassend sind die Kernaussagen der GEWOS:

- Der Wohnungsmarkt benötigt eine Fluktuationsreserve von ca. 2 %, damit er nicht erstarrt, da Wechselwillige kein ausreichendes Angebot an freien Wohnungen vorfinden. In Braunschweig liegt die Fluktuationsreserve um 1 %. Insofern kann das Angebot derzeit der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht gerecht werden.
- Das Maximum an Wohnraumbedarf insgesamt besteht aufgrund der Zuwanderung und dem zunehmenden Bedarf an Singlewohnung im Jahre 2020, danach nimmt der Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern wieder ab. Der Bedarf an Einfamilienhäusern erreicht sein Maximum im Jahre 2025 und bleibt dann bis 2030 konstant.
- Bis zum Jahre 2020 fehlen ca. 3.700 Wohnungen im Mehrgeschossbau und ca. 1.300 Wohnungen in Einfamilienhäusern, für 2025 wird ein Bedarf von 3.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.500 in Einfamilienhäusern erwartet. Auf die prognostischen Unsicherheiten wird hier ausdrücklich verwiesen.
- Braunschweig verfügt über ein hohes Maß an preiswertem Wohnraum im Bestand, ein sehr großer Teil der Braunschweiger Bevölkerung lebt in preisgünstigen Wohnungen.
- Aufgrund des gegenwärtig relativ geringen Angebots an freien Wohnungen können in Teilen Singlehaushalte Schwierigkeiten haben, sich mit preiswertem Wohnraum zu versorgen.
- Die Anzahl ist prognostisch nur mit großen Schwankungsbreiten zu ermitteln und hängt von der Definition ab, was unter preiswertem Wohnraum zu verstehen ist. Auf die Ausführungen zur Mietpreisbremse wird verwiesen. Die Berechnungen der GEWOS schwanken hier zwischen 200 und 2.000 preiswerten Wohnungen für Singlehaushalte. Angesichts des Bestandes von preiswerten Wohnungen und des Gesamtbedarfs erscheint jedoch ein hoher Bedarf unwahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wohnungsmarkt Braunschweig im Bestand in hohem Maße preiswerten Wohnraum bietet. Aufgrund der oben genannten Gründe entspricht das Angebot an freien Wohnungen nicht der Nachfrage. Die notwendige Anpassung wird durch eine Verstärkung des Wohnungsbaus in Braunschweig erfolgen.

Ergänzend dazu sind Maßnahmen notwendig, die die Wohnungsmarktchancen von Haushalten verbessern, die derzeit aufgrund ihrer persönlichen Problemlagen bei Vermietungsentscheidungen in der Regel nicht oder nur sehr selten zum Zuge kommen. Hierfür kommen insbesondere die Vereinbarung städtischer Besetzungsrechte sowie die Ausweitung des bereits bestehenden Modells des Probewohnens in Betracht.

### Aktive Wohnraumpolitik der Stadt Braunschweig

Wie in der Vergangenheit bereits mehrfach dargestellt und diskutiert betreibt die Stadt Braunschweig eine aktive Wohnraumpolitik.

Durch diese aktive Wohnungsbautätigkeit vergrößert sich das Angebot in den nächsten Jahren deutlich, was zu einer Dämpfung der Mietpreissteigerungen führen wird. Sinnvoll und wichtig ist die Vergrößerung des Angebotes.

Es wird derzeit in Braunschweig viel bewegt. Mit dem laufenden Neubauprogramm wird kontinuierlich auch das Angebot an Mietwohnungen erhöht und zusätzlich Wohnraum für Studierende geschaffen.

Im März / April 2014 befanden sich in der Vermarktung:

Name des Baugebietes	Zahl der Wohneinheiten im Einfamilienhausbau	Zahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	Summe
Bevenrode Am Pfarrgarten	37	0	37
Neu Richmond	11	0	11
Meerberg	34	0	34
Cyriaksring	0	20	20
Im Großen Raffkampe	63	0	63
<b>Summe der Wohneinheiten:</b>	<b>145</b>	<b>20</b>	<b>165</b>

Zudem sind für folgende Wohnbauprojekte Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden und befinden sich bereits in offiziellen Bauleitplanverfahren in Vorbereitung:

Name des Baugebietes	Zahl der Wohneinheiten im Einfamilienhausbau	Zahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	Summe	Aufstellungsbeschluss
Wenden-West 1. BA	60	0	60	5/1995
Nördl. Ringgebiet BA Mittelweg - Südwest (BZ-Gelände)	25	225	250	6/2011
Nördl. Ringgebiet Taubenstraße, 1. BA	100	400	500	2/2013
Baumschulenweg	18	0	18	4/2014
Vor den Hörsten	92	0	92	7/1999
Langer Kamp	14	140	154	5/2009
Am Soolanger	0	90	90	9/2012
Greifswaldstraße	0	45	45	6/2013
Trakehnenstraße-Ost	120	40	160	12/2008
Blumenstraße-Süd	12	8	20	12/2010
Alsterplatz	0	200	200	5/2011
An der Schölke	46	10	56	4/2011

Lammer Busch-Ost, weitere Bauabschnitte	300	0	300	6/1996
Wilhelmstr. 1 (Oeding)	0	140	140	8/2013
Spinnerstraße Nordost	0	60	60	1/2014
Otto-Bögeholz-Straße	10	0	10	8/2013
Feldstraße/ Kälberwiese	20 <sup>1)</sup>	170 <sup>1)</sup>	190 <sup>1)</sup>	6/2014
Querum – Holzmoor	40 <sup>1)</sup>	280 <sup>1)</sup>	320 <sup>1)</sup>	3/2014
Querum – Dibbesdorfer Straße Süd	90 <sup>1)</sup>	30 <sup>1)</sup>	120 <sup>1)</sup>	10/2011
Nördl. Ringgebiet Taubenstraße, 2. + 3. BA	100 <sup>1)</sup>	400 <sup>1)</sup>	500 <sup>1)</sup>	noch offen
<b>Summe der Wohneinheiten:</b>	<b>1047</b>	<b>2238</b>	<b>3285</b>	

<sup>1)</sup> Anzahl und Art der Wohneinheiten können derzeit wegen des beginnenden Planungsprozesses nur sehr grob abgeschätzt werden.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte im Stadium der Vorplanung.

Zu den aufgezählten Projekten mit Bauleitplanungsbedarf kommen die Projekte, für die keine Bauleitpläne erforderlich sind, da sie im bebauten Innenbereich erfolgen. Auch hier hat sich in den vergangenen Jahren ein stetig steigender Trend abgezeichnet. Wurden 2010 noch ca. 280 Wohneinheiten im bebauten Innenbereich geschaffen, so waren es in 2012 schon gut 360 neue Wohneinheiten.

2014 kann davon ausgegangen werden, dass an die 400 neue Wohneinheiten im Innenbereich, sei es durch Baulückenschließung, Umnutzung von gewerblichen Räumen, Aufstockung von Gebäuden oder Dachbodenausbauten, geschaffen werden.

Hierzu zählt zum Beispiel auch der Neubau Wilhelmstraße / Neue Knochenhauerstraße.

Mit der Summe der Wohneinheiten im Bauleitplanverfahren, im Rahmen der Innenentwicklung und im Stadium der Vorplanung ist eine gute Grundlage geschaffen, um die erforderliche Anzahl an Wohneinheiten auf den Weg zu bringen.

### **Studentisches Wohnen**

Die Zahl der Studierenden an der TU Braunschweig beträgt derzeit gut 17.000. Hinzu kommen gut 1.000 Studierende an der HBK. Es wird erwartet, dass sich die Anzahl der Studierenden auch in den nächsten Jahren auf diesem Niveau hält. In der letzten Zeit wurde – besonders zu Beginn des Wintersemesters – der Mangel an Wohnraum für Studierende beklagt.

Mit den Projekten Oedinghaus (140 Studentenappartments) und Wilhelmstraße / Neue Knochenhauerstraße (146 Wohneinheiten) sowie der Renovierung des Studentenwohnheims am Rebenring wird Studienanfängern in Kürze ein erweitertes Angebot an neuem Wohnraum geboten. Weitere in Planung befindliche Projekte sind die Studentenwohnanlage Bockstwerte sowie der Bereich Nördliches Ringgebiet. Dies wird – auch nach Auffassung des Studentenwerks – das Angebot deutlich verbessern.

Zu einer weiteren Entspannung der Situation würde zudem beitragen, wenn die Studierenden bereit wären, auch Wohnstandorte zu akzeptieren, die nicht im unmittelbaren Umfeld der Universität liegen.

### **Nibelungen Wohnbau**

Die Nibelungen Wohnbau GmbH verstärkt aufgrund der Aussagen der Gutachten der GEWOS ihr Engagement als Projektentwickler und zukünftiger Bestandhalter preisgünstigen Wohnraums. Als kommunales Wohnungsunternehmen verfolgt die Nibelungen Wohnbau GmbH das Ziel, Wohnraum für breitere Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Dem Aufsichtsrat wurde in seiner Sitzung am 26.3.2014 ein Finanzierungsmodell vorgestellt, das die Realisierung von sozialem Wohnungsbau in einer Kombination von Landesfördermitteln, Verwendung von Eigenmitteln und die Inanspruchnahme der Dividende des Jahres 2013 vorsieht. Dabei sind weitere Einflussfaktoren eine Quersubventionierung innerhalb eines Gesamtprojektes, die Minimierung der städtischen Infrastrukturkosten und die fachliche Unterstützung der Stadt im Rahmen der Erschließung.

Darüber hinaus könnten Förderdarlehen für den Neubau ohne Belegungsbindungen in Anspruch genommen werden, wenn die Nibelungen-Wohnbau-GmbH dafür aus ihren Beständen Wohnungen von insgesamt gleichem Wert für einkommensschwächere Haushalte in die Bindung geben würde. Dieses Instrument der sogenannten „mittelbaren Belegung“ erhöht den Anreiz für Investitionen in den Neubau für einkommensschwächere Haushalte.

### **Rolle von Bund und Land**

Im föderalen System in Deutschland fällt die Aufgabe der Wohnraumförderung laut Grundgesetz seit 2006 allein den Ländern zu.

Bis Ende 2006 hatte der Bund im Haushalt den Ländern zur Wahrnehmung dieser Aufgabe auf der Grundlage des Art 104 a GG in Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz jährliche Finanzhilfen in wechselnder Höhe zur Verfügung gestellt.

Zwar erhalten die Länder bis 2019 Kompensationsleistungen für den Wegfall der Finanzhilfen, dennoch erschöpft sich die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen derzeit lediglich in der Vergabe verbilligter Kredite, die bei der derzeitigen Marktsituation (sehr günstige Bauzinsen) von der Wohnungswirtschaft so gut wie nicht in Anspruch genommen werden. In Anbetracht akuter Wohnungsengpässe haben mehrere Großstädte eigene kommunale Wohnraumförderungsprogramme auf den Weg gebracht (In Norddeutschland z.B. Hannover, Hamburg und Oldenburg), ohne dafür von den eigentlich zuständigen staatlichen Ebenen einen entsprechenden finanziellen Ausgleich zu erhalten. Dies kann keine zukunftssträchtige Lösung sein. Vielmehr sollten sich aus kommunaler Sicht Bund und Länder zukünftig der Aufgabe „Soziale Wohnraumförderung“ in angemessener Weise stellen (Finanzvolumen, Schaffung marktgängiger Fördermechanismen).

### **Kommunale Wohnraumförderung in Braunschweig**

Bereits jetzt fördert die Stadt Braunschweig durch gezielte Maßnahmen den kommunalen Wohnungsbau. So ist beispielsweise die der Beteiligung von Investoren an den KITA - Kosten zunächst bis Mitte 2015 ausgesetzt und so ein zusätzlicher finanzieller Anreiz für privaten Wohnungsbau geschaffen worden.

Darüber hinaus beteiligt sich die Stadt an den Kosten der äußeren Erschließung des Nördl. Ringgebietes und übernimmt Planungsleistungen.

Zudem wurden 2012 und 2013 jeweils Mittel in Höhe von 1,5 Millionen Euro aus den Gewinnen der Nibelungenwohnbaugesellschaft in der Gesellschaft belassen, um kurzfristig die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern.

Neben den beschriebenen Maßnahmen sind insbesondere zur Schaffung preiswerten Wohnraums noch ergänzend möglich:

- Die Vergabe städtischer Grundstücke zu reduzierten Preisen – allerdings nicht unterhalb der Selbstkosten - verbunden mit der Verpflichtung, eine definierte Anzahl preisgünstiger Wohnungen zu bauen oder eine entsprechende Belegungsbindung einzugehen
- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Quersubventionierung (Bsp. Nördl. Ringgebiet: Vergabe von Baulosen für (gewinnbringende) Eigentumswohnungen verbunden mit der Verpflichtung preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen)
- Die Einführung einer mittelbaren Belegungsbindung im Wohnungsbestand, dadurch keine Belastung des Neubaus

Vor dem Hintergrund des bestehenden Mietniveaus in der Stadt Braunschweig, der aktiven Wohnraumpolitik der Stadt und den bereits begonnenen Maßnahmen ist ein Wohnraumförderprogramm für Braunschweig ergänzend projektbezogen sinnvoll.

Gewarnt wird davor, durch den Einsatz kommunaler Mittel Aufgaben des Bundes oder des Landes zu übernehmen.

I. V.

gez.

Leuer