

Betreff:

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig: Evaluierung (19-11251) Änderungsantrag

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

13.05.2020

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

19.05.2020

Status

Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird die Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums **zukünftig** konsequent ~~weiter~~ anwenden. Die Vor- und Nachteile der Anwendung der Instrumente einzeln oder im Zusammenspiel werden kontinuierlich abgewogen und im Lichte aktueller Entwicklungen entsprechend angepasst.

~~2. Die bisher im Haushalt verankerten finanziellen Mittel für die Sach- und Personalausstattung für den Ankauf von Besetzungsrechten (463.500 €) den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und damit verbundene Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 496.250 € das kommunale Wohnraumförderprogramm (745.100 € p.a.) werden bis auf Weiteres in dieser Größenordnung im städtischen Haushalt belassen.~~

- Die im Haushalt verankerten finanziellen Mittel für die Sach- und Personalausstattung für den Ankauf von Besetzungsrechten werden ab 2021 soweit aufgestockt, dass dauerhaft ein Bestand an 100 freien Probewohnungen vorgehalten wird.

- Die Mittel für den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und damit verbundene Modernisierungsmaßnahmen werden für die Haushalte 2021 und 2022 soweit aufgestockt, dass eine Belegungs- und Mietpreisbindung für 400 Wohneinheiten erworben werden kann.

- Die Mittel für das kommunale Wohnraumförderprogramm (745.100 Euro p.a.) werden bis auf Weiteres in dieser Größenordnung im städtischen Haushalt belassen.

Nicht verbrauchte Mittel für den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und die damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen werden auf Anregung des Bündnisses für Wohnen zu Zwecken des sozialen Wohnungswesens eingesetzt.

3. Die vom Bündnis für Wohnen empfohlene Stärkung der Arbeit der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) wird durch zusätzliche personelle Ressourcen umgesetzt.

4. Die Schaffung von Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung durch Neubau („Quote“) wird ~~auch weiterhin mit der 20 %-Quote~~ **durch eine 30%-Quote** im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Investoren verbindlich vereinbart. Um mehr sozialen Wohnraum verbindlich festzulegen, wird die Berechnungsgrundlage verändert und auf die Anwendung der KdU-Regelung in Zukunft verzichtet.

5. Für das Baugebiet Mittelweg-Südwest sollen Nachverhandlungen erfolgen mit der Zielsetzung, dass die vereinbarte 10%-Quote auf mindestens 20% angehoben wird.

6. Investoren erhalten nicht die Möglichkeit, die vorgesehene Quote des sozialen Wohnungsbaus ohne Landesförderung herzustellen, damit eine öffentliche Kontrolle gewährleistet ist.

7. Der Rat will eine stärkere Tätigkeit im Bereich der Flächenvorsorge und fordert die Verwaltung auf, eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben.

Sachverhalt:

zu 1.:

Die Verwaltung soll bei der Anwendung aller Instrumente noch konsequenter vorgehen als bisher.

zu 2.:

Besetzungsrechte / Probewohnen

Auch die Verwaltung teilt mit, dass sich der Ankauf von Besetzungsrechten als wirksames Instrument erwiesen hat. Sie stellt dar, dass sich alleine bei der ZSW, 177 Haushalte mit 376 Menschen, als wohnungssuchend gemeldet haben. Real liegt die Zahl der Wohnungssuchenden in Braunschweig weit höher. Für sie konnten von 2017 bis zum Stichtag 31.01.2020, 41 Besetzungsrechte akquiriert werden. 23 wurden in feste Mietvertragsverhältnisse umgewandelt. **Von diesen Besetzungsrechten stehen also noch maximal 18 zur Verfügung.** Bereits 2014 hatte Oberbürgermeister Markurth versprochen, dass es mindestens 50 Probewohnungen geben müsste. Selbst diese Zahl steht nach wie vor nicht zur Verfügung.

Belegungs- und Mietpreisbindungen:

Der geplante Ankauf von 50 Belegrechten wurde nicht erreicht. Es wurden von 2017 bis 2019 zehn Belegungsbindungen, also fünf pro Jahr, zum Gesamtpreis von 116.028,30 Euro angekauft. Pro Bindung entstehen also Kosten von rund 11.000 Euro. Von 2016 bis 2023 sollen 1.487 Belegungsbindungen (siehe Vorlage) auslaufen. Pro Jahr sind das durchschnittlich 212 Wohneinheiten und für die Jahre 2021 und 2022 424 Belegungsbindungen. Wenn wenigstens ein weiterer Verlust von Belegungsbindungen vermieden werden und der Verlust durch Ankäufe wie in der Vergangenheit ausgeglichen werden soll, dann wäre ein Betrag von 4,7 Mio. Euro erforderlich. Vor diesem Hintergrund erscheint der bisherige Betrag von 496.250 Euro nicht ausreichend. Weiter wird auf die Vorlage verwiesen. Dort heißt es:

„Die Erwartungen an die kommunale Förderung der Stadt Braunschweig zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen haben sich bislang nicht erfüllt. Zudem ging die Verwaltung zunächst davon aus, dass durch die besseren Bedingungen der Landesförderung, die Förderung der Stadt Braunschweig zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen nicht mehr in Anspruch genommen wird. Derzeit gibt es jedoch Signale von Seiten der Wohnungswirtschaft, die kommunale Förderung jetzt aktiv nutzen zu wollen. Vielversprechende Gespräche hierzu sind bereits geführt worden. Dabei wurde der Verwaltung der Ankauf von bereits ausgelaufenen bzw. in den nächsten drei Jahren auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen angeboten. Es handelt sich insgesamt um 390 Wohneinheiten, deren Bindungen in den Jahren 2019 bis 2023 ausgelaufen sind bzw. auslaufen werden. Die Modalitäten zum Ankauf sind noch

abschließend zu klären.“ Damit diese „Klärung“ erfolgen kann, sind auch entsprechende finanzielle Mittel nötig.

Zu 4.:

Viele Kommunen sind bei der Quotenregelung viel weiter. Das gilt auch für das Land. Beim Projekt „Bahnstadt“ stehen die Fördermittel des Landes unter dem Vorbehalt, dass eine 30%-Quote umgesetzt wird. Diese Zielsetzung sollte für alle Neubaugebiete angewandt werden.

Zu 5.:

Hier hat die Verwaltung mitgeteilt, dass der Baubeginn noch nicht erfolgt ist. Nachverhandlungen erscheinen daher möglich.

Zu 6.:

Die Verwaltung will es Investoren ermöglichen, dass sie auf die – für sie unattraktive – Landesförderung verzichten können. Die hätte zur Folge, dass die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindung über 30 bzw. 35 Jahren nicht mehr vom Land, sondern von den Investoren selbst (durch beauftragte Gutachter) überwacht wird. Eine öffentliche Kontrolle ist jedoch notwendig.

Zu 7.:

In ihrer Stellungnahme (DS 19-11537-01) vom 3.9.2019 zum Antrag der Linksfraktion „Taten sind gefragt“ hat die Verwaltung mitgeteilt, das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) erarbeite gerade Empfehlungen zur kommunalen Bodenpolitik. Erste Ergebnisse sollten den Kommunen bis Herbst (**2019!**) zur Verfügung gestellt werden und als Grundlage für eine Verwaltungsvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik dienen. Jetzt, mehr als 8 Monate später, wird noch einmal dasselbe mitgeteilt.

Was wir fordern, ist eine aktive Bodenvorratspolitik, wie sie auch nach dem bisherigen Kenntnisstand notwendig und möglich ist.

Sollte das Difu diesbezüglich zu bahnbrechenden Erkenntnissen kommen, können diese auch in Zukunft Berücksichtigung finden und zu einer noch effektiveren kommunalen Flächenvorsorge führen.

Anlagen: keine