

AUSTAUSCHSEITE

VI.1.2 Zukünftige Entwicklung

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen des o. g. Bestandes werden nach und nach auslaufen. Nach jetzigem Erkenntnisstand werden sie in einem Teil des Bestandes noch mehrere Jahrzehnte bestehen bleiben, so dass es insgesamt zu einem nur allmählichen Verringerungsprozess kommen wird.

Die städtischen Belegungsrechte dagegen werden ganz überwiegend innerhalb der nächsten zehn Jahre auslaufen. Deshalb wird im Zusammenhang mit neuen Förderungen ein besonderer Schwerpunkt auf die Frage zu legen sein, ob und wie neue Belegungsrechte für die Stadt Braunschweig vereinbart werden können.

Speziell hierbei, aber auch grundsätzlich, müssen Lösungen gefunden werden, die auch Haushalten mit persönlichen Problemlagen den Zugang zum gebundenen Wohnungsbestand tatsächlich ermöglichen. Dies gilt selbstverständlich ebenso für den Zugang zum freien Wohnungsmarkt.

Aufgrund des vorhandenen preisgünstigen Wohnraums wird ein Ankauf von Belegungsbindungen deutlich kostengünstiger sein als die Förderung von Neubauten in großem Umfang. Dies erfordert Kooperationsverträge zwischen der Stadt und den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, dabei sind auch Regelungen erforderlich, die Segregationseffekte vermeiden.

Um nachfragegerecht Wohnungsbau zu ermöglichen, muss kontinuierlich und vorausschauend ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser vorhanden sein. Dabei haben eigene städtische Flächen stets den Effekt, dass sie preisregulierend auf den Wohnungsmarkt wirken und die Stadt gleichzeitig ein entscheidendes Instrument der Steuerung des Wohnungsbaus in Händen hält. Insofern wird die Stadt eine Bevorratung von Bauland weiter verfolgen.

Durch diese Maßnahmen können die Voraussetzungen geschaffen werden, eine sozial orientierte Versorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu gewährleisten.

Zudem sollte die Stadt Braunschweig ihre Praxis beim Verkauf städtischer Grundstücke zumindest in Teilen überdenken. Denkbar wäre ein Abschlag auf den Kaufpreis und die Festsetzung von Mindestquoten für gebundenen Wohnraum. Die Stadt könnte darüber hinaus preisgünstig Grundstücke als Erbbaugrundstücke anbieten.

VI.2 Konzept zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes

Die Nibelungen Wohnbaugesellschaft (NiWo) wurde im Mai 2013 beauftragt, ein Modell zur Errichtung preisgünstigen Wohnraums zu entwickeln und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zudem wurde der Bilanzgewinn 2012 und 2013 der stadteigenen Nibelungen Wohnbau-GmbH nicht an die Stadt abgeführt, sondern einer neu zu bildenden Rücklage zugeführt, die