

*Betreff:*  
**Wohnungssituation in Braunschweig**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Dezernat III<br>61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i><br>02.02.2016 |
|--|-----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                     | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|---|-----------------------|---------------|
| Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis) | 02.02.2016            | Ö             |

### **Sachverhalt:**

Zur Anfrage der Fraktion DIE GRÜNEN vom 20. Januar 2015 (16-01460) wird wie folgt Stellung genommen:

In der Beantwortung der Anfrage der Fraktion DIE GRÜNEN in der Sitzung des Rates am 21. Dezember 2015 ist bereits auf die städtischen Ziele bei der Entwicklung von Geschosswohnungsbau eingegangen worden. Dabei wird die Strategie verfolgt, dass durch das Schaffen von Wohnraum nicht nur in Einfamilienhäusern, sondern gerade auch im Geschosswohnungsbau das Angebot an Wohnraum vergrößert wird und so der steigenden Nachfrage ein entsprechendes Volumen an Wohnraum gegenübersteht.

Die soziale Durchmischung ist ein selbstverständliches Ziel der Stadtentwicklung sowohl in neuen als auch in bestehenden Wohngebieten. Allerdings ist es schwierig, bei Neubauten Wirtschaftlichkeit zu erzielen, wenn ausschließlich die begrenzten Mieten des sozialgebundenen Wohnraums erwirtschaftet werden. Sozialer Wohnungsbau und die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben gelingen in der Regel nur aufgrund einer Mischkalkulation. Insofern wird es bei unveränderten Förderungsbedingungen erforderlich sein, Teile des preiswerten Wohnraums im Rahmen des „Bindungstausches“ zu realisieren.

Selbstverständlich gilt auch für den Bindungstausch, der in Bestandsimmobilien erfolgt, das Ziel der sozialen Durchmischung. Dabei werden die Objekte, die dem Bindungstausch dienen, mit der Sozialverwaltung abgestimmt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

### **Zu Frage 1:**

Die Verwaltung wird sich inhaltlich der Frage annehmen, wie die Verteilung der Wohnungen, die über das Instrument der mittelbaren Belegung nachgewiesen werden, im Sinne einer guten sozialen Durchmischung erfolgt. Dafür ist allerdings nicht vorgesehen, ein stadtweites Konzept durch die Verwaltung zu erarbeiten. Vielmehr beabsichtige ich, im Dialog mit den Wohnungsbaugesellschaften diese bei ihren Bemühungen zu unterstützen, geeignete Objekte für den Bindungstausch zu identifizieren. Ich denke, eine ausgewogene Mieterstruktur in den Quartieren ist hier ein gemeinsames Ziel.

### **Zu Frage 2:**

Wie bereits zur Beantwortung der Anfrage zur Ratssitzung am 21.12.2015 sind die Nibelungen Wohnbau, die Wiederaufbau und die Braunschweiger Baugenossenschaft erneut um die Darstellung des letzten Planungsstandes bezüglich des Nördlichen Ringgebietes

gebeten worden. Dabei haben alle Wohnungsbaugesellschaften darauf hingewiesen, dass sich das Projekt noch in der Vorentwurfsphase befinde und abschließende Festlegungen noch nicht getroffen werden können. Allerdings betonen die Wohnungsbaugesellschaften auch in ihrer erneuten Stellungnahme, dass sie von dem Instrument des Bindungstauschs Gebrauch machen wollen.

Für das Entwickeln eines Vorschlags, ob und in welchem Umfang von einem Bindungstausch Gebrauch gemacht werden soll sind zunächst die Wohnungsbaugesellschaften verantwortlich, dabei wird selbstverständlich die bereits oben erwähnte Unterstützung durch die Stadt gewährt.

#### Antwort der NiWo:

Die Niwo wird sowohl im Zusammenhang mit den Bauvorhaben „Alsterplatz“ wie auch „Nördliches Ringgebiet“ 20% des Wohnraumes entsprechend den Bestimmungen für „öffentlich geförderte Wohnungen“ nach dem Wohnraumförderungsgesetz errichten, dabei soll auch von der Belegungsbindung Gebrauch gemacht werden.

#### Antwort der Wiederaufbau:

Im Teilabschnitt des „Nördlichen Ringgebiets“ werden ca. 20 Wohnungen anfallen, welche dann entweder dort oder im Bestand in Braunschweig in die Bindung gegeben werden können. Die Baugenossenschaft Wiederaufbau will im Verhältnis 1:1 Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen, kann sich aber auch vorstellen, einzelne Wohnungen im Quartier Nordstadt in die Bindung zu geben.

#### Antwort der BBG:

Die BBG kann sich derzeit abschließend noch nicht äußern, sichert aber zu, beim Bindungstausch auf eine ausgewogene Mieterstruktur zu achten.

#### **Zu Frage 3:**

Die Verwaltung beabsichtigt weiterhin der wachsenden Nachfrage ein wachsendes Angebot gegenüber zu stellen. Mit dem bereits vorliegenden Wohnraumversorgungsprogramm und den Ergebnissen des Bündnis für Wohnen sind die Grundlagen geschaffen. Im Jahr 2015 ist Planungsrecht für ca. 850 Wohneinheiten geschaffen worden. Dies ist mehr als dreimal soviel wie der Durchschnitt der letzten Jahre. Auch aus der Innenentwicklung ergeben sich verstärkt Wohnungsbauprojekte. Ich darf hier exemplarisch auf das Noltemeyergelände hinweisen, für das Planungen für ca. 230 Wohneinheiten bestehen. Für 2016 und 2017 werden Planungen vorangetrieben, die zusammen ca. 2000 neue Wohneinheiten ermöglichen.

Erfreulicherweise sind im Jahr 2015 Bauanzeigen oder Bauanträge für 1069 Wohneinheiten gestellt worden. Der Durchschnitt der Vorjahre liegt hier bei 560 Wohneinheiten.

Ziel muss es sein, hier ein Augenmerk auf die Erstellung preiswerter Wohnungen zu haben und auch neue Wohnformen zu ermöglichen.

Leuer

#### **Anlage/n:**

Keine