

Betreff:
Mehr Bauland in Braunschweig für mehr günstige Mietwohnungen

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
12.07.2016

Beratungsfolge:		Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	31.08.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	06.09.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	13.09.2016	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, über die bisher vorgeschlagenen und in Bearbeitung befindlichen Baugebiete hinaus weitere geeignete Flächen zu identifizieren, um zeitnah neue Baugebiete für Geschosswohnungsbau und für eine Einzelbebauung innerhalb der Stadtgrenzen zu ermöglichen.

Vorschläge von Wohnungsbaugesellschaften, privaten Bauträgern und Grundstückseigentümern sind dabei gleichermaßen mit einzubeziehen.

Bei der Suche nach potentiellen Gebieten ist die Beteiligung der Grundstücksgesellschaft unabdingbar, um die Grundstückspreise auf einem vertretbaren Niveau zu belassen.

Sachverhalt:

Es gehört inzwischen in den Bereich der Binsenweisheiten, dass aufgrund der anhaltend sehr positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Braunschweig auch der Bedarf nach Wohnraum stark ansteigt. Nachweislich hat die CDU-Fraktion in der Vergangenheit mehrmals den Versuch unternommen, durch Anträge die bereits angestrebte Ausweisung von neuem Bauland weiter zu verstärken - bislang jedoch ohne Erfolg. Allerdings zeigen Initiativen der anderen Fraktionen aus den letzten Wochen, dass nun auch Andere erkannt haben, dass in den kommenden Jahren deutlich mehr gebaut werden muss.

Daneben wird derzeit auch das Thema "bezahlbarer" Wohnraum in der Öffentlichkeit stark diskutiert. Das zeigt sich beispielsweise in der Diskussion über den Mietspiegel, den Anteil von sozialem Wohnungsbau, Mietpreisbremse, Fördermittel für sozialen Wohnungsbau und vieles andere mehr. Es ist jedoch ein Trugschluss zu glauben, man müsse den Bauschaffenden bei Neubauvorhaben einen Anteil von 20 % Sozialwohnungen verpflichtend auferlegen und schon seien alle Probleme gelöst. Dies hat bereits in der Vergangenheit nie funktioniert und wird es auch in Zukunft nicht.

Vielmehr würde die private Bauwirtschaft bei einer Entscheidung für feste Quoten - u.a. nach einer Prognose von Stadtbaurat Leuer in der Juni-Sitzung des Bündnisses für Wohnen (vgl. Braunschweiger Zeitung vom 16. Juni 2016) - diejenigen Kommunen bevorzugen, in denen solche Auflagen nicht vorhanden sind. Dies wäre absolut kontraproduktiv für Braunschweig und würde zwangsweise zu weniger Wohnungen und damit zu noch höheren Preisen führen.

Richtig ist, dass ohne private Investoren in keinem Fall die benötigte Anzahl von Wohneinheiten in Braunschweig und anderswo in Deutschland geschaffen werden kann! Doch gerade der Neubau von Wohnungen ist existenziell zur Bewältigung der derzeitigen Nachfrage in den Großstädten. Der Vizepräsident des Deutschen Städtetages, Nürnbergs Oberbürgermeister Ulrich Maly (SPD) hat deshalb bereits im Oktober 2015 in einem Gastbeitrag für den Tagesspiegel geschrieben, "dass wir Wohnungen bauen müssen wie die Blöden" und diese Äußerung Anfang Juli im Rahmen einer Diskussion in Nürnberg wiederholt (vgl. Bayernkurier vom 3. Juli 2016).

Die Planungen für neue Baugebiete müssen daher zwingend gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften, privaten Bauträgern und Grundstückseigentümern erfolgen. Auf städtischer Seite ist die Beteiligung der Grundstücksgesellschaft unabdingbar, denn nur so kann gewährleistet werden, dass sich nicht quasi über Nacht Grundstückspreise in astronomische Höhen

aufschwingen. Denn auch geringe Bodenpreise können einem letztendlichen Anstieg der Wohnungskosten entgegenwirken.

Unstrittig ist außerdem, dass sich das Preisgefüge bei ausreichend Wohnbauland selbst reguliert, denn es wird (gerade bei dem derzeitigen Zinsniveau) stark gebaut. Bereits in den 1970er Jahren wurde empirisch belegt, dass ein neu gebautes Eigenheim durch so genannte 'Sickereffekte' in Form von Umzugsketten fast die gleichen sozialen Wirkungen hat, wie eine neu gebaute Sozialwohnung. In die frei werdenden Mietwohnungen ziehen Menschen aus kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerketten werden somit immer auch einkommensschwächere Haushalte erreicht. Die Umzugsketten laufen innerhalb weniger Monate ab, so dass ein Effekt bereits nach relativ kurzer Zeit bemerkbar ist. Eine Tatsache, die auch heute noch Bestand hat.

Darüber hinaus sind der Bund und die Länder gefordert, massive Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau aufzulegen - hier kann keine Kommune alleine alle Probleme lösen. Gerade auf der Bundesebene sind auch bereits erste Programme erkennbar, die in Kürze umgesetzt werden sollen. Erst danach kann die kommunale Bauverwaltung in den entsprechenden Planungsgebieten mit der Bauwirtschaft konkrete Quoten für die Erstellung von Sozialwohnungen im Neubau vereinbaren. Vorher macht das einfach keinen Sinn, sondern schreckt eher ab und führt zu einem Erlahmen der Bautätigkeiten!

Anlagen:

keine