

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 27. Januar 2000

Mietwohnungsangebot in der Stadt Bremen

Wir fragen den Senat:

1. Welchen Bedarf an Mietwohnungen im unteren Preissegment sieht der Senat bis zum Jahr 2005?
2. Wie groß war im Jahre 1999 die Nachfrage von Familien mit geringem Einkommen, insbesondere in Großwohn- bzw. Hochhausanlagen?
3. Wie groß waren die Leerstände in den jeweiligen Anlagen Ende 1999?
4. Wie begründet der Senat die instabile Sozialstruktur in einigen Großwohn- bzw. Hochhausanlagen?
5. Was wurde in den letzten Jahren zur Stabilisierung der Sozialstruktur getan?
6. Wie bewertet der Senat einen sensiblen Rückbau von Hochhäusern als Mittel zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Festigung der Sozialstruktur in einzelnen Wohnquartieren?
7. Schließt das Bundes-/Landesprogramm „Soziale Stadt“ Rückbauten als Maßnahme zur Quartiers- und Wohnumfeldaufwertung ein?
8. Welche Kostenpositionen sind bei Rückbaumaßnahmen zu berücksichtigen?
9. Welche Maßnahmen – ergänzend zum Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ – hält der Senat in den nächsten Jahren für notwendig und finanzierbar, um eine ausgewogene Sozialstruktur sowie eine Verbesserung der Wohnqualität in Großwohn- und Hochhausanlagen zu erreichen?

Dr. Sieling, Engelmann, Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 21. März 2000

1. Welchen Bedarf an Mietwohnungen im unteren Preissegment sieht der Senat bis zum Jahr 2005?“

Dem Senat liegen keine konkreten Bedarfsprognosen hinsichtlich der Nachfrage an Mietwohnungen im unteren Preissegment vor.

Einen Anhaltspunkt für den Bedarf an Mietwohnungen im unteren Preissegment bietet jedoch die nach wie vor starke Nachfrage nach Berechtigungsscheinen für den Bezug von Sozialwohnungen, die 1999 mit 11.300 Anträgen (1998 = 13.400 Anträge) beziffert werden kann. Für die nächsten Jahre wird

mit einem vergleichbaren Antragsvolumen gerechnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den kontinuierlichen Rückgang der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen das Angebot abnimmt. Im Jahr 1999 wurden ca. 1.700 geförderte Wohnungen an B-Schein-Inhaber vergeben (1998 = 2.000). Durch den Rückgang der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen verringert sich zudem die Zugangsmöglichkeit für Wohnungsnotstandsfälle im unteren Preissegment. Von den 1.143 dringlichsten Notstandsfällen erhielten im Jahr 1999 nur 359 eine Wohnung (1998 = 1.031 Fälle/463 Wohnungen). Die Verwaltung prüft derzeit, wie dieser Entwicklung im Bereich der Wohnungsnotstandsfälle begegnet werden kann.

Neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbestand ist in Bremen auf dem freien Wohnungsmarkt nach wie vor ein interessantes und günstiges Mietpreisgefüge vorzufinden. In diesem Zusammenhang ist auf den zurzeit ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Bremen hinzuweisen. Auch im Städtevergleich ist festzustellen, dass in Bremen ein relativ günstiger Mietzins vorzufinden ist.

2. Wie groß war im Jahre 1999 die Nachfrage von Familien mit geringem Einkommen, insbesondere in Großwohn- bzw. Hochhausanlagen?

Die Nachfrage bei der Gewoba und bei der Brebau zeigt folgendes Ergebnis:

- 1999 haben bei der Gewoba 690 B-Schein-Berechtigte eine Wohnung in den einzelnen Gebieten nachgefragt.
- Bei der Brebau ist in den Gebieten Marßel und Kattenturm – speziell zu den Hochhäusern – festzustellen, dass in Anbetracht der relativ günstigen Mieten eine Nachfrage von Haushalten mit geringen Einkommen besteht. Dies ungeachtet dessen, dass beide Wohnanlagen seit Ende 1998 aus den öffentlichen Bindungen entlassen wurden. Es werden unverändert generell B-Schein-Inhaber ebenso wie auch Wohnungsnotstandsfälle berücksichtigt.

3. Wie groß waren die Leerstände in den jeweiligen Anlagen Ende 1999?

Die Frage wurde bezogen auf die Nachbesserungs-/WiN-Gebiete einschließlich der Abgrenzung des Programmes Soziale Stadt. Hierzu wurden die Gesellschaften befragt, die in diesen Bereichen Eigentümer/Verwalter sind. Folgende Angaben wurden dazu gemacht:

Unternehmen	Gebiet	WE gesamt	Leerstand 31.12.1999 in WE	Besonderes
Brebau	Kattentum	1.300	9	Leerstand baut sich nach 3 Monaten i. d. Regel ab
Brebau	Marßel	906	15	zurzeit wieder ausgeglichen
Gewoba Eigenbestand	Osterholz- Tenever	847	66	Leerstand über 3 Monate
Gewoba Fremdbestand	Osterholz- Tenever	1.418	410	Leerstand über 3 Monate
Gewoba	Lüssum	864	105	Leerstand über 3 Monate
Gewoba Fremdbestand	Grohner Düne	572	117	Leerstand über 3 Monate

Weitere Leerstände aus anderen Gebieten wurden nicht genannt.

4. Wie begründet der Senat die instabile Sozialstruktur in einigen Großwohn- bzw. Hochhausanlagen?

Eine soziale Entmischung in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus ist in den Siedlungen am stärksten nachzuvollziehen, die durch einen einseitigen Städtebau, d. h. durch eine hohe Geschossigkeit wie z. B. in Osterholz-Tenever, Grohner Düne und Lüssum gekennzeichnet sind. Wenn dies zusammentrifft mit Eigentümersituationen, die für die Wohnanlage z. B. die Instandhaltung nicht in üblicher Art und Weise durchführen, kann die Wohnanlage im Preis-Leistungsverhältnis nicht mehr akzeptabel sein. Diese Objekte werden häufig nach mehreren Jahren weiterveräußert.

In diesen Anlagen ist eine größere Fluktuation zu verzeichnen, die sich häufig auf den Personenkreis bezieht, der sich auch auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen kann.

5. Was wurde in den letzten Jahren zur Stabilisierung der Sozialstruktur getan?

Der Senat führt seit vielen Jahren das Programm zur Nachbesserung von Großsiedlungen mit dem Ziel der Verbesserung der Lebenssituation in diesen Siedlungen durch. Insgesamt sind für dieses Programm im Zeitraum 1988 bis 1998 ca. 30 Mio. DM Bundes- und Gemeindemittel der Städtebauförderung bereitgestellt worden. Dabei sind in großem Umfang soziale Angebote wie z. B. das Mütterzentrum Tenever, das Kulturbüro Tenever, das Stadtteilcafé Marßel, das Nachbarschaftshaus Marßel, das Haus der Zukunft und das Spielhaus in Lüssum geschaffen worden. Darüber hinaus wurden mit engagierten Wohnungsunternehmen an vorhandenen Wohngebäuden Modernisierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen wie z. B. Verbesserung der Eingangssituation, der Treppenhäuser, der Außenanlagen sowie der Sicherheit für die Bewohner durchgeführt.

In Zusammenarbeit mit einigen Wohnungsbauunternehmen und einem Beschäftigungsträger wurden in der Stadt Bremen bei Hochhäusern mit mehr als 100 Wohneinheiten Conciergen (Pfortnerlogen) eingerichtet. Diese zusätzliche Dienstleistung und die damit verbundene bauliche Aufwertung der Eingangsbereiche hat insgesamt eine sehr positive Verbesserung der Alltagssituation und des Sicherheitsgefühles der Bewohner bewirkt.

Die positiven Erfahrungen mit diesen gezielt ausgerichteten ressortübergreifenden Handlungsansätzen zur Entwicklung von Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus waren u. a. Grundlage des Senatsbeschlusses im Dezember 1999 für die Verabschiedung des Handlungsprogramms „Wohnen in Nachbarschaften (WiN) – Stadtteile für die Zukunft entwickeln“. Gefördert wird die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Entwicklung ihres Wohngebiets, die zielorientierte, organisationsübergreifende Zusammenarbeit der lokalen und regional zuständigen Partner durch Festlegung von sechs Handlungsfeldern. Mit dem Prinzip der Grund- und Ergänzungsfinanzierung von einzelnen Vorhaben wird ein „Wettbewerb“ von Konzepten und Projektideen und die Entwicklung von Eigeninitiative unterstützt. Die Zusammenarbeit vor Ort trägt dazu bei, Investitionen Dritter einzuwerben – z. B. von privaten Eigentümern – und Mittel zu bündeln sowie einen Multiplikatoreffekt zu erreichen.

Für zehn festgelegte Gebiete der Stadt mit einem besonderen Entwicklungsbedarf werden von 1999 bis 2004 jährlich 3 Mio. DM WiN-Ergänzungsmittel zur Verfügung gestellt, um zusätzliche, innovative Projekte und Vorhaben ressort- und trägerübergreifend zu fördern. Der Erhalt von Ergänzungsmitteln setzt voraus, dass die einzelnen Projekte mindestens in gleicher Höhe mit einer erforderlichen Grundfinanzierung abgesichert sind. Diese Finanzierungsmittel für das Programm WiN müssen aus laufenden Programmen der Ressorts, aus Programmen der Bundesministerien, aus Mitteln Dritter (z. B. Stiftungen, Wohnungsunternehmen) eingesetzt werden. Hierdurch sollen möglichst große Synergieeffekte erzielt werden.

Darüber hinaus hat am 8. Dezember 1998 der Senat der Freien Hansestadt Bremen mit der Einführung von „Sozialfenstern“ die Möglichkeit geschaffen, in Wohngebieten mit besonderen Handlungsbedarfen Verträge zur Verbesserung und Stabilisierung der Sozialstruktur abzuschließen.

Zielsetzung ist:

- die Eindämmung der Fluktuation durch Vermeidung von durch Einkommenserhöhung bedingter Wohnkostenerhöhung sowie
- eine Flexibilisierung der Belegungspraxis der Wohnungsunternehmen durch Ermöglichung des Zuzuges von so genannten Besserverdienenden zu erreichen.

In der Stadt Bremen konnten dafür bislang für knapp 1.100 Wohneinheiten in Osterholz-Tenever sowie für 572 Wohneinheiten in der Grohner Düne mit den Eigentümern der Wohnanlagen öffentlich-rechtliche Verträge abgeschlossen werden. Über den Abschluss weiterer Verträge wird zurzeit verhandelt.

Weiterhin wurde mit dem Gesetz zur Änderung des BremAFWoG vom 29. September 1998 eine erhebliche Senkung der gesetzlichen Höchstbeträge und damit auch der Ausgleichszahlungen (Fehlbelegungsabgaben) erreicht. Diese Maßnahme steht auch für eine Erleichterung bei der Verhinderung und Beseitigung einseitiger Bewohnerstrukturen in den Wohnanlagen.

Im Rahmen der Einführung von Sozialfenstern konnte mit der Eigentümerin einer Wohnanlage mit fast 800 Wohneinheiten in Bremen-Nord sogar der Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben seitens der Mieter erreicht werden, da die Eigentümerin sich verpflichtete, neben der Rückzahlung der öffentlichen Mittel auch für die restliche Dauer der Bindungsfrist jährlich einmalige Ausgleichszahlungen zu leisten.

6. Wie bewertet der Senat einen sensiblen Rückbau von Hochhäusern als Mittel zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Festigung der Sozialstruktur in einzelnen Wohnquartieren?

Ein kompletter Rückbau sowie ein Teilrückbau kann evtl. eine nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen und der wohnungswirtschaftlichen Situation in Großsiedlungsgebieten und eine Festigung der Sozialstruktur darstellen. Dies geht in der Regel einher mit anderen begleitenden Maßnahmen im Wohnumfeld und im Städtebau.

Aus der Praxis sind bisher vor allem komplette Beseitigung, verbunden mit einer Neunutzung der freigelegten Fläche, bekannt.

Ob und inwieweit die eine oder andere Maßnahme geeignet ist um die angestrebten Ziele in dem jeweiligen Gebiet zu erreichen, muss im Einzelfall gebietsweise sorgfältig untersucht und erörtert werden.

7. Schließt das Bundes-/Landesprogramm „Soziale Stadt“ Rückbauten als Maßnahme zur Quartiers- und Wohnumfeldaufwertung ein?

Das Bund-/Länderprogramm „Soziale Stadt“ fördert und stützt langfristig angelegte Handlungskonzepte der Kommunen zur sozialen Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die nach wie vor besonderen Problemlagen der Großsiedlungen sowie aktuelle Entwicklungen haben die Diskussion über Rück- oder Teilrückbau von Wohngebäuden wieder belebt. Die Bundesmittel des Programms „Soziale Stadt“ könnten für die gemeldeten Gebiete theoretisch auch zum Rückbau von Baumaßnahmen unter der Voraussetzung eingesetzt werden, dass damit ein „städtebaulicher Missstand“ beseitigt wird.

Da ein Rückbau allerdings sehr kostenintensiv ist und der auf die Stadt Bremen entfallende Anteil aus dem Bundeszuschuss p. a. zurzeit nur insgesamt rd. 750 TDM beträgt, wird dies nicht als Anreiz gesehen.

Darüber hinaus ist in dem Senatsbeschluss zu diesem Bundesprogramm die Verteilung der Mittel auf die zehn WiN-Gebiete erfolgt.

8. Welche Kostenpositionen sind bei Rückbaumaßnahmen zu berücksichtigen?

Folgende Kostenpositionen sind bei Rück- oder Teilrückbau von Bedeutung:

- Objekte der 50er bis 70er Jahre sind in der Regel hinsichtlich der Bausubstanz noch nicht voll abgeschrieben (Lebensdauer 80 - 100 Jahre), d. h. der Restbuchwert des Gebäudes ist sofort abzuschreiben. Bei Rückbau und Vernichtung bisheriger Substanz ist also betriebswirtschaftlich – auch steuerlich – eine Sonder-AfA vorzunehmen; d. h. eine Belastung der Gewinn- und Verlustrechnung.
- Der Liquiditätsbedarf ist zu berücksichtigen. Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude sind in aller Regel nicht entschuldet und es wird die sofortige ggf. anteilige Rückzahlung der Fremdfinanzierungsmittel der beteiligten Kreditinstitute notwendig.
- Weiterhin ist bei einem Rückbau oder Teilrückbau grundsätzlich – abgestellt auf die Wohnfläche – die öffentliche Förderung (sowohl öffentliche Baudarlehen als auch laufende Subventionen) voll oder anteilig zurückzuzahlen bzw. einzustellen.
- Zusätzlich sind die Rückbaukosten, die annähernd Neubaukosten erreichen können, aufzubringen.

Neben den Finanzierungspositionen sind weitere Punkte zu beachten:

- Bevor rückgebaut werden kann, muss bei gefördertem Wohnraum im 1. Förderungsweg auf Antrag beim AWS die Zweckentfremdung gemäß § 12 WoBindG genehmigt werden.
- Die verbleibenden öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen weiterhin uneingeschränkt der Sozialbindung.
- Detaillierte Auflagen den Emissionsschutz und Umweltschutz betreffend müssen beachtet werden. (Sonderbehandlung von schädlichen Baustoffen, Trennung der Materialien etc.)
- Das „Freimachen“ ganzer Baublöcke bzw. der Schutz der Bewohner vor Lärm und Schmutz während der Bauphase sind sicherzustellen. Mögliche Mietausfallkosten sind in der Gesamtkalkulation mit zu berücksichtigen.
- Die Einschaltung spezieller Fachingenieure zur Untersuchung und Behandlung von Rückbaumaßnahmen, zur Erarbeitung der Baugenehmigung, zur Behandlung des Abbruchmaterials und ggf. Erstellung statischer Berechnungen sind erforderlich.

Die Beachtung der geschilderten und möglicherweise weiteren Vorschriften verursachen erhebliche Kosten insbesondere dann, wenn nur ein Teilrückbau vorgenommen wird.

9. Welche Maßnahmen – ergänzend zum Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ – hält der Senat in den nächsten Jahren für notwendig und finanzierbar, um eine ausgewogene Sozialstruktur sowie eine Verbesserung der Wohnqualität in Großwohn- und Hochhausanlagen zu erreichen?

In der Beantwortung der Frage 5 ist aufgezeigt, dass neben dem Programm WiN weitere Maßnahmen in die Wege geleitet wurden, mit der Zielsetzung, die Sozialstruktur in den Großwohnsiedlungen zu verbessern. Eine Fortsetzung dieser Programme bzw. Ausdehnung auf weitere Gebiete wäre von großer Bedeutung.

Die Verbesserung der Wohnqualität sowie eine ausgewogene Sozialstruktur sind nicht ausschließlich Aufgaben des Senats, sondern auch Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer dieser Wohnanlagen. Für die Entwicklung weitergehender Maßnahmen ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung der Gebiete erforderlich. Grundsätzlich sollten die Bemühungen der Sanierung und Modernisierung der Bausubstanzen als Teil einer baulichen und städtebaulichen Aufwertung weiter fortgesetzt werden.

Die Umwandlung von kleineren Einheiten als Eigentumsmaßnahmen, bauliche Ergänzungen für ältere Menschen, die im Gebiet umziehen möchten sowie der Erhalt von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind in diesem Zusammenhang beispielhaft zu nennen.

Darüber hinaus ist eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit zu entwickeln, die die in den Großwohnsiedlungen erzielten positiven Ergebnisse stärker in den Vordergrund rückt und insoweit auch deren Image erhöht. Auch hieraus kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Sozialstruktur erwartet werden.