

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25. August 2006***Wohnungen aus dem 1000er Vertrag***

Seit 1977 besteht ein Vertrag zwischen der Stadt Bremen und der Bremischen Gesellschaft, der ersterer ein Besetzungsrecht bei insgesamt 1.000 Wohnungen der Bremischen Gesellschaft zum Zweck der Obdachlosenunterbringung einräumt. Seit geraumer Zeit bemüht sich die Stadt, die Anzahl dieser Wohnungen zu verringern. Zwar ist es grundsätzlich richtig, insgesamt die Zahl von OPR-Wohnungen abzubauen und auch die Wohnungen des so genannten 1000er-Vertrages sowohl aus menschlichen als aus fiskalischen Gründen möglichst mit einem normalen Mietvertrag (statt einer obdachlosenpolizeilichen Einweisung) zu vergeben. Allerdings gibt es in Bremen immer mehr Menschen mit besonderen Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen und die Zahl von wohnungslosen, obdachlosen und von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen steigt. Es wird immer schwieriger, eine preisgünstige Wohnung zu finden, denn immer mehr Einzelpersonen und Familien suchen preiswerte Wohnungen, sei es wegen dauernder Arbeitslosigkeit oder wegen zu geringer Einkünfte.

Für die Stadt Bremen hat der so genannte 1000er-Vertrag in solchen Zeiten einen nicht zu unterschätzenden Wert, den sie keinesfalls aus kurzfristigen und kurzfristigen Spargründen aus der Hand geben darf.

Im Moment ist allerdings nicht klar, welcher Restbestand an Wohnungen des so genannten 1000er-Vertrages zurzeit überhaupt noch zur Verfügung stehen und von der Wohnungshilfe verwaltet werden.

Wir fragen den Senat:

1. Wie sieht zurzeit die Verteilung der Wohnungen nach dem 1000er-Vertrag aus, wie viele Wohnungen gibt es in welchen Ortsteilen, und welche Größe haben sie? Wie viele der Belegrechtswohnungen eignen sich jeweils zur Versorgung von Einpersonenhaushalten, Zweipersonenhaushalten, Dreipersonenhaushalten etc.? Wie viele der Belegrechtswohnungen sind belegt bzw. stehen leer (jeweils nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen)?
2. Welche Wohnungen in welchen Ortsteilen und mit welchen Größen wurden in den letzten Jahren aus der Nutzung durch die Stadt entlassen (jeweils unterteilt nach der Art des Grundes: durch Rückgabe an die Bremische oder durch Abschluss eines ordentlichen Mietvertrages mit den Mieter/-innen)?
3. In welchem baulichen Zustand befinden sich die Belegrechtswohnungen in den einzelnen Ortsteilen, und welche Ausstattung (Standard) haben sie?
4. Wie viele der Bewohner/-innen der Wohnungen benötigen eine ambulante Betreuung und welcher Art/wie viel? Wer hat die Betreuung übernommen?

Dirk Schmidtman,
Karoline Linnert und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 19. September 2006

Seit dem Jahr 2001 befindet sich die Versorgung von Obdachlosen mit Wohnraum in einem Umstrukturierungsprozess. Die öffentlich-rechtliche Nutzung von Wohnraum nach dem Bremischen Polizeigesetz (BremPolG; Obdachlosenpolizeirecht OPR), die in der Vergangenheit Ende der 90er Jahre bis zu 3.000 Bremer Haushalte betraf, wird zunehmend ersetzt durch eine verstärkte Präventionstätigkeit der Mitarbeiter/-innen der Wohnungshilfe des Amtes für Soziale Dienste bereits im Vorfeld drohender Wohnungslosigkeit. Bei eingetretener Obdachlosigkeit, die in der Folge die behördliche Unterbringung durch das Amt für Soziale Dienste als Polizeibehörde ausgelöst hat, bemüht sich die Wohnungshilfe um den Abschluss privatrechtlicher Mietverträge entweder in derselben Wohnung oder, wenn sich der Eigentümer/die Eigentümerin oder der Nutzer/die Nutzerin dazu nicht bereit findet, bei anderen Vermieter/-innen. Dies geschieht im Rahmen eines zeitlich befristeten Projekts, dem so genannten Umzugsmanagement seit dem Jahre 2003. Erleichtert wird dieser Umsteuerungsprozess durch mittlerweile – gegenüber dem Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre – günstigere Rahmenbedingungen am Bremer Wohnungsmarkt.

Der Belegungsvertrag mit der Bremischen Gesellschaft, der so genannte 1000er-Vertrag, ist in diesem Zusammenhang im Dezember 2002 im Einvernehmen mit dem Wohnungsunternehmen in einen „570er-Vertrag“ umgewandelt, also reduziert worden.

Im Jahr 2004 hat der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales mit der Bremischen Gesellschaft wegen aufgelaufener Leerstände ohne Erfolg über einen weiteren Abbau der Belegwohnungen sowie einen Folgevertrag verhandelt.

Daraufhin sah sich der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales gezwungen, den Belegungsvertrag über die noch verbliebenen 570 Wohnungen (den so genannten 570er-Vertrag) zum 31. Januar 2005 zu kündigen. Angedacht für einen Folgevertrag war eine Bestandsreduzierung des Belegrechtsvertrages von 570 auf 288 Wohnungen. Aufgrund der unrealistischen Vorstellungen der Vertragspartnerin zur Laufzeit – die Bremische Gesellschaft verlangte eine Laufzeit von 20 Jahren statt der angebotenen fünf – kam es hierzu jedoch nicht. Die Bremische Gesellschaft klagt mittlerweile (u. a.) gegen die Kündigung.

Die Deputation für Soziales, Jugend, und Senioren und Ausländerintegration wurde fortlaufend informiert, zuletzt am 27. April dieses Jahres (Vorlage-Nr. 326/06).

Seit ca. fünf Jahren bewegt sich – aufgrund der genannten Steuerungsmaßnahmen des Amtes für Soziale Dienste – die Zahl der Einweisungen nach BremPolG auf einem niedrigen Niveau mit rückläufiger Tendenz. Es werden noch ca. 10 % der Ausgangsgröße erreicht (< 50 Einweisungen nach BremPolG/Jahr). Der hierfür erforderliche Bedarf an OPR-Wohnungen kann problemlos gedeckt werden, ohne auf einen festen Belegrechtsbestand zurückzugreifen.

Zusätzlich zu ordnungsrechtlichen Nutzungen im (ehemaligen) festen Kontingent der Bremischen Gesellschaft hat die Wohnungshilfe einzelfallbezogen auch andere Wohnungen nach dem BremPolG belegt, sowohl bei der Bremischen Gesellschaft als auch bei anderen Eigentümer/-innen. Wie die oben genannte Gesamtzahl zu Spitzenzeiten der OPR-Belegungen zeigt, erreichten diese ein Volumen, das den damaligen Vertragsbestand zahlenmäßig übertraf.

Für die Zukunft ist vorgesehen, dieses Instrument auch weiterhin im Einzelfall und bedarfsorientiert einzusetzen. Im Vergleich zu einem festen Bestand stellt dies die flexiblere und preisgünstigere Alternative dar.

Die Fragen 1 und 2 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet:

1. Wie sieht zurzeit die Verteilung der Wohnungen nach dem 1000er-Vertrag aus, wie viele Wohnungen gibt es in welchen Ortsteilen, und welche Größe haben sie? Wie viele der Belegrechtswohnungen eignen sich jeweils zur Versorgung von Einpersonenhaushalten, Zweipersonenhaushalten, Dreipersonenhaushalten etc.? Wie viele der Belegrechtswohnungen sind belegt bzw. stehen leer (jeweils nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen)?

2. Welche Wohnungen in welchen Ortsteilen und mit welchen Größen wurden in den letzten Jahren aus der Nutzung durch die Stadt entlassen (jeweils unterteilt nach der Art des Grundes: durch Rückgabe an die Bremische oder durch Abschluss eines ordentlichen Mietvertrages mit den Mieter/-innen)?

Regionale Verteilung des 1000er Bestandes und Rückgaben

Wie oben dargelegt, bestand ab 1. Januar 2003 bis zum 31. Januar 2005 nur noch eine vertragliche Bindung für 570 Wohnungen der Bremischen Gesellschaft. Seit dem 1. Februar 2005 ist auch diese entfallen. Ein festes Kontingent an OPR-Wohnungen besteht wegen der Vertragskündigung seither aus Sicht des Senators für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales nicht mehr. Die nachgefragte Übersicht über einen „Restbestand“ nach dem 1000er Vertrag kann daher nicht vorgelegt werden.

Die aktuell (am 31. Juli 2006) belegten Wohnungen der Bremischen Gesellschaft verteilen sich nach Stadtteilen wie folgt:

Aufteilung aktuelle Belegung gemäß BremPolG Bremische Gesellschaft nach Stadtteilen am 31. Juli 2006	
Mitte/Östliche Vorstadt	0
Häfen	0
Neustadt	24
Obervieland	9
Huchting	1
Woltmershausen	27
Seehausen	0
Strom	0
Schwachhausen	0
Vahr	0
Horn-Lehe	2
Borgfeld	0
Oberneuland	0
Osterholz	17
Hemelingen	62
Findorff	4
Walle	89
Gröpelingen	129
Burglesum	48
Veogesack	3
Blumenthal	52
Gesamt	467

Einzelheiten zur räumlichen Verteilung der gesamten nach OPR genutzten Wohnungen im Zeitraum 2002 bis Ende 2004 sind der Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 18. Januar 2005 zu entnehmen. (Dort finden sich auch weitere sachliche Begründungen zum Abbau von Belegrechtswohnungen aus fiskalischer und sozialpolitischer Sicht: Drucksache 16/298 S.)

Seit der Beantwortung der Anfrage vom Januar 2005 konnte die Zahl der nach Polizeirecht belegten Wohnungen mit Hilfe des erwähnten so genannten Umzugsmanagements (Einzelheiten vergleiche ebenfalls Drucksache 16/298 S.) weiter zurück gefahren werden: Die Zahl aller gemäß OPR genutzten Wohnungen lag Ende 2002 bei 1.736 Wohnungen, Ende des Jahres 2004 bei 887 Wohnungen und sank bis zum zweiten Quartal 2006 auf 581 Wohnungen. Hiervon befinden sich ca. 470 bei der Bremischen Gesellschaft (siehe Tabelle).

Größe der Belegwohnungen Bremische Gesellschaft

Daten hierüber liegen aus der Vergangenheit nicht vor.

Haushaltsstruktur

Überwiegend werden Ein- und Zweipersonenhaushalte untergebracht. Eine Auswertung der vorhandenen Informationen aus der Vergangenheit ist in der Kürze der für die Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Leerstände Bremische Gesellschaft

Um die sich aufhäufenden Leerstandskosten bei den vertragsgebundenen Belegwohnungen abzubauen, hat sich, wie oben dargestellt, der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales gezwungen gesehen, den Belegungsvertrag („570er Vertrag“ aus dem Jahre 2002) mit der Eigentümerin, der Bremischen Gesellschaft, mit Wirkung zum 31. Januar 2005 zu kündigen.

Belegwohnungen, wie sie in der Anfrage erwähnt werden, stehen der Wohnungshilfe des Amtes für Soziale Dienste dementsprechend nicht mehr zur Verfügung, andererseits entfallen seit dem 1. Februar 2005 Leerstandskosten über längere Zeiträume.

Leerstände werden nach Auszug der eingewiesenen Haushalte nur noch zeitlich begrenzt, nämlich für zwei Monate, übernommen, um die gesetzlichen Fristen einzuhalten und gegebenenfalls Renovierungen zu ermöglichen.

Umwandlungen von OPR-Nutzungen in privatrechtliche Mietverträge

Die Bremische Gesellschaft war nur in seltenen Fällen (insgesamt seit 2001 ca. 100 Fälle) bereit, Mietverträge an OPR-Nutzer/-innen zu vergeben. Daher sind die meisten Nutzer/-innen mit Unterstützung des Umzugsmanagements in Wohnraum anderer Eigentümer/-innen umgezogen und haben dort Mietverträge abgeschlossen.

3. In welchem baulichen Zustand befinden sich die Belegrechtswohnungen in den einzelnen Ortsteilen, und welche Ausstattung (Standard) haben sie?

Der bauliche Zustand der Wohnungen ist unterschiedlich. Die meisten Wohnungen verfügen über die Standardausstattung auf einfachem Niveau (Heizung, Bad, WC). Bei einigen Wohnungen sind die Ausstattungsmerkmale niedriger anzusetzen. Teilweise haben die Wohnungen nur Ofenheizung und/oder statt eines Bades nur ein WC und ein Waschbecken.

4. Wie viele der Bewohner/-innen der Wohnungen benötigen eine ambulante Betreuung und welcher Art/wie viel? Wer hat die Betreuung übernommen?

Die Unterbringung nach dem BremPolG ist nicht an ambulante Betreuungsmaßnahmen geknüpft oder damit verbunden. Daher werden sie nicht dokumentiert. Nutzer/-innen mit einem weitergehenden Hilfebedarf werden an die entsprechenden Stellen verwiesen.