

Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen**Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt**

Politisches Ziel der Regierungskoalition ist es, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein wachsendes Land Bremen mit den zwei wachsenden Städten Bremen und Bremerhaven zu schaffen. Eine positive Einwohnerentwicklung ist nicht zuletzt wegen der damit verbundenen fiskalischen Auswirkungen von sehr großer Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des Landes.

Seit dem Jahr 2000 ist die Stadt Bremen bereits um rund 25 000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Damit verbunden waren in den vergangenen fünf Jahren erhebliche Anstrengungen unseres Bundeslandes zur Intensivierung des Wohnungsbaus. Die Anzahl der Baugenehmigungen und auch der Fertigstellungen sind deutlich gestiegen. Der Wiedereinstieg der GEWOBA in die Neubautätigkeit, das engagierte Entwickeln neuer, auch großer Wohnquartiere in der Überseestadt, im Hulsberg-Quartier, in der Gartenstadt Werdersee oder auch im Lesum-Park, die Realisierung des neuen Studentenwohnheims an der Emmy-Noether-Straße sowie die begleitende Wohnraumförderung und weitere Programme der Quartiersentwicklung und nicht zuletzt die Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau sind nur einige Beispiele der erfolgreichen Umsetzung des Wohnbauprogramms des Senats. Durch das Bündnis für Wohnen ist zudem der Dialog zwischen allen Akteuren des Wohnungsmarkts, aus Politik, Verwaltung und Gesellschaft deutlich intensiviert worden.

Als einen wichtigen ersten Beschluss hierzu hat der Senat am 15. Dezember 2015 das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ auf den Weg gebracht und zugleich bekräftigt, dass auch weiterhin ein angemessener Anteil an bezahlbaren Wohnungen entsteht. Die Umsetzung des Sofortprogramms ist mittlerweile auf gutem Wege. Angesichts der weiter bestehenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt einerseits und der politischen Zielsetzung, günstige Voraussetzungen für eine weiter wachsende Stadt Bremen zu schaffen, andererseits, bedarf es darüber noch hinausgehender Aktivitäten.

Um die weiterhin erforderliche Sozialwohnungsquote zu gewährleisten, wird eine deutliche Aufstockung des dritten Wohnungsbauprogramms um weitere rund 40 Mio. € für das Land Bremen vorgeschlagen. Die Finanzierung soll haushaltsneutral durch das Treuhandvermögen bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH erfolgen.

Zusätzlich soll der Senat zur Befriedigung der differenzierten Nachfrage in der Stadt Bremen sowohl ein Programm zur Förderung der Eigentumsbildung als auch ein zusätzliches Programm für den Ein-Personen-Wohnraumbedarf von Studierenden und Auszubildenden auflegen. Finanziert werden soll dies aus den bereits reservierten Mitteln aus der Gewoba-Gewinnabführung und weiteren Haushaltsmitteln. Die Stadt Bremen braucht mehr Verfügung über Grund und Boden. Dies gibt der Kommune die Möglichkeit die bauliche Entwicklung zu steuern.

Programm zur Förderung der Eigentumsbildung

Selbstgenutztes Wohneigentum ist eine wichtige Säule der Altersvorsorge, die insbesondere auch Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern eröffnet werden muss. Durch veränderte Kreditvergaberichtlinien der Banken, steigende Grundstückspreise und stark gestiegene Kosten der Neubausausführung bei einer deutlich dahinter zurückgebliebenen Reallohnentwicklung wird es gerade für junge Familien mit mittlerem Einkommen trotz des niedrigen Zinsniveaus schwerer, Immobilien zur Selbstnutzung zu erwerben, soweit nicht ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht. Solches Eigenkapital steht in der Regel zu Beginn eines Erwerbslebens nur dann zur Verfügung, wenn es ererbt wurde. Soweit das Einkommen ausschließlich durch abhängige Beschäftigung erwirtschaftet wird, setzt sich auf Dauer eine Ungleichheit von Chancen fest, die im Ergebnis dazu führt, dass diejenigen, die insbesondere auf die Altersversorgungssäule „selbstgenutztes Wohneigentum“ angewiesen sind, dieses oftmals nicht bilden können.

Verstärkt wird diese Entwicklung dadurch, dass beim Kauf einer Immobilie 8 bis 10 % Nebenkosten in Form von Grunderwerbsteuern, Notar- und Grundbuchkosten anfallen, die ebenfalls ausschließlich über vorhandenes Eigenkapital darzustellen sind.

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können diese Lücke zwischen Reallohnentwicklung, Eigenkapitalanforderungen, gestiegenen Kosten der Neubausausführung, gesetzlich begründeten Nebenkosten und gestiegenen Grundstückspreisen nur bei dem letzten Faktor beeinflussen, nämlich indem sie versuchen, den für einen Grunderwerb zu zahlenden Preis zu begrenzen. Diese Ausweichbewegung führt dazu, dass vermehrt im Bremer Umland Eigentum erworben wird. Hierdurch wird einer Zersiedlung Vorschub geleistet, insbesondere gehen aber Bremen wichtige Einnahmen aus dem Lohn- und Einkommensteuer und aus dem Länderfinanzausgleich verloren, so dass es nicht nur aus sozialstaatlichen Erwägungen, sondern auch aus fiskalischen Gründen einer Gegensteuerung bedarf.

Um diese Gegensteuerung den finanziellen Möglichkeiten eines Konsolidierungslandes anzupassen und für den Einzelfall wirksam zu konzentrieren sowie Zusatznutzen zu generieren, wollen wir für die nächsten zwei Jahre folgendes Förderprogramm auflegen:

Wer erstmals neuerrichtetes Wohneigentum zur Eigennutzung erwirbt, minderjährige im Haushalt lebende Kinder hat und in einem Ortsteil mit starker sozialer Belastung kauft, dem ersetzen wir die Grunderwerbsteuer, die Grundbuchgebühren, gegebenenfalls angefallene Baugenehmigungsgebühren und die Notarkosten. Die Förderung ist begrenzt auf Objekte, deren Kaufpreis 330 000 € nicht überschreitet. Gleichgestellt mit neuerrichtetem Wohneigentum soll der Erwerb nach der erstmaligen Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken (ungewöhnlich Wohnen) sein.

Als Förderungsberechtigte wurden Familien mit im Haushalt lebenden Kindern definiert, da insbesondere diese Gruppe den Erwerb von Wohneigentum im Umland erwägt. Die Förderung wird gleichfalls regional begrenzt. Als Fördergebiete werden die Ortsteile definiert, die insbesondere von negativen Segregationstendenzen betroffen sind. Diese Segregation hat zwar vielfältige Ursachen, insbesondere ist sie aber Ergebnis von kapitalistischen Mechanismen des Wohnungsmarktes, insoweit besteht die begründete Hoffnung, dass durch die Subventionen des Marktgeschehens Angebots- und Nachfrageeffekte für die zur sozialen Stabilisierung notwendigen sozialen Durchmischung erreicht werden können.

Weitere Voraussetzungen sollen nicht eingeführt werden, um eine schlanke und effiziente Abwicklung zu ermöglichen und auf Basis der gemachten Erfahrungen zum nächsten Doppelhaushalt über Fortführung oder Modifikationen des Programms Schaffung von Wohneigentum beraten zu können.

Es ist davon auszugehen, dass durchschnittlich ca. 15 000 € pro Förderungsfall anzusetzen sind, so dass bei zunächst angenommenen 140 Förderungsfällen pro Jahr 2,1 Mio. € p. a. in den Haushalt einzustellen sind. Selbst wenn die

Förderung deutlich häufiger in Anspruch genommen wird, besteht kein relevantes Risiko für den Haushalt, da bei wirtschaftlicher Betrachtung im Wesentlichen nur ein Ausfall der Grunderwerbsteuer zu beklagen wäre.

Programm für den Ein-Personen-Wohnraumbedarf

Studierende und Auszubildende stehen auf dem Bremer Wohnungsmarkt vor besonderen Herausforderungen, da die Anzahl der preisgünstigen Singlewohnungen in Bremen begrenzt ist.

Derzeit wohnen nur 6,7 % der rund 32 000 Studierenden in Bremen und Bremerhaven in einem Wohnheim, bundesweit liegt die Versorgung dagegen bei knapp 10 %. Bremen hat also Nachholbedarf – selbst mit den geplanten 400 neuen Plätzen steigt die Bremer Quote nur auf 7,2 %. Auch wenn die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bremen im Vergleich zu vielen Groß- und Uni-Städten weniger schwierig ist, und Studierende bislang auch in beliebteren Gegenden WG-Zimmer finden konnten, ist eine deutliche Verschärfung der Situation zu verzeichnen, da zunehmend verschiedene Gruppen um günstige Wohnraum konkurrieren. Die Schaffung von Wohnheimplätzen dient somit nicht nur der Zielgruppe der Studierenden, sondern hat auch entspannende Wirkung auf den Wohnungsmarkt insgesamt. Vor diesem Hintergrund werden Planungsmittel für den Bau von vier Studierendenwohnheimen in der Neustadt/Woltmershausen (räumliche Nähe Hochschule Bremen, in Walle/Gröpelingen [räumliche Nähe zur Hochschule für Künste]), in Horn-Lehe (Nähe Universität) und in der räumlichen Nähe der Hochschule Bremerhaven eingestellt. Die weiteren Investitionskosten müssten dann ab 2020 im Wissenschaftsplan abgesichert werden. Gleichfalls werden in diesem Haushalt Planungsmittel in Höhe von 100 000 € für die Konversion von bisherigen Flüchtlingsheimen zu Wohnheimen für spezielle Zielgruppen bereitgestellt.

Um kurzfristig weitere Wohnheimplätze zu schaffen, werden in ein Studentenwohnheim Ellener Hof in Osterholz 3 Mio. € investiert. Das Projekt kann in die „Quartiersentwicklung Stiftungsdorf Ellener Hof“ einbezogen werden. Die Bremer Heimstiftung kann ein Studentenwohnheim mit 70 Plätzen für rd. 7,0 Mio. € erstellen. Bei einem staatlichen Investitionszuschuss von rd. 3,0 Mio. € ist es möglich, das Wohnheim so an das Studentenwerk zu vermieten, dass von dort dauerhaft eine Vermietung in Höhe des Mietsatzes für BAföG-Empfänger (seit 1. August 2016 250 €/Monat) umsetzbar ist.

Neben den Studenten konkurrieren gleichfalls Auszubildende auf dem Markt für preiswerte Ein-Personenwohnungen, sodass auch hier entsprechende Angebote zu schaffen sind. Mit laufender Förderung, Investitionskostenzuschüssen oder aber der Zurverfügungstellung von Grundstücken ist es möglich Azubiwohnheime zu schaffen. Träger aus anderen Städten sichern zu, dass sie im Grundsatz unter diesen Bedingungen eine dauerhafte Vermietung zu den vorgenannten Konditionen vornehmen können.

Sollte ein geeignetes Grundstück oder eine Bestandsimmobilie (wie beispielsweise das Jacobushaus) gefunden werden, könnte zeitnah entsprechender angemessener Wohnraum geschaffen werden.

Beim nötigen Erwerb eines Fremdgrundstücks wäre in folgenden Haushalten zu entscheiden, ob die Finanzierung einer solchen Wohnform über einen einmaligen Investitionskostenzuschuss oder über eine laufende Förderung sichergestellt werden sollte. Jedenfalls soll in dieser Legislaturperiode ein solches Azubiwohnheim zumindest konzeptioniert und die Entscheidung über die zukünftige Förderform und einen geeigneten Träger gefällt werden. Hierzu sind insbesondere auch Gespräche mit dem Azubiwerk Hamburg zu führen. Im Haushalt werden deshalb 100 000 € Planungsmittel bereitgehalten.

Für den Fall, dass eine Realisierung von ca. 100 Wohnheimplätzen am Standort Jacobushaus rechtlich und wirtschaftlich möglich ist, werden ausschließlich für die Sanierung dieses Objektes 4,8 Mio. € in den Haushalt eingestellt, um noch im Jahr 2018 mit den Baumaßnahmen beginnen zu können. Bis zur Realisierung des Umbaus zu einem Azubiwohnheim, wird diese Immobilie dem Zuckerwerk zur Zwischennutzung angeboten. Parallel soll weiterhin eine langfristige und verlässliche Lösung für das Zuckerwerk gefunden werden.

Programm zur Wiedervermarktung vorhandenen Raums zu Wohnzwecken

Bremen verfügt über eine ausreichende Zahl an Hotels, Pensionen und Boardinghäusern – die Zweckentfremdung von Wohnraum ist für die Unterbringung von Besuchern und Gästen nicht erforderlich. Eine entsprechende Umwidmung regulären Wohnraums in temporäre, oft über Airbnb vermittelte private Übernachtungsmöglichkeiten, resultiert oft aus der höheren Rentabilität solcher Beherbergungen, gegenüber regulären Mietverhältnissen. Durch die Umwandlung von Wohnungen in Beherbergungsstätten werden dem Wohnungsmarkt benötigte Reserven gerade auch für Wohngemeinschaften entzogen. Diese Umwandlung trägt insbesondere im Segment der preiswerten Wohnmöglichkeiten für Singles zu einer Verknappung bei. Wir wollen deshalb ein Zweckentfremdungsgesetz nach dem Vorbild anderer Bundesländer einführen.

Dem regulären Wohnungsmarkt werden aber Gebäude und Wohnung auch dadurch entzogen, dass Schrottimmobilien weder saniert noch abgerissen und ersetzt werden. Sie werden im Gegenteil oft unter menschenunwürdigen und mietwucherähnlichen Bedingungen entgeltpflichtig an Personen überlassen, die mit den deutschen mietrechtlichen Standards nicht vertraut sind. Bremen hat deshalb bereits 2014 das „Wohnungsaufsichtsgesetz“ eingeführt. Dieses Gesetz, aber auch die zu schaffende Zweckentfremdungsverordnung erfordert eine systematische vor-Ort-Kontrolle. Für diese Kontrollen wollen wir den kommunalen Ordnungsdienst der Stadt Bremen um zwei Stellen verstärken.

Bremerhaven widmet sich der Problematik der „Schrottimmobilien“ schon seit Jahren systematisch durch die grundbuchrechtliche Eintragung von Vorkaufrechten. Wir wollen mit einem Programm „Revitalisierung von aufgegebenen Immobilien“ in Bremerhaven, die Möglichkeit erproben, das in Rotterdam mit Erfolg angewandte Klushuizen-Konzept, als eine Säule des Kampfes gegen Schrottimmobilien zu implementieren.

Klushuizen – wörtlich übersetzt „Bastelhäuser“ – sind ein öffentlich gefördertes Instrument zur Bekämpfung von Wohnungsleerstand und Verwahrlosung. Dabei erwirbt die Kommune heruntergekommene Immobilien und verkauft sie unsaniert zu einem sehr günstigen Preis. Die Käufer müssen sich zu zwei Gegenleistungen verpflichten: Zum einen müssen sie die Immobilie in einem bestimmten Zeitraum hochwertig sanieren. Zum anderen müssen sie die Wohnung anschließend für mindestens drei Jahre selbst bewohnen. In vielen Fällen ist es in Rotterdam gelungen, neue Käufergruppen zu gewinnen und den Erwerb von Eigentum auch in problematischen Quartieren attraktiv zu machen und damit auch kleine Schritte gegen Segregation einzuleiten. Für ein solches Modell werden wir im Landshaushalt 400 000 € bereitstellen. Nach Auswertung dieses Pilotprojektes werden wir entscheiden, ob ein solches Programm auch Perspektiven für Bremen-Blumenthal bieten kann.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

1. Der Senat wird aufgefordert, auf Grundlage der Evaluation der beschlossenen Förderprogramme, das 3. Wohnraumförderungsprogramm um ein Darlehensvolumen von weiteren 40 Mio. € aufzustocken. Diese Aufstockung soll in Form einer Darlehensfinanzierung der Bremer Aufbau-Bank GmbH aufgelegt werden, wobei die erforderliche Zinsverbilligung sowie etwaige Ausfälle – wie bisher – aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land – finanziert werden.
2. Der Senat wird aufgefordert, aus den bereits reservierten Mitteln aus der Gewoba-Gewinnabführung ein Programm zur Förderung der Eigentumbildung aufzulegen. Dieses Förderprogramm soll wie folgt strukturiert werden: Wer erstmals neuerrichtetes Wohneigentum oder nach der erstmaligen Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken (ungewöhnlich Wohnen) zur Eigennutzung erwirbt, minderjährige im Haushalt lebende Kinder hat und in einem Ortsteil mit starker sozialer Belastung kauft, dem ersetzen wir die Grunderwerbsteuer, die Grundbuchgebühren, gegebenenfalls anfallende Baugenehmigungsgebühren und die Notarkosten. Die Förderung ist begrenzt auf Objekte, deren Kaufpreis 330 000 € nicht überschreitet.

3. Der Senat wird aufgefordert, als ein zusätzliches Programm für den Ein-Personen-Wohnraumbedarf
 - a) mit den zur Verfügung gestellten Planungsmitteln, die Errichtung von vier zusätzlichen Studierendenwohnheimen, so voranzutreiben, dass mit der Verabschiedung des Wissenschaftsplans 2020 zeitnah mit dem Neubau begonnen werden kann;
 - b) mit der Bremer Heimstiftung und dem Studentenwerk in Verhandlungen zu treten, um die zeitnahe Errichtung eines Studentenwohnheims im Rahmen der Quartiersentwicklung Stiftungsdorf Ellener Hof zu realisieren;
 - c) mit den zur Verfügung gestellten Planungsmitteln nach Hamburger Vorbild den Bau eines Azubiwohnheims gegebenenfalls in vorhandenen Gebäuden oder auf bremischen Flächen so voranzutreiben, dass spätestens mit der Beschlussfassung über den Haushalt 2020, ein dann bereits ausgewählter Träger die erforderlichen Baumaßnahmen durchführen kann, bzw. mit den ausschließlich für den Umbau des Jacobushauses eingestellten Mitteln, bereits bei wirtschaftlicher und rechtlicher Realisierbarkeit im Jahr 2018 mit dem Bau zu beginnen, und
 - d) über den Programmfortschritt und -umsetzung regelmäßig zu berichten.
4. Der Senat wird aufgefordert, durch Erarbeitung eines Zweckentfremdungsgesetzes nach dem Vorbild anderer Bundesländer, dem Einsatz von zwei zusätzlichen Kontrolleuren über die Einhaltung des Wohnungsaufsichtsgesetzes und der Zweckentfremdungsverordnung in der Stadt Bremen und der Schaffung eines Bremerhavener Pilotprogramms „Revitalisierung von aufgegebenen Immobilien“ nach dem Rotterdamer Klushuizen-Konzept bereits vorhandenen Raum dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen.

Jürgen Pohlmann, Max Liess, Björn Tschöpe und
Fraktion der SPD

Robert Bücking, Björn Fecker, Dr. Maike Schaefer
und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen