

Große Anfrage Fraktion DIE LINKE

Kommunales Wohnen in Bremen – Bestandsentwicklung, Mietentwicklung und Steuerung bei der GEWOBA

Die GEWOBA als die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Bremens ist von entscheidender Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Die Entwicklung dieses Wohnungsbestands ist für die Stadtgemeinde als Hauptgesellschafter von großem strategischen Interesse.

Nun ist die Anzahl der Wohnungen im Besitz der GEWOBA in den letzten Jahren nicht gestiegen. Bei einer steigenden Anzahl von Mietwohnungen in Bremen bedeutet das, dass der kommunal kontrollierte Anteil am Wohnungsbestand sinkt. Dieser Anteil stellt sich dabei für die verschiedenen Stadtteile sehr unterschiedlich dar.

In den nächsten Jahren werden viele Wohnungen der GEWOBA die Grenze von 6,50 Euro/qm Nettokaltmiete überschreiten, die im Rahmen der Wohnraumförderprogramme des Senats die Obergrenze für förderfähigen bezahlbaren Wohnraum definiert. Die aktuell auf der Webseite der GEWOBA angebotenen Mietwohnungen liegen fast alle bei oder über 10 Euro/qm Bruttokaltmiete. Bestände mit sehr niedrigen Mieten wie die verbliebenen Schlichtsiedlungen oder bestimmte Großwohnanlagen, die sich für einen Ankauf durch die GEWOBA angeboten hätten, sind nicht erworben worden.

Es stellt sich somit die Frage nach einer Strategie der GEWOBA bezüglich der längerfristigen Bestandsentwicklungs-, Miet- und Ankaufspolitik. Seit dem Verkauf der Landesbank verfügt die Stadtgemeinde über mehr als eine Dreiviertelmehrheit. Dieser Einfluss muss allerdings auch wahrgenommen und gefüllt werden. Es ist z.B. nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Bremen eine hohe Gewinnausschüttung der GEWOBA verlangt, anstatt freie Mittel der GEWOBA in die Mietenstabilisierung, in sozialräumlich sinnvolle Ankäufe, in neue und erweiterte Wege des Neubaus oder vermehrt in die Wohnumfeldverbesserung zu leiten.

Wir fragen den Senat:

I. Entwicklung des Wohnungsbestands der GEWOBA

1. Wie hat sich die Zahl der Wohnungen im Besitz und in der Verwaltung der GEWOBA in den Jahren 2007-2017 entwickelt?
Bitte Bestände nach Bremen und Bremerhaven getrennt aufführen.
2. Wie hoch war jeweils der Anteil der GEWOBA-Wohnungen in den Jahren 2007-2017 an der Gesamtzahl der Wohneinheiten und an der Gesamtzahl der Mietwohnungen
 - a) in der Stadtgemeinde Bremen
 - b) in der Stadtgemeinde Bremerhaven??
3. Wie haben sich in den Jahren 2007-2017 die jährlichen Bestandsveränderungen bei der GEWOBA
 - a) durch Verkauf
 - b) durch Erwerb
 - c) durch Neubau
 - d) durch Abriss
 - e) durch Umwandlungentwickelt?
Bitte für den Bestand in Bremen getrennt aufführen.
4. Wie viele Wohnungen hat die GEWOBA in den Jahren 2007-2017 jeweils
 - a) an Mieter*innen

b) an Investoren
verkauft?

5. In welchem Umfang hat die GEWOBA in den Jahren 2007-2017 komplette Gebäude an Investoren verkauft?
Bitte Zahl der Wohneinheiten dieser Objekte angeben.

II. Entwicklung der Mieten im Bestand der GEWOBA

6. Wie hat sich 2007-2017 die Zahl der von der GEWOBA gehaltenen Wohnungen mit Nettokaltmieten von (jeweils pro qm)
- a) unter 6,00 Euro
 - b) zwischen 6,00 Euro und 6,50 Euro
 - c) zwischen 6,50 Euro und 7,00 Euro
 - d) mehr als 7,00 Euro
- entwickelt?
Bitte für den Bestand in Bremen/Bremerhaven getrennt aufführen.
7. Wie werden sich die unter (3) genannten Zahlen nach Prognose der GEWOBA in den kommenden 5-10 Jahren entwickeln?
8. Wie viele Wohnungen der GEWOBA in Bremen/Bremerhaven werden innerhalb der kommenden 5 Jahre, also bis Ende 2022, die Schwelle einer Nettokaltmiete von 6,50 Euro/qm überschreiten?
9. In welchem Verhältnis stehen Nettokaltmiete und Bruttokaltmiete ungefähr? D.h. welche Bruttokaltmiete entspricht durchschnittlich einer Nettokaltmiete von 6,00 Euro, 6,50 Euro und 7,00 Euro?
10. Wie hat sich in den Jahren 2007-2017
- a) die durchschnittliche Nettokaltmiete
 - b) die durchschnittliche Bruttokaltmiete
- der GEWOBA-Bestände entwickelt?
Bitte für Bremen/Bremerhaven gesondert ausweisen.
11. Wie hat sich in den Jahren 2007-2017 insgesamt in der Stadtgemeinde Bremen
- a) die durchschnittliche Nettokaltmiete
 - b) die durchschnittliche Bruttokaltmiete
- entwickelt?
12. Welche Mietenpolitik und Mietsteigerungspolitik verfolgt die GEWOBA derzeit?
13. Welche Bestandsstruktur strebt die GEWOBA hinsichtlich der Anteile verschiedener Mietpreisklassen derzeit an?

III. Stadtteilstruktur des GEWOBA-Bestands

14. Wie verteilen sich die Bestände der GEWOBA auf die Stadtteile in Bremen?
Bitte Walle und Überseestadt getrennt aufführen.
15. Wie haben sich in den Jahren 2012-2017 die Verkäufe, die Ankäufe und die Neubauten von Wohneinheiten auf die Bremer Stadtteile verteilt?
16. Welche strategische Politik verfolgt die GEWOBA bezüglich der Verteilung der Bestände auf die Bremer Stadtteile?

IV. Ankaufspolitik der GEWOBA

11. Nach welchen Kriterien erfolgt der Ankauf von Grundstücken?
12. Nach welchen Kriterien erfolgt der Ankauf von Beständen durch die GEWOBA?
13. Welche Rolle spielt die objektbezogene Rendite für die Entscheidung, ob ein Objekt oder ein Grundstück erworben wird oder nicht? Welche Rendite stellt die Grenze dar, unterhalb derer ein Grundstück oder Objekt üblicherweise nicht erworben wird?

14. Gibt es Stadtteile, Entwicklungsgebiete, Ortsteile, Straßenzüge, Baublöcke oder Objekte, bei denen der Senat Ankäufe durch die GEWOBA aus stadtentwicklungspolitischen und/oder sozialräumlichen Überlegungen für wünschenswert erachtet? Wenn ja, welche?
15. Existiert eine Politik des Senats, solche sozialräumlich strategischen Ankäufe (als Stadtgemeinde) ggf. finanziell zu unterstützen oder (als Hauptgesellschafter) in Form einer solchen Ankaufspolitik bei der GEWOBA zu verankern? Wenn ja, wie sieht sie aus?
16. Hätte die GEWOBA eine oder mehrere der Schlichtsiedlungen Holsteiner Straße, Sacksdamm und Reihersiedlung erwerben können, wenn es eine entsprechende Beschlusslage von Vorstand und/oder Aufsichtsrat und/oder Hauptgesellschafter gegeben hätte? Wenn ja, aus welchen Erwägungen ist dies unterblieben?

V. Maßnahmen der GEWOBA zur Wohnumfeldverbesserung

17. In welchem Umfang hat die GEWOBA in den Jahren 2007-2017 jeweils in Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung investiert?
18. Um welche Maßnahmen handelte es sich dabei überwiegend oder typischerweise?
19. Wie haben sich die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in den Jahren 2007-2017 auf die Bremer Stadtteile verteilt
 - a) nach der Zahl der Maßnahmen
 - b) nach dem finanziellen Umfang?
20. Welche Strategie der Wohnumfeldverbesserung verfolgt die GEWOBA derzeit?

VI. Steuerung der GEWOBA

21. Welche hauptsächlichen Ziele verfolgt der Senat für die Entwicklung der GEWOBA?
22. Welche Vorlagen zur Entwicklung und Steuerung der GEWOBA (insbesondere zum Bestandswachstum, zur Mietpolitik, zur Stadtteilstruktur, zur Ankaufspolitik und zur Wohnumfeldverbesserungs-Strategie) hat der Senat in den letzten 5 Jahren beraten und beschlossen?

Claudia Bernhard, Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE