

Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE**Sozialwohnungsbau und Miethöhen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013**

Auch Sozialwohnungen sind von Mietsteigerungen betroffen – es bleibt nicht bei den 6,10 €/m² (bzw. 6,50 €/m² bei höherem energetischem Standard). Bis 2001 richteten sich zulässige Mietsteigerungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. Seither regeln die Länder mögliche Mietsteigerungen für Sozialwohnungen durch vertragliche Festlegungen. Das Bremer Wohnraumförderungsprogramm 2012/13 sieht vor, dass die Miete alle drei Jahre (erstmal drei Jahre nach Bezugsfertigkeit) um 10 % erhöht werden darf, maximal bis zu einer Höhe von 10 % unterhalb der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Für ältere Sozialwohnungen waren sogar noch höhere Mietsteigerungen zulässig.

Damit können die Mieten in Sozialwohnungen auch die Mietobergrenzen übersteigen, die für die Kosten der Unterkunft festgelegt sind. Andere Kommunen haben daher teilweise Bestimmungen erlassen, wonach für öffentlich geförderten Wohnraum die Mietobergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) nicht gelten.

Die Schaffung neuer Sozialwohnungen nach dem Wohnraumförderungsprogramm reicht nicht aus, um das Auslaufen von Sozialbindungen zu kompensieren – die Zahl der Sozialwohnungen in Bremen und Bremerhaven nimmt weiterhin ab. Die durchschnittliche Miethöhe für Sozialwohnungen steigt dagegen, da Bindungen für älteren (billigeren) Wohnraum auslaufen, wohingegen Bindungen für neuen (teureren) Wohnraum hinzukommen.

Die neu eingeführte Sozialwohnungsquote von 25 % an neu entstehenden Wohnungen gilt nur, wenn öffentliche Grundstücke zum Zweck des Wohnungsbaus verkauft werden, oder wenn neues Baurecht geschaffen wird. Sie greift nicht, wenn Grundstücke aus privater Hand gekauft werden oder wenn sich das Grundstück bereits vor dem 14. März 2013 im Besitz des Bauherrn befand (siehe Beschluss der Baudeputation 18/233 vom 11. März 2013). Dadurch ist nur ein Teil der Neubauprojekte von einer bindenden Sozialwohnungsquote erfasst.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Wohnungen sind in den Jahren 2012, 2013 und 2014 jeweils insgesamt neu fertiggestellt worden?
2. Bei wie vielen dieser Wohnungen
 - a) liegt ein kommunaler Grundstücksverkauf zugrunde,
 - b) liegt neu geschaffenes Baurecht zugrunde,
 - c) gilt keines von beidem?
3. Wie viele Sozialwohnungen (geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung) sind in den Jahren 2012, 2013, 2014 im Rahmen des Wohnungsbauförderungsprogramms
 - a) fertiggestellt worden,
 - b) befinden sich im Bau,
 - c) befinden sich noch nicht im Bau, haben aber bereits einen konkret geplanten Baubeginn?

4. In welchen Ortsteilen befinden sich diese Sozialwohnungen bzw. werden sie entstehen? Bitte nach Möglichkeit eine zahlenmäßige Verteilung auf die Ortsteile angeben und aufschlüsseln nach öffentlichen Wohnungsunternehmen und privaten Bauträgern.
5. Welche m²-Kaltmieten werden für diese Sozialwohnungen gelten (durchschnittlich, niedrigste, höchste m²-Miete)? Werden auch Sozialwohnungen entstehen, bei denen die zulässigen 6,10 (bzw. 6,50) €/m² nicht ausgeschöpft werden?
6. Wie viele Wohnungsbauvorhaben mit wie vielen Wohnungen sind in den Jahren 2012, 2013 und 2014 genehmigt worden, ohne dass im Rahmen des Wohnungsbauvorhabens eine Sozialwohnungsquote erfüllt wird?
7. Bei wie vielen der in den Jahren 2012, 2013 und 2014 jeweils insgesamt neu fertiggestellten Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen, bei wie vielen um Eigentumswohnungen?
8. Bei wie vielen der aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2012 bis 2013 geförderten Wohnungen handelt es sich um Neubau, bei wie vielen um Modernisierung?
9. Sind außerhalb des Wohnraumförderungsprogramms in den Jahren 2012, 2013 und 2014 Sozialwohnungen neu entstanden (z. B. durch Ankauf von Belegbindungen)? Wenn ja, wie viele jeweils in den drei Jahren?
10. Konnte die Sozialwohnungsquote von 25 % seit Beschluss des Wohnungsbauförderungsprogramms durchgängig objektbezogen eingehalten werden, wo kommunale Grundstücke verkauft wurden oder wo neues Baurecht geschaffen wurde? Wenn nein, was waren die Gründe dafür?
11. Welche Mietsteigerungen sind bei Sozialwohnungen (geförderte Wohnungen mit Belegbindung) innerhalb der ersten zehn Jahre zulässig, wenn die gesetzlichen und vertraglichen Begrenzungen maximal ausgeschöpft werden? Welchen Quadratmeterpreis (Kaltmiete) kann eine solche Wohnung nach zehn Jahren maximal haben?
12. Was bedeutet die Formulierung im Wohnraumförderungsprogramm, „dass erstmals drei Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit die Miete um die Hälfte der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehenen Spanne erhöht werden darf“: 10 % (also die Hälfte von 20 %), oder 7,5 % (also die Hälfte der 15 %, die nach der „Mietpreisbremse“ zulässig sind)?
13. Wie lange laufen die Belegbindungen bei den Sozialwohnungen, die jetzt im Rahmen des Förderprogramms neu entstehen? Gibt es unterschiedliche Laufzeiten? Unter welchen Bedingungen kann der Eigentümer die Sozialbindung vorzeitig ablösen?
14. Was ist die durchschnittliche m²-Kaltmiete bei den derzeit insgesamt existierenden Belegbindungswohnungen, was die höchste, was die niedrigste m²-Miete? Wenn möglich, bitte differenzieren nach Ortsteilen.
15. Bei wie vielen der existierenden Sozialwohnungen übersteigt die Miete derzeit bereits das Niveau der Mietobergrenzen (im Rahmen der Kosten der Unterkunft), d. h. wie viele Sozialwohnungen gibt es derzeit
 - a) mit einer Fläche bis 50 m² und einer Kaltmiete von mehr als 377 €/Monat (Mietobergrenze Ein-Personen-Haushalt);
 - b) mit einer Fläche von 50 bis 60 m² und einer Kaltmiete von mehr als 428 €/Monat (Mietobergrenze Zwei-Personen-Haushalt);
 - c) mit einer Fläche von 60 bis 75 m² und einer Kaltmiete von mehr als 507 €/Monat (Mietobergrenze Drei-Personen-Haushalt)?
 Bitte wenn möglich differenzieren nach Ortsteilen.
16. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass eine jetzt fertiggestellte, geförderte 60-m²-Neubauwohnung bereits dann, wenn eine Mietsteigerung um 10 % erfolgt, nicht mehr in die derzeitige Mietobergrenze für einen Zwei-Personen-Haushalt passt (Für eine jetzt fertiggestellte, geförderte 75-m²-Neubauwohnung für einen Drei-Personen-Haushalt gilt dasselbe.)?

17. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, für die Feststellung der Angemessenheit der KdU bei Sozialwohnungen grundsätzlich keine Mietobergrenzen heranzuziehen, sondern nur die m²-Zahl, wie das andere Kommunen auch tun?
18. Warum wird die vorgegebene Sozialwohnungsquote von 25 % bei jeder Entstehung neuen Wohnraums nicht durch ein Gesetz festgelegt?
19. Plant der Senat, auch das nächste Wohnraumförderungsgesetz wieder ausschließlich aus Mitteln zu finanzieren, die durch außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen früherer Förderprogramme freiwerden (plus die jährlich 3,1 Mio. € aus Bundesmitteln)? Was würde dies für den finanziellen Umfang des Folgeprogramms bedeuten?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE