

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Wohnungslücke schließen, sozialen Wohnraum schaffen – Konzept gegen Wohnungsnot, Verdrängung und Immobilien-Spekulation erstellen!

1. Problem

Die Stadtbürgerschaft hat sich in ihrer Sitzung am 5. Juli 2012 mit dem Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 26. Juni 2011 (Drucksache 18/186 S) befasst:

„Bezahlbares, menschenwürdiges und gesundes Wohnen ist ein soziales Grundrecht für alle Menschen. In Artikel 14 der Bremischen Landesverfassung steht: ‚Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruchs zu fördern.‘

Im Gegensatz zu dieser Verpflichtung hat sich der Staat auch in Bremen immer weiter aus dem sozialen Wohnungsbau bzw. der sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen: Vormalig öffentliche Wohnungsbaugesellschaften wurden massenhaft privatisiert, die Förderung sozialen Wohnraums umfassend reduziert. Das Ergebnis sind u. a. akuter Wohnungsmangel, steigende Mieten, soziale Spaltung der Städte und mangelhafte Wohnungsqualität.

Der Wohnungsmangel wird auf ca. 15 000 Wohneinheiten bis 2020 beziffert, insbesondere fehlen günstige und kleine Wohnungen, wodurch einkommensarme Mieterinnen und Mieter stärker betroffen sind. Dieser Entwicklung wurde bisher unzureichend entgegengesteuert. So wurden in den vergangenen Jahren vermehrt Einfamilienhäuser, größere und hochpreisigere Wohneinheiten gebaut, während der Bau von Mehrfamilienhäusern gesunken ist. Nachfrage und Angebot des Wohnungsmarkts verlaufen also diametral zueinander. Investitionen in eher hochpreisige Wohneinheiten wie der Überseestadt oder dem Stadtwerder auf der einen Seite und eine rückläufige staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus verstärken Genifizierungstendenzen.

Die soziale Wohnraumförderung in Bremen ist von rd. 50 Mio. € im Jahr 1995 auf 4,5 Mio. € aktuell gesunken. Der Bestand an Wohnungen mit Belegungsbindung (Sozialwohnungen, die für einen Zeitraum zwischen zehn und 38 Jahren an Menschen zu vermieten sind, die über ein Jahreseinkommen von unter 12 000 € verfügen) nimmt somit kontinuierlich ab: Aktuell haben mit rund 3 500 Sozialwohnungen nur noch 1,2 % der Wohnungen in Bremen eine Belegungsbindung. Im Jahr 1995 betrug der Anteil der Sozialwohnungen 21 %.

Die Aktivitäten des Bremer Senats sind in der Wohnungsbaukonzeption aufgeführt, in welcher das Ziel einer sozial gerechteren Stadt formuliert wird. Es gelte daher, ‚für preisgünstigen Wohnraum Sorge zu tragen, um so einer weiteren sozialen Spaltung der Stadt zu begegnen.‘ Da der Anteil der Haushalte mit niedrigem finanziellen Spielraum steige, seien ‚wohnungspolitische Maßnahmen und eine verstärkte Kooperation zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und -eigentümern (. . .) notwendig, um eine ausreichende Versorgung mit preiswertem und den Angemessenheitsgrenzen entsprechendem Wohnraum zu gewährleisten.‘

Als Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus werden aufgeführt, Wohnungsbauinvestoren Teilflächen zur Verfügung zu stellen und sie durch städtebauliche Verträge zum Bau von günstigem Wohnraum zu bewegen, Soziale Wohnraumförderung mit 4,5 Mio. € jährlichen Landesmitteln vornehmlich für Modernisierungen zu betreiben und eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung durchzuführen.

Die Realisierbarkeit sozialen Wohnungsbaus durch städtebauliche Verträge ist abhängig von der Bereitschaft der Investoren. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung reichen bei Weitem nicht aus, um den Wohnungsmangel zu beheben, die staatliche Unterfinanzierung wird sich möglicherweise 2013 noch verschärfen, wenn die Kompensationsmittel des Bundes eventuell auslaufen.

Auch die in der Wohnungsbaukonzeption festgeschriebene Wohnungsmarktbeobachtung und -berichterstattung wird nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht durchgeführt, obwohl in vielen Bereichen keine verlässlichen bzw. aktuellen Daten zur Verfügung stehen. Dadurch kann weiteren Fehlentwicklungen auch nicht gegengesteuert werden.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

1. Der Senat wird beauftragt, die in der Wohnungsbaukonzeption festgeschriebene Wohnungsmarktbeobachtung durchzuführen und einen Monitoringbericht zu erstellen.
2. Der Senat wird beauftragt, ein Konzept zur Bekämpfung des Wohnungsmangels und seiner Folgen zu erarbeiten. Dieses Konzept soll insbesondere Maßnahmen zur Lösung folgender Problemkomplexe beinhalten:
 - a) Wohnungsmangel, insbesondere im unteren Mietsegment,
 - b) Anstieg der Mieten und soziale Segregation der Stadt- und Ortsteile,
 - c) Folgen für Studierende, einkommensarme Menschen und Familien, insbesondere Leistungsempfängerinnen/Leistungsempfänger, die Mietobergrenzen unterliegen, ältere Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund, insbesondere Flüchtlinge, die erstmals aus Übergangwohnheimen ausziehen,
 - d) Grundstücks- und Immobilienspekulation,
 - e) mangelhafte Qualität des (günstigen) Wohnraums.
3. Das Konzept soll mit Baugesellschaften und -genossenschaften sowie dem Aktionsbündnis gegen Wohnungsnot beraten und der Stadtbürgerschaft) bis zum 31. Dezember 2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.
4. Die Ergebnisse sollen anschließend in einem konkreten Bauprogramm umgesetzt werden.“

2. Lösung

Es wird empfohlen, den Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 26. Juni 2012 abzulehnen. Die mit diesem Antrag verfolgten Ziele werden vom Senat bereits aufgrund von Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die laufende Legislaturperiode sowie aufgrund von Beschlüssen der Bremischen Bürgerschaft und des Senats umgesetzt. Der Antrag ist daher gegenstandslos.

2.1 Beschlusslage in der Bremischen Bürgerschaft im Senat

In der Koalitionsvereinbarung werden unter der Überschrift „Gutes Wohnen stärkt den sozialen Zusammenhalt“ eine Vielzahl von Maßnahmen benannt, die dazu dienen, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern und dabei die Bedürfnisse von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen in besonderer Weise berücksichtigen.

Diese Vorgaben wurden durch den Beschluss der Bürgerschaft (Landtag) am 23. Februar 2012 noch einmal konkretisiert. Diese Aufträge, die die Bürgerschaft (Landtag) dem Senat erteilt hat, hat der Senat am 28. August 2012 mit seinem Beschluss zu „Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“ sowie mit dem Beschluss des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013 umgesetzt.

Beide Senatsbeschlüsse waren am 6. September 2012 Gegenstand der Sitzung der städtischen und staatlichen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie und sind dort beraten worden.

Diese Beschlüsse stellen ein konkretes Bauprogramm zur Versorgung aller Bevölkerungsgruppen – und dabei insbesondere von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen – dar. Damit sind auch die Aufträge, die die Fraktion DIE LINKE dem Senat mit ihrem Antrag vom 26. Juni 2012 geben will, bereits am 28. August 2012 erfüllt worden:

1. Der Senat hat am 28. August 2012 in seinen vorgenannten Beschlüssen die Feststellungen der Wohnungsbaukonzeption 2010 und der aktuellen Koalitionsvereinbarung zugrunde gelegt, dass es bis zum Jahr 2020 ein Nachfragepotenzial von insgesamt 14 000 (nicht 15 000) Wohnungen gibt. Diese Erkenntnis war Grundlage des Bauprogramms, das an diesem Tag beschlossen wurde.

- Aufgrund dessen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Wohnbauflächen erhoben, die in einem ersten Schritt bis zum Jahr 2015 und in einem zweiten Schritt bis zum Jahr 2020 bebaut werden sollen. Davon sind 30 Flächen ermittelt worden, die kurzfristig prioritär bebaut werden sollen. Diese Flächen sind im September vorgestellt worden. Damit ist die in Nr. 2. a) genannte Forderung der Fraktion DIE LINKE erfüllt.
- Damit es auch in sogenannten teureren Stadtteilen preiswerte Wohnungen gibt und in sogenannten benachteiligten Stadtteilen hochwertigen Wohnraum, hat der Senat am 28. August 2012 beschlossen, dass es nach dem Beispiel Münchens und Stuttgarts immer dann eine Pflicht zur Erstellung von Sozialwohnungen geben soll, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Gleiches gilt, wenn städtische Grundstücke verkauft werden.

Dadurch soll der Anstieg der Mieten begrenzt werden. Gleichzeitig soll für die Schaffung und Erhaltung gesunder Sozialstrukturen gesorgt und damit der Segregation der Stadt- und Ortsteile verhindert werden. Außerdem soll Grundstücks- und Immobilienspekulationen entgegengewirkt werden. Das entspricht den in Nr. 2. b) und Nr. 2. d) genannten Forderungen der Fraktion DIE LINKE.

- Darüber hinaus hat der Senat ebenfalls am 28. August 2012 ein Doppelwohnraumförderungsprogramm beschlossen, das mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 39,2 Mio. € die Förderung von rd. 700 Wohneinheiten im Land Bremen ermöglicht. Dadurch soll die Schaffung ausreichenden neuen Wohnraums auch im Interesse von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen gefördert werden. Das dient gleichzeitig der Erfüllung der Forderungen von Nr. 2. a) und Nr. 2. b) des Antrags der Fraktion DIE LINKE.
- Von den durch das Wohnraumförderungsprogramm bereitgestellten Förderkontingenten müssen 20 % für Haushalte mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt eingesetzt werden. Damit ist die Forderung aus Nr. 2. c) des Antrags der Fraktion DIE LINKE erfüllt.

Das von der Fraktion DIE LINKE in Nr. 4 des Antrags geforderte Bauprogramm existiert bereits.

2. Der Senat ist sich der Tatsache bewusst, dass der vorhandene Wohnungsbestand ein wesentliches Potenzial für die Wohnraumversorgung der Zukunft ist. Bereits in der Wohnungsbaukonzeption 2010 ist daher die Notwendigkeit dokumentiert worden, dass dessen Anpassung an die zukünftige Nachfrage ein hohes Gewicht hat. Dies hat der Senat am 28. August 2012 noch einmal bekräftigt. Aufgrund dessen beteiligt sich Bremen an zwei entsprechenden Modellprojekten des Bundes.

Gemeinsam mit drei großen Wohnungsunternehmen nimmt Bremen im Ohlenhof an dem Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur „energetischen Stadtsanierung“ teil, wo ein integriertes Quartierskonzept erstellt wird, dass sowohl die Anforderungen des Klimawandels und der demogra-

fischen Entwicklung als auch baukulturelle Anforderungen in dem gesamten Quartier in Einklang bringen soll.

Darüber hinaus beteiligt sich Bremen in der Bremer Neustadt gemeinsam mit Haus & Grund an dem Vorhaben „Kooperation im Quartier“. Es dient dazu, private Hauseigentümer durch eine Verbesserung des Beratungsangebots zu einer Modernisierung zu motivieren.

Beide Programme werden durch den Bund wissenschaftlich begleitet. Ein wesentlicher Aspekt dieser Begleitung wird insbesondere die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Miete sein.

Damit ist die in Nr. 2. e) genannte Forderung der Fraktion DIE LINKE erfüllt.

3. Bestandteil des Senatbeschlusses vom 28. August 2012 war auch die Einsetzung eines Bündnisses für Wohnen, das unter der gemeinsamen Schirmherrschaft von Bürgermeister Böhrnsen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr steht. Eine erstes Gipfeltreffen mit führenden Vertretern der Wohnungswirtschaft hat am 8. Oktober 2012 stattgefunden. Eingeladen waren sowohl die von der Fraktion DIE LINKE angesprochenen Baugesellschaften und -genossenschaften und deren Verbände, das Aktionsbündnis gegen Wohnungsnot, weitere Akteure der am Wohnungsmarkt Beteiligte und die wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen.

In diesem Termin wurde vereinbart, dass die wesentlichen Aspekte einer sozialen Wohnraumversorgung in drei Arbeitsgruppen vertieft werden sollen. Diese Arbeitsgruppen werden Modelle entwickeln, die die Eingehung von Miet- und Einkommensbindungen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts ebenso sicherstellen, wie die Wohnraumversorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt und die Ausnutzung von Möglichkeiten kostensparenden Bauens und Modernisierens. Die Arbeit der Arbeitsgruppen hat auch das Ziel, Grundstücks- und Immobilienspekulationen entgegenzuwirken.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden in eine gemeinsame Wohnungsbauoffensive von Senat und den Akteuren am Wohnungsmarkt einfließen. Eine entsprechende gemeinsame Erklärung wird für März 2013 angestrebt.

Der von der Fraktion DIE LINKE genannte Termin 31. Dezember 2012 ist angesichts der Komplexität des Themas nicht realistisch. Eine abschließende Beratung eines Konzepts mit den Akteuren am Wohnungsmarkt ist bis zu diesem Datum angesichts der vorliegenden Beschlüsse des Senats auch nicht erforderlich.

Damit sind die Forderungen die Fraktion DIE LINKE in Nr. 2. d) und Nr. 3. ihres Antrags gestellt hat, bereits erfüllt.

4. In diesem Zusammenhang wird auch die in der Wohnungsbaukonzeption vorgeschlagene Wohnungsmarktbeobachtung mit dem dazugehörigen Monitoringbericht erarbeitet werden (= Antrag Nr. 1).

2.2 Fazit

Aufgrund der Beschlüsse, die die Bürgerschaft (Landtag) am 23. Februar 2012 und der Senat am 28. August 2012 zur Wohnraumversorgung, insbesondere auch von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, gefasst haben, erübrigt sich eine weitere Beschlussfassung durch die Stadtbürgerschaft zu demselben Thema.

Beschlussempfehlung

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt der Stadtbürgerschaft, den Antrag abzulehnen.

Senator Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender der städtischen Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadt-
entwicklung und Energie)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher der städtischen Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadt-
entwicklung und Energie)