

Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 26. September 2016**Umsetzung Sozialwohnungsquote Wohnraumförderungsprogramm**

Die Wohnraumförderungsprogramme haben laut Senat zum Ziel, vorrangig den Wohnungsbau im preislimitierten Segment zu fördern, um die Versorgung insbesondere von Haushalten mit kleineren Einkommen und Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sicherzustellen.

Inzwischen läuft das dritte Wohnraumförderprogramm, aber bislang hat der Senat nicht genauer aufgeschlüsselt, was für Wohnungen sich hinter den Genehmigungen und Fertigstellungen seit 2013 genau verbergen. Verschiedene Bauvorhaben und Erfahrungen in den Stadtteilen lassen befürchten, dass der Anteil der höher- und hochpreisigen Neubauten, vor allem in Form von Eigentumswohnungen, am tatsächlichen Bedarf im günstigen Segment zu einem Großteil vorbeigeht.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Bei welchen seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekten gab es Ausnahmen oder Abweichungen von der 25-%-Sozialwohnungsquote, und wie waren diese jeweils begründet?
2. Bei welchen seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekten mit Miet- und Belegungsbindungen wurden diese nicht an dem neu gebauten Bauvorhaben erfüllt, sondern an Ersatzwohnungen?
3. Welche seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekte, die auf vormals öffentlichem Grund oder nach der Schaffung neuen Baurechts realisiert wurden oder werden sollen, umfassen ein bis drei Wohneinheiten weniger als die Gesamtzahl an Wohneinheiten, ab welcher die Sozialwohnungsquote gegriffen hätte?
4. Wie viele der seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Sozialwohnungen haben ein, zwei, drei, vier, fünf und mehr Wohnräume (jeweils ohne Küche)?
5. Wie viele der seit 2013 fertiggestellten (frei finanzierte Wohnungen inklusive) Wohnungen entsprechen den KdU-Richtwerten (Kosten der Unterkunft) des Jobcenters Bremen?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE

D a z u

Antwort des Senats vom 25. Oktober 2016**Vorbemerkung**

Die Fraktion DIE LINKE hat ihre Kleine Anfrage über den Landtag an den Senat gerichtet.

Die der Anfrage zugrunde liegende Sozialwohnungsquote gilt nur in der Stadt Bremen, nicht in Bremerhaven. Die Antworten des Senats zu den Fragen 1 bis 3 beziehen sich daher nur auf die Stadt Bremen.

1. Bei welchen seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekten gab es Ausnahmen oder Abweichungen von der 25-%-Sozialwohnungsquote, und wie waren diese jeweils begründet?

Die Sozialwohnungsquote entsprechend den Beschlüssen des Senats vom 28. August 2016 und der städtischen Baudeputation vom 14. März 2013 ist in der Stadt Bremen auf solche städtischen Wohnbauflächen anzuwenden, die nach dem 14. März 2013 verkauft wurden. Ebenso sind solche Wohnbauflächen betroffen, bei denen nach diesem Stichtag Baurecht neu geschaffen oder geändert wurde. Die Sozialwohnungsquote gilt im Geschosswohnungsbau ab 20 Wohneinheiten und für Einfamilienhausflächen ab 50 Wohneinheiten.

An größeren Wohnbaustandorten wird bei der Sozialwohnungsquote nicht auf einzelne Grundstücke abgestellt, sondern auf den gesamten Standort. Beispiele dafür sind die Überseestadt, der Wohnpark Oberneuland oder die Gartenstadt Werdersee.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat es bisher keine Ausnahmen von der Sozialwohnungsquote gegeben.

2. Bei welchen seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekten mit Miet- und Belegungsbindungen wurden diese nicht an dem neu gebauten Bauvorhaben erfüllt, sondern an Ersatzwohnungen?

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Sozialwohnungsquote im Ausnahmefall auch mittelbar, d. h. auf anderen Grundstücken bzw. Plangebietem zu erfüllen, wenn das im Einklang mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen steht. Bisher hat es jedoch keine Fälle gegeben, in denen bei der Erfüllung der Sozialwohnungsquote die Miet- und Belegungsbindungen an Ersatzobjekten begründet wurden.

3. Welche seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Neubauprojekte, die auf vormals öffentlichem Grund oder nach der Schaffung neuen Baurechts realisiert wurden oder werden sollen, umfassen ein bis drei Wohneinheiten weniger als die Gesamtzahl an Wohneinheiten, ab welcher die Sozialwohnungsquote gegriffen hätte?

Es hat bisher nur einen Fall gegeben, in dem die Gesamtzahl der zu realisierenden Wohneinheiten geringfügig unterhalb des Schwellenwerts gelegen hat und somit die Sozialwohnungsquote nicht zur Anwendung gekommen ist. Dabei handelt es sich um das sogenannte Dewers-Gelände in Bremen-Nord (Rönnebeck).

4. Wie viele der seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderprogramms fertiggestellten oder genehmigten Sozialwohnungen haben ein, zwei, drei, vier, fünf und mehr Wohnräume (jeweils ohne Küche)?

Im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms seit 2013 wird bei den geförderten Wohnungen nicht die Zimmerzahl, sondern die Eignung für verschiedene Haushaltsgrößen erhoben. Es wird auch nicht gesondert registriert, ob die Wohnungen einen getrennten Küchenraum aufweisen oder ob sie – wie in letzter Zeit häufig – eine offene, mit dem Wohnzimmer verbundene Küche haben.

Dabei gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Grundsätzlich soll für jede zu einem Haushalt gehörende Person ein Raum vorhanden sein.
- Wohnungen mit zwei Zimmern können je nach Größe von einer oder zwei Personen genutzt werden.
- Bei Familienwohnungen können Kinderzimmer unter Umständen auch mit zwei Kindern belegt werden.
- Rollstuhlgerechte Wohnungen werden gesondert gezählt und sind in der Regel Zwei-Zimmer-Wohnungen. Eine der rollstuhlgerechten Wohnungen wurde für eine Familie geplant.

Dies vorausgesetzt können folgende Angaben zum Stand 30. September 2016 gemacht werden:

In der Stadt Bremen wurden seit 2013 im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 42 Bauvorhaben angemeldet, von denen inzwischen 37 Förderungsobjekte mit insgesamt 829 Wohnungen fertiggestellt sind bzw. der Bau begonnen wurde oder die Planung abgeschlossen ist.

In der Stadt Bremerhaven wurden neun Bauvorhaben angemeldet, wovon fünf Förderungsobjekte mit 51 Wohnungen fertiggestellt sind bzw. der Bau begonnen wurde oder die Planung abgeschlossen ist.

- Anzahl der geförderten Wohnungen in der Stadt Bremen nach Typ, jeweils ohne abgeschlossene Küche und ohne Bad

Ein Raum	Zwei Räume	Drei Räume für Alleinerziehende	Drei Räume und mehr	Rollstuhlwohnungen	Gesamt
54	333	78	312	52	829

- Anzahl der geförderten Wohnungen in der Stadt Bremerhaven nach Typ, jeweils ohne abgeschlossene Küche und ohne Bad

Ein Raum	Zwei Räume	Drei Räume für Alleinerziehende	Drei Räume und mehr	Rollstuhlwohnungen	Gesamt
0	33	0	18	0	51

5. Wie viele der seit 2013 fertig gestellten (frei finanzierte Wohnungen inklusive) Wohnungen entsprechen den KdU-Richtwerten des Jobcenters Bremen?

Zur Transferleistungsfähigkeit von Sozialwohnungen können keine Aussagen gemacht werden, weil die Mietgrenzen im sozialen Wohnungsbau und die bei der Gewährung von Transferleistungen nicht vergleichbar sind. Während im sozialen Wohnungsbau Nettokaltbeträge pro m² gelten, werden bei den Transferleistungen personenabhängige Bruttokaltmieten für die gesamte Wohnung zugrunde gelegt. Ob eine Sozialwohnung im Einzelfall transferleistungsfähig ist, hängt vom Einzelfall ab.

Es können auch keine Angaben dazu gemacht werden, wie viele Wohnungen tatsächlich von Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfängern bewohnt werden. Denn es werden aus Gründen des Datenschutzes keine Erhebungen dazu durchgeführt, wie hoch die Einkommen der einzelnen Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen sind und welche Art von Einkommen sie beziehen.

Es ist für die Stadt Bremen jedoch festzustellen, dass rd. 70 % der Wohnberechtigungsscheine von Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfängern beantragt werden. Es ist aufgrund dessen davon auszugehen, dass der Gesamtbestand an Sozialwohnungen im Durchschnitt auch von einer entsprechenden Quote an Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfängern bewohnt wird.

In der Stadt Bremerhaven stellt sich die Situation etwas anders dar. Dort wurden rd. 50 % der Wohnberechtigungsscheine von Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfängern beantragt.