

Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Fünf Jahre Wohnraumförderprogramme des Senats – Bilanz und Perspektiven

Am 28. August 2012 hat der Senat das erste Wohnraumförderprogramm beschlossen, dem inzwischen das zweite, das dritte sowie die Aufstockung des dritten Förderprogramms gefolgt sind. Mit dem Wiedereinstieg in die Wohnraumförderung sollten drei Ziele erreicht werden: Eine Steigerung der allgemeinen Baufertigstellungen auf jährlich mindestens 1 400 neue Wohnungen; ein jährlicher Zuwachs von 350 Sozialwohnungen (durch die 25 - %-Quote); ein jährlicher Zuwachs von 70 Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen (durch die 20,0 % von 25 - %-Quote). Im Dezember 2015 hat der Senat das Ziel nochmals um 2 000 Wohneinheiten (Sofortprogramm Wohnungsbau), die im Zeitraum 2016 bis 2017 realisiert werden sollten, erhöht.

Nach fünf Jahren ist es Zeit für eine Bilanz der neuen Wohnraumförderung, auch wenn deren Wirkung nicht sofort eintreten kann, da Baufertigstellungen einige Jahre dauern. Nach fünf Jahren sollte erkennbar sein, ob sich diese Förderpolitik bewährt und damit die Ziele erreicht werden können.

Einige der bekannten Zahlen lassen dies fraglich erscheinen. Die Zahl der Baufertigstellungen ist zwar gestiegen, bleibt aber 2016 mit 1 602 Wohnungen deutlich unter der Zielmarke von 2 400 Wohnungen (1 400 plus zusätzliche 1 000 aus dem Sofortprogramm). Ende 2012 bis 30. Juni 2017 wurden insgesamt 444 Sozialwohnungen fertiggestellt. Insgesamt betrug die Zahl der Baufertigstellungen 2013 bis 2016 laut Statistischem Landesamt 5 653 Wohnungen. Rechnet man 800 Fertigstellungen bis Mitte 2017 hinzu, ergibt sich eine Sozialwohnungsquote von 6,88 % bei den neu fertiggestellten Wohnungen. Allein im Jahr 2018 werden 534 bisherige Sozialwohnungen aus der Bindung auslaufen – deutlich mehr als in viereinhalb Jahren neu gebaut wurden.

Die 25 - %-Quote entspricht der Armutsrisikoquote im Land Bremen und markiert den Anteil der Haushalte, die auf besonders preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Anfang der Neunzigerjahre bewegte sich die Zahl der Sozialwohnungen mit ca. 80 000 tatsächlich bei einem Anteil von 25 - % aller Wohnungen. Heute sind dagegen nur ca. 2,5 % aller Wohnungen im Land Bremen Sozialwohnungen.

Das für das Sozialressort angefertigte Fachgutachten zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft kommt zu dem Ergebnis, dass 41,0 % aller Haushalte einen Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum haben, allein in der Stadt Bremen 123 000 Haushalte. Die GEWOBA als kommunale Wohnungsbaugesellschaft besitzt 41 647 Wohnungen im Land Bremen. Das sind etwa 12,0 % des gesamten Wohnungsbestands (ca. 355 000 Wohneinheiten) bzw. ca. 20,0 % des Mietwohnungsbestands (ca. 211 000 Wohneinheiten) im Land Bremen. Zusammen mit den ca. 6 000 Wohnungen der halbkommunalen Brebau, der Bremerhavener STÄWOG und der genossenschaftlichen GEWOSIE beläuft sich der kommunale und genossenschaftliche Bestand auf ca. 57 000 Wohnungen, das sind ca. 16,5 % aller Wohnungen bzw. 27,0 % aller Mietwohnungen.

Der kommunale und gemeinnützige Sektor kann den Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen damit derzeit weder erfüllen, noch einen hinreichenden Einfluss auf die Mietpreisentwicklung insgesamt ausüben. In Wien beispielsweise

umfasst der kommunale und genossenschaftliche Sektor 43,0 % aller Wohnungen und 56,0 % der Mietwohnungen, ist also mehr als doppelt so groß. Zudem konzentrieren sich in Bremen die Bestände der GEWOBA auf wenige Stadtteile, sodass ihr Einfluss auf den Wohnungsmarkt gerade dort sehr gering ist, wo die Mieten stark ansteigen und Verdrängung aus dem Stadtteil stattfindet.

Angesichts der Zuwanderung von Geflüchteten setzte sich der Senat im Dezember 2015 mit dem Sofortprogramm Wohnungsbau das Ziel von zusätzlichen 5 500 Wohnungen, die bis Ende 2017 realisiert werden sollten: 2 000 Wohnungen in konventioneller Bauweise und 3 500 Wohnungen in Holzmodulbauweise. Letztere sollten zunächst als Übergangwohnheime eingesetzt und danach als reguläre Wohnungen weitergenutzt werden: „Neue Modulbauten für Übergangwohnheime sollten daher von vornherein mit einer Option zur Weiterentwicklung so angelegt werden, dass sie perspektivisch auch als Wohnungen in Modulbauweise und als zukünftige Wohnstandorte (z. B. für Studierende) nutzbar sein können.“ (Senatsbeschluss 15. Dezember 2015) „Die Holzbauten können voraussichtlich bis zu 60 Jahre lang zum Wohnen genutzt werden.“ (Pressemitteilung der Senatorin für Soziales vom 1. Juli 2016).

Die 3 500 Wohnungen in Modulbauweise wurden inzwischen wieder ersatzlos gestrichen. Von den 2 000 Wohnungen in konventioneller Bauweise steht bislang keine einzige. Die Versorgungsprobleme mit preisgünstigem Wohnraum haben dadurch stark zugenommen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist inzwischen weit angespannter, als zu Beginn der Wohnraumförderprogramme.

Die 2 000 Wohnungen in konventioneller Bauweise sollten laut Senatsbeschluss vom Dezember 2015 „einer zusätzlichen Verbreiterung des Wohnangebots im preislimitierten Segment“ dienen. Das legt nahe, dass es sich dabei um Sozialwohnungen handeln sollte, was aber offenbar nicht der Fall ist. In der Projektion des Sozialwohnungsbestands 2018 bis 2021 taucht kein Zuwachs in dieser Größenordnung auf (siehe Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE „Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen“, Drs. 19/1218 vom 5. September 2017, Frage zwei).

An die Bilanz schließt sich die Frage an, ob der mit den Wohnraumförderprogrammen eingeschlagene Weg überhaupt ausreichend sein kann, um die damit verfolgten Ziele zu erreichen.

Wir fragen den Senat:

(Bitte nach Möglichkeit auch die Zahlen für die beiden Stadtgemeinden angeben).

1. Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010 bis 2017 jeweils jährlich bewilligt worden?
2. Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010 bis 2017 jeweils jährlich fertiggestellt worden?
3. Wie viele der 2016 und 2017 fertiggestellten Wohneinheiten entfallen auf das Sofortprogramm Wohnen vom Dezember 2015?
4. Wie viele der 2012 bis 2017
 - a) bewilligten,
 - b) fertiggestellten Wohnungengehen auf die Anwendung der 25 - %-Quote zurück, da dafür öffentliche Flächen verkauft oder neues Baurecht geschaffen wurde? Bitte auch nach „Verkauf öffentlicher Flächen“ und „neues Baurecht“ aufschlüsseln.
5. Wie viele Wohnungsabgänge (z. B. durch Abriss oder Zusammenlegung von Wohneinheiten) waren in den Jahren 2010 bis 2017 jeweils jährlich zu verzeichnen?
6. Wie hat sich die Zahl der Wohneinheiten im Land Bremen 2010 bis 2017 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach
 - a) Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern,
 - b) eigentümergenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,

- c) vermieteten Einfamilienhäusern,
 - d) eigentümergenutzten Einfamilienhäusern.
7. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass das Bundesland Bremen laut Bundesstatistik 2016 den drittniedrigsten Wert an Baufertigstellungen pro 10 000 Einwohnern aufweist, nämlich 27? (Hamburg: 43, Berlin: 39, Bundesdurchschnitt: 34)
 8. Welche Informationen hat der Senat über die tatsächliche Höhe der Erstmieten, der im Rahmen der Wohnraumförderprogramme in den 2013 bis 2017 fertiggestellten
 - a) geförderten,
 - b) freifinanzierten Wohnungen?
 9. Wie viele Sozialwohnungen sind seit Beginn der Wohnraumförderprogramme des Senats im August 2012 insgesamt bis Ende 2017 im Land Bremen fertiggestellt worden?
 10. Wie viele der 2012 bis 2017
 - a) bewilligten,
 - b) fertiggestellten Sozialwohnungen
 gehen auf die 25 - %-Quote zurück, und wie viele wurden unabhängig vom Verkauf öffentlicher Flächen bzw. der Schaffung neuen Baurechts zur Förderung angemeldet?
 11. Wie ist der Bestand an Sozialwohnungen insgesamt im Land Bremen zum 31. Dezember 2017, wie wird er voraussichtlich zum 31. Dezember 2018 sein?
 12. Wie viele Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte sind 2012 bis 2017 durch die Wohnraumförderprogramme (über die „20 % von 25 %“-Quote) neu geschaffen, d. h. fertiggestellt worden?
 13. Wie ist der Bestand an Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte im Land Bremen zum 31. Dezember 2017?
 14. Wie erklärt sich die Differenz in der Statistik der Baufertigstellungen zwischen den Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Baufertigstellungen nach Bundesländern) und des Statistischen Landesamtes Bremen (Bautätigkeit im Land Bremen)?
 15. Wie viele der im Sofortprogramm Wohnen vorgesehenen 2 000 Wohnungen in konventioneller Bauweise werden Sozialwohnungen sein?
 16. Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen strebt der Senat 2018 bis 2021 an
 - a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen,
 - b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?
 17. Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen von Sozialwohnungen strebt der Senat 2018 bis 2021 an
 - a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen,
 - b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?
 18. Hat der Senat eine Zielvorstellung,
 - a) welcher Anteil von Sozialwohnungen,
 - b) welcher Anteil von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen
 am Gesamtwohnungs- und Mietwohnungsbestand letztlich erreicht werden soll, um die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen und den Mietmarkt zu stabilisieren?

19. Wie bewertet der Senat folgende Optionen für die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung:
- a) Erhöhung der Sozialwohnungsquote,
 - b) Modellwechsel: Geförderter Bau der jährlich angestrebten Zahl von Sozialwohnungen direkt durch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauträger, statt Quotenmodell;
 - c) Verdopplung der Sozialwohnungsquote bei gleichzeitiger Möglichkeit, die Hälfte davon außerhalb des Baugebiets nachzuweisen, also durch Eingehen neuer Sozialbindungen in eigenen Bestand;
 - d) Einführung eines zweistufigen Wohnberechtigungsscheins (nach Einkommen gestaffelt) und einer zweistufigen Quote (25,0 % Sozialwohnungen, 25,0 % preisbegrenzte Wohnungen z. B. bei 8 € Nettokaltmiete);
 - e) Ausweisung von Modellquartieren, in denen ausschließlich sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau zugelassen wird;
 - f) kein Verkauf mehr von kommunalen Flächen für Wohnungsbau, sondern grundsätzlich nur noch Überlassung in Erbpacht;
 - g) Zuführung der Erlöse aus Flächenverkäufen in einen Fonds, aus dem andere Flächen und Immobilien angekauft werden (Bestandserhalt der öffentlichen Flächen in der Summe);
 - h) Vergabe von Neubauf Flächen ausschließlich nach Konzept (durch Ausschreibung entweder in Erbpacht oder zu einem Fixpreis), sodass Angebote mit einem höheren Anteil von bezahlbarem Wohnen, mehr sozialer Infrastruktur und besserer Wohnumfeldgestaltung gewinnen?
20. Welche Informationen hat der Senat darüber, wie sich seit der Einführung eines 15-prozentigen Tilgungsnachlasses als zusätzlichem Fördererelement in der niedersächsischen Wohnraumförderung (zum 1. Januar 2017) die Zahl der Förderanträge dort entwickelt hat?

Claudia Bernhard, Kristina Vogt und
Fraktion DIE LINKE