

Große Anfrage der Fraktion der CDU

Wohnungsbau in Bremen – Status quo und Perspektiven

Der Wohnungsbau war und ist ein bestimmender Faktor für eine wachsende Stadt. Sowohl Bremen als auch Bremerhaven können nur wachsen, wenn es ein ausreichendes, allen individuellen Ansprüchen entsprechendes Angebot an Wohnraum gibt. Die positive Wachstumsbilanz bei der Einwohnerzahl beruht seit 2014 ausschließlich auf der Auslandszuwanderung. Immer mehr Bremerinnen und Bremer ziehen in die niedersächsischen Umlandgemeinden. Dadurch verlieren wir die Familien und Facharbeiterinnen und Facharbeiter, die einerseits hier ihre Steuern zahlen und sich andererseits gesellschaftlich in den Sportvereinen, Schulen, Kitas und Quartieren engagieren.

Derzeit ist nicht erkennbar, was der Senat genau im Bereich Wohnungsbau vorhat. In den letzten Monaten hat vor allem der Dissens zwischen den Regierungsparteien die Debatte bestimmt. Ob Mietendeckel für gesamt Bremen oder Erbbaurecht für Flächen im Neuen Hulsberg-Viertel, der Senat ist sich über viele Sachthemen in der Wohnungspolitik nicht einig. Gleichzeitig fehlt es aber auch an prioritär zu entwickelnden Flächen. Dass aber auch dieses Thema in der Koalition nicht ohne Auseinandersetzungen über die Bühne geht, zeigt die Bebauung der Blumenstraße. Der Bau von 15 Wohneinheiten wurde zum Streitthema zwischen den Koalitionären und musste im Koalitionsausschuss behandelt werden. Dieses Beispiel lässt Zweifel zu, ob der Senat, wie angekündigt, in den nächsten vier Jahren 10 000 Wohnungen bauen kann, wenn so kleine Flächen bereits zum Streit führen.

Neben der Bebauung ungenutzter und brachliegender Flächen muss Bremen vor allem durch das Instrument der Innenentwicklung Wohnraum bereitstellen. Viele Instrumente müssen viel stärker als bisher genutzt werden. Aufstockungen müssen durch Überarbeitung älterer Bebauungspläne ermöglicht werden, gleiches gilt für die Hinterlandbebauung. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes birgt ein sehr großes Potenzial. Allerdings scheitern neue Bauvorhaben immer wieder am gültigen Planungsrecht. Die Bebauungspläne sind nicht an heutige Gegebenheiten angepasst. Wohnungen können zum Beispiel nicht einfach geteilt werden, wenn der Bebauungsplan eine maximale Anzahl an Wohnungen für ein Objekt vorsieht. Auch der Dachgeschossausbau oder Aufstockungen werden so unmöglich gemacht. Hier bedarf es einer schnellen Analyse alter Bebauungspläne und einer schnellen Überarbeitung und Änderung, die eine intensive Beteiligung der Beiräte vor Ort miteinschließt.

Städte müssen selber aktiver beim Wohnungsbau werden. Nachdem die GEWOBA über Jahre hinweg keine eigenen Wohnungen gebaut hat, nehmen die Wohnungsbauaktivitäten weiter zu. Hier haben die Kommunen einen erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung und das Angebot der Wohnungen.

All diese Instrumente können dazu beitragen, dass Wohnraum bezahlbarer wird, für alle Bremerinnen und Bremer. Damit dies geschehen kann, müssen die entsprechenden Weichen heute gestellt werden.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich genehmigt worden?
2. Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich fertiggestellt worden?
3. Wie hat sich der Wohnungsbestand in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jährlich entwickelt?
4. Wie stellt sich die derzeitige Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes in Bremen und Bremerhaven dar (bitte unterteilen in vom Eigentümer selbstgenutzte und vermietete Wohnungen)?
5. Wie viele der im Land Bremen vermieteten Wohnungen werden von
 - a) Privatpersonen,
 - b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens),
 - c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und
 - d) Genossenschaften vermietet? Wie hat sich dieser Bestand jeweils seit 2005 entwickelt (bitte jährlich auflisten)?
6. Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen seit 2005 bei vermieteten Wohnungen von
 - a) Privatpersonen,
 - b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens),
 - c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und
 - d) Genossenschaften entwickelt? Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen insgesamt seit 2005 entwickelt?
7. Wie hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnfläche pro Kopf im Land Bremen seit 2005 entwickelt?
8. Wie hat sich die Mietbelastungsquote im Land Bremen und in den anderen Bundesländern seit 2005 jährlich entwickelt?
9. Wie hoch ist im Land Bremen der Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten (bitte für die letzten zwölf Jahre angeben)?
10. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen seit 2007 entwickelt? Wie wird er sich aller Voraussicht nach bis 2023 im Land Bremen entwickeln?
11. Wie viele Bundesmittel hat das Bundesland Bremen seit 2007 jährlich für den Sozialwohnungsbau erhalten? Wie wurden diese Mittel jährlich verwendet? Wie viele Wohnungen konnten durch diese Bundesmittel jährlich gebaut werden?
12. Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften existieren in Bremen?
13. Wie viele Wohnungen werden aktuell durch Wohnungsbaugenossenschaften im Land Bremen zur Verfügung gestellt und wie viele Bremerinnen und Bremer leben in diesen?
14. Wie viele sozial gebundene Wohnungen werden aktuell von
 - a) Wohnungsbaugenossenschaften,
 - b) privaten Vermietern,

- c) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und
 - d) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) im Land Bremen zur Verfügung gestellt? Wie stellt sich die jährliche Entwicklung seit 2007 dar?
15. Wie definiert der Senat einen angespannten Wohnungsmarkt?
16. Inwiefern hat Bremen einen angespannten Wohnungsmarkt (bei der Beantwortung bitte auch das Land Bremen ins Verhältnis zu den restlichen Bundesländern setzen)?
17. Welche Maßnahmen hat der Senat seit 2007 unternommen, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für Bremen und Bremerhaven zu schaffen? Inwieweit ist es dem Senat gelungen, die jährlich erforderliche Anzahl an Wohneinheiten den Bürgerinnen und Bürgern im Land Bremen bereitzustellen (bitte die Soll-Ist-Zahlen für jedes Jahr seit 2007 angeben und bei den Soll-Zahlen die entsprechenden Bürgerschafts-, Deputations- und Senatsbeschlüsse beziehungsweise in Auftrag gegebenen Studien wie beispielsweise die Gewos-Studie berücksichtigen)?
18. Teilt der Senat die Einschätzung von Bürgermeisterin Dr. Maike Schäfer und der Baubehörde, dass in Bremen derzeit kein Bedarf für die Einführung eines Mietendeckels besteht? Inwiefern beabsichtigt der Senat ein externes Gutachten in Auftrag zu geben, um die Frage nach einem Mietendeckel für Bremen zu klären?
19. Welche Auswirkungen hätte ein Mietendeckel auf die kommunalen Wohnungsunternehmen (bei der Beantwortung bitte auch den durchschnittlichen Quadratmeterpreis der GEWOBA, BREBAU und STÄWOG für die vergangenen zwölf Jahre angeben)?
20. Welche Grundstücksflächen (bitte die Größe in Quadratmeter angeben) befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven (bitte detailliert auflisten)?
- a) Bei welchen dieser Flächen (bitte die Größe in Quadratmeter angeben) handelt es sich um bebaubare Grundstücke im baurechtlichen Sinne? Welches Wohnraumpotenzial bieten diese Flächen?
 - b) Welche dieser Grundstücksflächen (bitte auch in Quadratmeter angeben) sind potenzielles Bauland?
 - c) Aus welchen Gründen konnten auf den in Frage 20 genannten stadteigenen Flächen bisher kein Wohnungsbau erfolgen?
 - d) Inwiefern können insbesondere stadteigene Flächen von der GEWOBA, BREBAU oder STÄWOG entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 20 genannten Flächen mit Begründung eingehen)?
21. Über welche stadteigenen und derzeit leer stehenden Immobilien verfügt das Land Bremen (bitte getrennt und nach Größe in Quadratmeter angeben)?
- a) Seit wann stehen diese Immobilien leer?
 - b) Inwiefern können die Immobilien saniert und anschließend einer Wohnnutzung zugeführt werden?
 - c) Aus welchen Gründen wurden nicht sanierungsfähige stadteigene Immobilien bisher nicht abgerissen und die frei werdenden Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt?
 - d) Inwiefern können die leer stehenden, stadteigenen Immobilien von der GEWOBA, BREBAU entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Flächen und Immobilien mit Begründung eingehen)?

- e) Inwiefern können leer stehende, öffentliche Gebäude an private Investoren verkauft werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Immobilien mit Begründung eingehen)?
22. Wie viele der geplanten 2 000 Wohneinheiten des Sofortprogramms Wohnungsbau vom Dezember 2015 konnten bis zum 31. Oktober 2019 fertiggestellt werden?
 23. Aus welchen Gründen konnten die Wohnungen nicht wie in dem Programm vorgesehen 2016 und 2017 fertiggestellt werden? In welchem Umsetzungsstand befinden sich die im Sofortprogramm genannten Wohnbauflächen derzeit (bitte konkrete Zeitangaben zu allen Flächen machen, auf Aussagen wie kurz- oder mittelfristig verzichten und jede Zeitangabe ausführlich begründen, dafür unter anderem auf einzelne Schritte der Bauleitplanung eingehen)?
 24. Welche Wohnbauprojekte sollen die vom Senat geforderten 10 000 Wohneinheiten bereitstellen (bitte jedes Projekt mit Fläche, Ortsteil, Größe und Wohneinheitenanzahl und avisierte Fertigstellung angeben, auf Zeitangaben wie mittel- oder langfristig verzichten)?
 25. Wie viele Vorkaufsortsgesetze bestehen derzeit in Bremen und Bremerhaven und an welchen Orten? Inwiefern würde der Senat beide Stadtgemeinden bei der Ausübung der Vorkaufsortsgesetze finanziell unterstützen?
 26. Für welche Flächen in der vom Senat erstellten Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sieht der Senat die Voraussetzungen und den Bedarf für Vorkaufsortsgesetze gegeben?
 27. Wie hat sich die Vergabe städtischer Flächen durch Erbbaurecht in Bremen und Bremerhaven seit 2007 jährlich entwickelt?
 28. Welche Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sind nach Auffassung des Senats potenzielle Wohnbauflächen für Erbbaurecht (bitte alle Grundstücksflächen, die dafür in Betracht kommen, einzeln auflisten)?
 29. Wie hat sich der Planungs- und Umsetzungsstand der Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ seit Veröffentlichung verändert (bitte für jedes aufgeführte Grundstück aktualisierte Angaben machen)?
 30. Inwiefern sind dem Senat weitere potenzielle Wohnbauflächen, die nicht Gegenstand der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“, bekannt? Um welche Flächen handelt es sich dabei? Wie viele Wohneinheiten lassen sich auf diesen Flächen errichten?
 31. Hat der Senat Kenntnis über im städtischen Eigentum befindliche Gewerbeflächen, die von den Gewerbetreibenden perspektivisch nicht mehr genutzt werden und sich aus Sicht des Senates – ähnlich wie das ehemalige Coca-Cola und Könecke-Gelände, die Überseeinsel und das Hachez-Gelände – als Wohnbaufläche beziehungsweise Urbanes Gebiet anbieten, und welche Pläne verfolgt der Senat in Bezug auf diese Flächen?
 32. Wie viele Grundstücksflächen des Neuen Hulsberg Viertels wurden bereits verkauft? Wann rechnet der Senat mit dem gesamten Verkauf der Grundstücke? Mit wie viel Erlösen rechnet der Senat? Welcher Verwendung werden die Erlöse zugeführt?
 33. Teilt der Senat die Auffassung der Bürgermeisterin, Dr. Maike Schäfer, und des Finanzsenators, Herrn Dietmar Strehl, keine zusätzlichen Flächen mittels Erbbaurecht beim Neuen Hulsberg-Viertel zu vergeben? Sollte der Senat diese Auffassung nicht teilen: Welche zusätzlichen Flächen sollen zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Laufzeit mittels Erbbaurecht vergeben werden? Welche finanziellen Auswirkungen hat das auf die ursprüngliche Verwendung der Verkaufserlöse? Sollte derzeit noch Dissens bei diesem Thema bestehen: Bis wann gedenkt der Senat abschließend über

diese Thematik zu beraten, inwiefern wird der Fertigstellungsprozess des Neuen Hulsberg-Viertels dadurch verzögert?

34. Teilt der Senat die Forderung von Gesundheits senatorin Claudia Bernhard nach einem sofortigen Moratorium für den Verkauf weiterer Flächen und einer neuen Bedarfsermittlung seitens des Gesundheitsressorts bezüglich der Flächen im Neuen Hulsberg-Viertel? Sollte der Senat diese Auffassung teilen: Welche Flächen, die eigentlich als Wohnbauflächen für das Neue Hulsberg-Viertel vorgesehen waren, sollen vorerst nicht verkauft werden? Wie viele Wohneinheiten sollten ursprünglich auf diesen Flächen gebaut werden? Bis wann soll die Bedarfsermittlung abgeschlossen sein? Wie wird sich der Zeitverzug aufgrund der Bedarfsermittlung und des dadurch erforderlichen Verkaufsstopps auf die Fertigstellung des Neuen Hulsberg-Viertels auswirken?
35. Welche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau entlang von Bahngleisen im Allgemeinen und entlang des Hauptbahnhofes (Richtung Walle) im Besonderen gibt es in Bremen (bitte nach Streckenabschnitt, Größe, Wohnraumpotenzial und öffentliche oder private Fläche getrennt auflisten)?
36. Inwieweit beabsichtigt der Senat verstärkt bestehende, oft ältere Bebauungspläne, den heutigen Umständen entsprechend anzupassen, um durch Änderungen der Planungsziele mehr Wohnraum zu ermöglichen?
37. Wie viele Wohneinheiten konnten durch die Internetpräsenz www.bauluecken.bremen.de bereits genehmigt und gebaut werden? Inwiefern sieht der Senat Verbesserungsbedarf hinsichtlich einer stärkeren Vermarktung und Kommunikation des Angebots?

Silvia Neumeyer, Heiko Strohmann, Thomas
Röwekamp und Fraktion der CDU