

2. August 2012

## Soziale Aspekte der Wohnungsbaupolitik in Bremen

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.“ Die Umsetzung dieser 1947 festgeschriebenen Aufgabe bedeutete in den folgenden Jahrzehnten in Bremen und ganz Deutschland einen quantitativ und qualitativ umfassenden Sozialen Wohnungsbau durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften.

Seitdem hat jedoch ein Paradigmenwechsel stattgefunden. In den vergangenen 20 Jahren wurde der soziale Wohnungsbau massiv zurückgefahren. Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften wurden privatisiert, soziale Wohnraumförderung rigoros reduziert. Auch die Instrumente haben sich von direktem öffentlichem Wohnungsbau kommunaler Wohnungsbaugesellschaften hin zur Förderung Sozialen Wohnraums vornehmlich privater Eigentümer gewandelt. Unter neoliberaler Leitlinie ist „Wohnen“ eine Profitquelle geworden, statt öffentlich zu garantierendes Menschenrecht.

In Bremen wurde in den vergangenen Jahrzehnten die Privatisierung der öffentlichen Bremer Wohnungsunternehmen in großem Stil vorangetrieben. Vormalig öffentliche Wohnungsbaugesellschaften wie die BREBAU, die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau oder die Beamten-Baugesellschaft wurden verkauft. Ganze Straßenzüge Bremens, aktuell vor allem in Bremen-Nord, sind in der Folge Gegenstand von Immobilien- und Grundstücks-Spekulation. Die einzige weiterhin mehrheitlich (74,27%) in öffentlicher Hand befindliche Wohnungsbaugesellschaft ist die GEWOBA mit ihren rund 41.000 Wohnungen. Auch diese Wohnungen sind jedoch nicht für alle verfügbar. Erstens unterliegt die GEWOBA als Aktiengesellschaft und damit auch ihre Mieten betriebswirtschaftlichen Kriterien, zweitens ist der Anteil an Wohnungen mit Belegungsbindung (Sozialwohnungen) auch bei der GEWOBA gering.

Die öffentliche Förderung Sozialen Wohnraums ist innerhalb von 15 Jahren um 85 Prozent zurückgegangen. Im Jahr 1995 wurden noch rund 50 Millionen Euro investiert im Vergleich zu 4,5 Millionen Euro in 2010. Durch auslaufende Belegungsbindungen und aufgrund unzureichend neuem Sozialen Wohnungsbau ist auch die Gesamtzahl der Sozialwohnungen zurückgegangen: Während in Bremen 1995 noch jede fünfte (21%) Wohnung eine Sozialwohnung war, sind dies aktuell nur noch rund 1,2% des Bremer Wohnungsbestandes.

Dem gegenüber steht ein wachsender Wohnungsmangel insbesondere im unteren Mietsegment. Es wird von rund 15.000 fehlenden Wohnungen bis 2020 ausgegangen. Der Senat ging jedoch noch im September 2011 nicht von einem Wohnungsmangel aus: „Seit ca. zehn Jahren kann im Land Bremen kein erhöhter Wohnungsbedarf mehr festgestellt werden.“ (Drs. 18/39 S, Seite 3). Diese Auffassung und die massiv geschrumpften Mittel für Sozialen Wohnraum werden der wachsenden Verantwortung der Bundesländer nicht gerecht: Im Rahmen der Föderalismusreform I im Jahr 2006 wurde die Aufgabe der Sozialen Wohnraumförderung komplett auf die Bundesländer übertragen. Bis 2013 erhalten sie vom Bund Kompensationsmittel in Höhe von 518 Mio. Euro, anschließend wird die Fortsetzung bis 2019 geprüft. Ein Wegfall der Mittel erscheint durchaus möglich. Hamburg wird daher 100 Mio. Euro jährlich in die Soziale Wohnraumförderung investieren.

Der Bremische Senat hat 2010 eine Wohnungsbaukonzeption erstellt, die ein Leitbild der Stadtentwicklung

bis 2020 darstellen soll. Auf den Wohnungsmangel und damit einhergehenden Bedarf an sozialem Wohnraum geht sie nur unzureichend ein. Auch die darin festgeschriebene Wohnungsmarktbeobachtung wurde noch nicht durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

## **I. Entwicklung des (Sozialen) Wohnungsbaus bzw. Wohnraumförderung**

1. Wie viele Sozialwohnungen standen im Land Bremen seit 1990 zur Verfügung (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil sowie rechtlicher Grundlage (WoBauG, WoFG), Verfügungsberechtigten, z.B. öffentliche Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, individueller Privateigentümer, Investor etc.)?
2. Wie viele Sozialwohnungen wurden seit 1990 pro Jahr gebaut oder erworben (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil und Verfügungsberechtigten)?
3. Für welche Zeiträume galten die Belegungsbindungen der Wohnungen aus Frage 2?
4. Wie viele Belegungsbindungen sind seit 1990 ausgelaufen (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadt, Stadt- und Ortsteil und Verfügungsberechtigten)?
5. Wie viele Wohnungen für wohnungslose Menschen standen seit 1990 in der FHB Bremen zur Verfügung (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil sowie nach Art der Wohnung (OPR, IBEWO etc.) und verwaltender Stelle (z.B. Zentrale Fachstelle Wohnen)?
6. Wie viele Wohnungen wurden seit Abschluss des Bremer Wohnungsnotstandvertrages bereitgestellt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadt- und Ortsteil und Wohnungsbaugesellschaft)? Wurden damit die vertraglichen Vorgaben in den jeweiligen Jahren erfüllt? Gibt/gab es ähnliche Vereinbarungen in der Stadtgemeinde Bremerhaven?
7. Wie viele Wohnungen existieren im Land Bremen seit 1990 im Land Bremen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil und Eigentümer (z.B. öffentliche Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, individueller Privateigentümer, Finanzinvestor etc.) insgesamt und aufgeschlüsselt nach folgenden Größen?
  - a. Wohnungen unter 30 qm
  - b. Wohnungen zwischen 30 und 50 qm
  - c. Wohnungen zwischen 50 und 80 qm
  - d. Wohnungen zwischen 80 und 100 qm
  - e. Wohnungen zwischen 100 und 150 qm
  - f. Wohnungen ab 150 qm
8. Wie viele Wohnungsneubauten wurden seit 1990 in der FHB in Ein- oder Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadt, Stadt- und Ortsteil sowie Art der Eigentümer, z.B. privat, öffentliche Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, Investoren etc.), insgesamt und aufgeschlüsselt nach folgenden Größen?
  - a. Wohnungen unter 30 qm
  - b. Wohnungen zwischen 30 und 50 qm
  - c. Wohnungen zwischen 50 und 80 qm
  - d. Wohnungen zwischen 80 und 100 qm
  - e. Wohnungen zwischen 100 und 150 qm
  - f. Wohnungen ab 150 qm
9. Wie viele Häuser existieren im Land Bremen seit 1990 (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde,

Stadt- und Ortsteil), insgesamt und aufgeschlüsselt nach folgenden Größen?

- a. Einfamilienhäuser bis 80 qm
- b. Einfamilienhäuser 80 bis 100 qm
- c. Einfamilienhäuser 100 bis 150 qm
- d. Einfamilienhäuser 150 bis 200 qm
- e. Einfamilienhäuser mit über 200 qm
- f. Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten
- g. Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 10 Wohneinheiten
- h. Mehrfamilienhäuser mit 10 bis 50 Wohneinheiten
- i. Mehrfamilienhäuser mit über 50 Wohneinheiten

10. Wie viele Ein- oder Mehrfamilienhäuser wurden seit 1990 in der FHB fertiggestellt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil), insgesamt und aufgeschlüsselt nach folgenden Größen?

- a. Einfamilienhäuser bis 80 qm
- b. Einfamilienhäuser 80 bis 100 qm
- c. Einfamilienhäuser 100 bis 150 qm
- d. Einfamilienhäuser 150 bis 200 qm
- e. Einfamilienhäuser mit über 200 qm
- f. Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten
- g. Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 10 Wohneinheiten
- h. Mehrfamilienhäuser mit 10 bis 50 Wohneinheiten
- i. Mehrfamilienhäuser mit über 50 Wohneinheiten

## **II. Entwicklung des Wohnungsbedarfs, der Miethöhe und der Finanzkraft der Mieterinnen und Mieter**

11. An wie viele Personen wurden in der FHB seit 1990 Wohnberechtigungsscheine erteilt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadt, Stadt- und Ortsteil, Alter, Geschlecht, Staatsbürgerschaft, Migrationshintergrund, Einkommenssituation, z.B. Art des Leistungsbezuges bzw. geringes Einkommen)?

12. Wie viele Anträge auf Wohnberechtigungsscheine wurden seit 1990 abgelehnt oder konnten nicht eingelöst werden, da keine Wohnungen zur Verfügung standen (bitte aufschlüsseln nach Jahr)?

13. Auf wie hoch wird der Bedarf nach Sozialwohnungen und die Bedarfsentwicklung seit 1990 seitens des Senats eingeschätzt, insgesamt sowie im Hinblick auf

- a. Einkommensentwicklung der Bremerinnen und Bremer
- b. Bezieherinnen und Bezieher Leistungen nach SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz, Grundsicherung im Alter
- c. Bezieherinnen und Bezieher von Kinderzuschlag
- d. Bezieherinnen und Bezieher von Wohngeld
- e. Bezieherinnen und Bezieher von BAFöG
- f. Stadtteilsegregation, Verdrängungsprozesse
- g. Reduzierung der Wohnverpflichtung in Übergangwohnheimen für Flüchtlinge auf ein Jahr

14. Wie hoch wurde seit 1990 der Bedarf nach Wohnungen für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen beziffert (bitte differenzieren Jahr, Stadtgemeinde und Art des Wohnangebots)?

15. Wie viele Personen beziehen seit dem Jahr 1990 Wohngeld (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadt, Stadt- und Ortsteil, Alter, Geschlecht, Staatsbürgerschaft, Migrationshintergrund)?

16. Auf wie hoch wurde/wird der Bedarf nach Wohnungen der Frage 7 a. bis e. seit 1990 beziffert (bitte aufschlüsseln nach Gesamtbevölkerung sowie sozialen Bevölkerungsgruppen differenziert nach

Einkommen, Alter, Familiensituation, Migrationsstatus, Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil)?

17. Als wie hoch wurde der Bedarf nach Häusern der Frage 9 a. bis i. beziffert (bitte aufschlüsseln nach Gesamtbevölkerung sowie sozialen Bevölkerungsgruppen differenziert nach Einkommen, Alter, Familiensituation, Migrationsstatus, Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil)?

18. Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten seit dem Jahr 1990 in der FHB entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil sowie Eigentumsverhältnis, z.B. Privateigentümer, Genossenschaft, private oder öffentliche Wohnungsbaugesellschaft)?

19. Wie häufig wurden in der FHB seit 1990 Ordnungswidrigkeiten wegen Mietpreisverstöße im frei finanzierten Wohnungsbau (Mietwucher, d.h. mehr als 20% über der üblichen Miete) nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz oder anderen Rechtsgrundlagen geahndet (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil, Art des Eigentumsverhältnisses)?

20. Wie hat sich das Durchschnittseinkommen der Bevölkerung seit dem Jahr 1990 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil sowie Sozialindikatoren)?

### **III. Politische Steuerung/ Instrumente**

21. In welcher Höhe wurden die Sozialwohnungen aus Frage 1 im Rahmen welcher Förderprogramme öffentlich gefördert?

- a. Mit Bundesmitteln
- b. Mit Landesmitteln
- c. Mit kommunalen Mitteln

22. Welche Förderprogramme für Sozialen Wohnungsbau/Wohnraum standen seit 1990 in der Freien Hansestadt Bremen (FHB) in welchem Volumen zur Verfügung, wie viel davon wurde abgerufen (bitte aufschlüsseln nach Jahr)?

- a. Bundesprogramme
- b. Landesprogramme
- c. Kommunale Programme

23. Wie oft wurden die Förderprogramme aus Frage 21 verwendet für (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil sowie Verfügungsberechtigten)?

- a. Ersterwerb/Neubau von Wohnungen
- b. Modernisierung/Sanierung von Wohnungen
- c. Erwerb bestehender Wohnungen
- d. Erwerb von Belegungsrechten für bestehende Wohnungen

24. Wurde gemäß Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr (Vorlagennummer: 17/223 L) ein Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2010 und 2011 vorgelegt? Wenn ja, in welchem Umfang und mit welchen Förderinstrumenten? Wird dieses auch 2012 und danach fortgeführt? Wenn ja, in welchem Umfang und mit welchen Förderinstrumenten?

25. Welche weiteren Instrumente (z.B. über finanzielle Förderung hinausgehende gesetzliche Vorgaben, Verordnungen, Verträge etc.) standen in der FHB zur Steuerung des Wohnungsmarktes zur Verfügung, mit welcher Zielsetzung und warum wurden sie ggf. wann aufgegeben (bitte Instrumente beschreiben sowie Jahr des Beginns und Endes eines jeweiligen Instrumentes angeben)?

26. Wie viele Wohnungen befinden sich seit 1990 in der Freien Hansestadt Bremen in öffentlicher Hand (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Stadtgemeinde, Stadt- und Ortsteil)?

- a. In direkter Eigentümerschaft

b. Durch einen Eigenbetrieb (bitte Name angeben)

c. Durch eine Beteiligung (bitte Name angeben)

27. Wenn das öffentliche Eigentum/die öffentliche Beteiligung an Wohnungen in der FHB zurückgegangen ist: Zu welchem Zeitpunkt wurde genau veräußert, aus welcher bzw. welche Wohnungsbaugesellschaft, wie viele Wohnungen mit jeweils wie vielen Quadratmetern und in welchem Stadtteil, auf wessen Beschluss, und welcher Erlös wurde dabei erzielt? Waren die jeweiligen Erlöse marktüblich?

28. Wie hoch sind die Mieten der GEWOBA AG pro Quadratmeter, wie werden diese kalkuliert (bitte aufschlüsseln nach Stadt- und Ortsteil)?

29. Kommt es für den Senat in Betracht, seine Anteile an der GEWOBA AG zu erhöhen?

30. Hält es der Senat für wünschenswert, dass die GEWOBA ihren Wohnungsbestand ausweitet? Wenn ja, in welchem Umfang und wie gedenkt der Senat darauf hinzuwirken?

31. Über welche Flächen/Grundstücke verfügt die Stadt Bremen, die für Sozialen Wohnungsbau nutzbar wären? Wie viele Flächen/Grundstücke in vormals öffentlicher Hand stehen bereits für Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung?

32. Welche für Wohnungsbau geeigneten/gewidmeten Flächen wurden seit 2007 veräußert und bei wie vielen von ihnen wurden Auflagen zum Sozialen Wohnungsbau in welchem Umfang verhängt?

33. Hält der Senat die zuletzt 4,5 Millionen betragende Soziale Wohnraumförderung in Bremen für ausreichend und angemessen?

34. Ist der Senat der Auffassung, dass die Wohnungsbaukonzeption sozialen Aspekten ausreichend gerecht wird?

35. Führt der Senat inzwischen eine Wohnungsmarktbeobachtung (Monitoring) durch oder plant er dies, um zumindest in Zukunft frühzeitig Handlungsbedarfe identifizieren zu können? Wenn ja, wann ist mit einem Bericht zu rechnen?

36. Teilt der Senat die Einschätzung, dass die Auflage eines Wohnungsbauprogramms erforderlich ist? Wenn ja, wann ist damit in welchem Umfang zu rechnen?

37. Teilt der Senat die Einschätzung, dass die Auflage eines ausgeweiteten Programms zur Sozialen Wohnraumförderung erforderlich ist? Wenn ja, wann ist damit in welchem Umfang zu rechnen?

38. Ist schon ersichtlich, ob die Kompensationsmittel des Bundes über 2013 hinaus weiter notwendig sein werden? Wie gedenkt der Senat sich diesbezüglich gegenüber Bund und Ländern zu positionieren und wie wird er ggf. wegfallende Mittel zu kompensieren?

39. Wie gedenkt der Senat die spätestens im Jahr 2019 auslaufenden Bundes-Kompensationsmittel auf Landesebene auszugleichen?

40. Wie schätzt der Senat folgende politische Steuerungsinstrumente ein?

a. Mietpreisbindungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf

b. Mietpreisstopp für den öffentlichen Wohnungssektor

c. Verpflichtender Bau/Erwerb von Sozialwohnungen durch städtebauliche Verträge

d. Unbefristete Mietpreisbindung sowie unbefristete Belegungsbindung von Sozialwohnungen

e. Gesetzliche Mietobergrenzen

Claudia Bernhard, Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE