

10. SEPTEMBER 2015 |

Wohnungsnot bekämpfen – kommunales Wohnungsbauprogramm jetzt!

Die Wohnungsnotlage in Bremen spitzt sich weiter zu. Das laufende Wohnraumförderungsprogramm des Landes ist nicht in der Lage, Abhilfe zu schaffen, denn die drängenden Engpässe liegen im Niedrigpreis-Bereich. Zum einen fällt nur etwa ein Achtel der insgesamt neu gebauten Wohnungen unter die Preisbindung von 6,50 bzw. 6,10 Euro pro Quadratmeter. Zum anderen wird damit nur Wohnraum geschaffen, der den Durchschnittspreis im Bestand abbildet. Das Hauptproblem, dass Wohnungen im Niedrigpreis-Bereich fehlen und verschwinden, wird davon überhaupt nicht berührt. Weder die fast 100.000 EinwohnerInnen im SGB-II-Bezug, noch die rund 10.000 EinwohnerInnen im SGB-XII-Bezug, noch die mehrere Tausend Flüchtlinge, die jetzt und in den kommenden Jahren Wohnungen brauchen, können von diesem Programm profitieren. Gleichzeitig erhöht sich nach den Eigentümerwechseln von Großwohnanlagen der Druck auf eine fünfstellige Zahl von Wohnungen im Niedrigpreis-Bereich – teilweise durch weiteren Verfall (Grohner Düne), teilweise durch massive Preiserhöhungen per Luxus-Sanierung (Annington). Die Zahl der Sozialwohnungen, in den 80er Jahren noch 80.000 Stück und heute auf 8.000 geschrumpft, fällt weiter. Auch dies wird durch das aktuelle Wohnungsbauförderungsprogramm, das maximal 350 Sozialwohnungen im Jahr schafft, nicht verhindert. Der Anteil der Wohnungen, auf die irgendeine Form von kommunalem Zugriff besteht, ist insgesamt heute viel zu klein, um Einfluss auf die Mietpreisentwicklung und die Verfügbarkeit von niedrigpreisigem Wohnraum zu nehmen.

Daher ist ein Neuansatz erforderlich, der sich an den realen Problemen orientiert. Notwendig ist ein Programm „Soziales Wohnen“, welches die Aufgabe hat, die langfristige Verfügbarkeit von Wohnraum im Niedrigpreis-Bereich in Bremen und bei Bedarf auch in Bremerhaven zu sichern: zum einen durch den Rückkauf und Ankauf von Wohnraum im Mehrgeschoss-Bereich, zum anderen durch ein Bauprogramm, das sich auf Neubau (oder Sanierung) im Niedrigpreis-Bereich konzentriert.

In diesem Jahr wird nach aktueller Prognose der Sicherheitsabstand zur Neuverschuldungsobergrenze 2015 ca. 185 Mio. Euro betragen. Damit besteht die Möglichkeit, einen großen Teil dieses Betrages für das geforderte Programm „Soziales Wohnen“ einzusetzen. Diese Mittel sollen bis Ende des Jahres initial an das Sondervermögen „Immobilien und Technik (Land)“ (SVIT) überwiesen werden. Zur tatsächlichen Ausführung des Programms sollen diese Mittel zeitnah vom SVIT auf ein neu zu gründendes Sondervermögen „Soziales Wohnen“ übertragen werden. Möglicherweise könnte diese Aufgabe auch von einer neuen Abteilung der „Immobilien Bremen“ (IB) übernommen werden, die als Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) die Liegenschaften des SVIT im Auftrag Bremens verwaltet. Denkbar wäre zudem, die Ausführung des Programms „soziales Wohnen“ einer neuen Anstalt öffentlichen Rechts zu übertragen, in der die verschiedenen sozial- und wohnungspolitischen Stakeholder (MieterInnen, Fachstelle Wohnen, zivilgesellschaftliche Initiativen wie das Bündnis „Menschenrecht auf Wohnen“ usw.) angemessen und wirksam an den Planungen und Entscheidungen beteiligt werden können.

Zusätzlich zu den finanziellen Mitteln können auch Grundstücke in öffentlichem Besitz für Neubauvorhaben im Programm „Soziales Wohnen“ eingebracht werden. Zur dauerhaften Finanzierung sollen dann öffentliche Zuschüsse von Bund, Land und Stadtgemeinde, günstige Darlehen von KfW und Bremer Aufbau-Bank, sowie die eigenen Mieteinnahmen (Ausschüttungsverbot von Gewinnen) dienen.

Die GEWOBA ist der wichtigste Kooperationspartner bei der Verwaltung von Wohnraum und möglicherweise auch beim Neubau von preisgünstigem Wohnraum. Der Rückkauf und Ankauf von Wohnraum im Mehrgeschoss-Bereich wäre dagegen von dem beauftragten Sondervermögen bzw. der AöR vorzunehmen. Denn die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass Hoffnungen auf einen Rückkauf ehemals privatisierter Wohnungsbestände durch die GEWOBA sich nicht erfüllen. Die derzeitige Konstruktion der GEWOBA als Aktiengesellschaft mit privaten Mitgesellschaftern setzt zu hohe Hürden, als dass die GEWOBA bei relevanten privaten Verkäufen als Bieter zum Zuge kommen könnte.

Für ein Neubauprogramm, das sich direkt auf den Problembereich des Niedrigpreis-Segments richtet, ist zu klären, welche Optionen hier bestehen. Die Wohnungen, die im Rahmen des Wohnungsbauförderungsprogramms gebaut

werden, werden von den Investoren von vorneherein so gebaut, dass sie nach Auslaufen der Sozialbindung im attraktiven Höherpreissegment vermietet werden können. Sie sind also nicht darauf ausgelegt, mit ordentlichen, aber bescheidenen Standards einen möglichst niedrigen Mietpreis langfristig zu ermöglichen. Die gängigen Aussagen, man könne nicht unter 8 oder 9 Euro Mietpreis pro Quadratmeter bauen, sind daher nicht glaubhaft – es ist schlicht nicht gewollt. Sie müssen daher durch eigene, transparente Berechnungen und kreative Vorschläge kritisch überprüft und ersetzt werden.

Artikel 14 der Verfassung der Freien Hansestadt Bremen bestimmt: „Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruches zu fördern.“ Damit muss endlich ernst gemacht werden.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

1. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, den Kreditrahmen des Haushalts 2015 weitgehend auszuschöpfen und die Mittel, die nicht für andere Ausgaben benötigt werden, initial dem Sondervermögen Immobilien und Technik Bremen (Land) zuzuweisen.
2. Verbunden mit diesen Zuweisungen ist der Auftrag, in den kommenden Jahren die zugewiesenen Mittel, gemeinsam mit öffentlichen Grundstücken, als neues Programm „Soziales Wohnen“ für die zügige Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in der Größenordnung von mehreren Tausend Wohnungen sowie zum Rückkauf und Ankauf von Wohnraum im Mehrgeschossbereich zu nutzen.
3. Der Senat wird beauftragt, Konzepte für die optimale Organisation dieses Programms in Form eines neuen Sondervermögens mit eigener Verwaltung, als neuer Aufgabenbereich der IB Bremen oder in Form einer AöR mit Beteiligung wichtiger öffentlicher Akteure zu entwickeln und – in Zusammenarbeit mit der Gewoba - zügig umzusetzen.

Claudia Bernhard, Klaus-Rainer Rupp, Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE

[zurück zu: Detail](#)

QUELLE: [HTTP://WWW.LINKSFRAKTION-BREMEN.DE/NC/BUERGERSCHAFT/ANTRAEGE/DETAIL/ARTIKEL/WOHNUNGSNOT-BEKAEMPFEN-KOMMUNALES-WOHNUNGSBAUPROGRAMM-JETZT/](http://www.linksfraktion-bremen.de/nc/buergerschaft/antraege/detail/artikel/wohnungsnot-bekaempfen-kommunales-wohnungsbauprogramm-jetzt/)