

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE
vom 18.. März 2021**

**„Entwicklung der Sozialwohnungen und Belegungsrechte in den Stadtteilen der Stadt-
gemeinde Bremen“**

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bremen ist enorm angespannt, einem Mangel an Sozialwohnungen und Belegungsrechten steht eine deutschlandweite Entwicklung auf dem Immobilien- und Mietwohnungsmarkt gegenüber, die in den letzten zehn Jahren zu einem immensen Anstieg der Immobilienpreise und Mieten geführt hat. Es mangelt schlicht an bezahlbarem Wohnraum und das trifft Menschen mit geringem Einkommen besonders hart. Es ist für sie kaum möglich, Wohnungen zu finden, die ihrem Einkommen entsprechen, und für Transferleistungsbezieher:innen finden sich zu wenige Wohnungen, die sich im Rahmen der Regelsätze der Kosten der Unterkunft bewegen. Diese betragen für eine einzelne Person in der Stadt Bremen aktuell 471€, für einen Zwei-Personen-Haushalt 481€ und bei vier Personen werden 657€ Kaltmiete angesetzt.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Stadt Bremen ist nach wie vor durch eine überdurchschnittliche Preisdynamik gekennzeichnet. Die höchste Preissteigerung der Mieten in der Stadt Bremen fand zwischen 2012 und 2017 statt, als die Mieten teilweise um 21 Prozent anstiegen. Doch auch seit 2017 sind die Mietpreise nicht stagniert, sondern steigen nach wie von an – um moderate 3 Prozent zwar, aber dennoch.

Die Situation in Bremen ist auch dadurch so angespannt, weil sich die Zahl der Sozialwohnungen und Belegungsrechte in den vergangenen Jahrzehnten massiv verringert hat, darüber hinaus wurden Anfang der 1990er Jahre öffentliche Wohnungsbauunternehmen mit über 10.000 Wohneinheiten privatisiert.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie viele Belegwohnungen (als Kontingent für von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen) gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?
2. Wie viele Belegungsbindungen liefen seit 2010 aus und wie viele Belegungsbindungen werden bis 2030 auslaufen? In welchen Stadtteilen liegen diese Wohnungen, deren Belegungsbindungen ausliefen bzw. auslaufen werden?
3. Wie viele Sozialwohnungen gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?
4. Wie hat sich die Anzahl an Sozialwohnungen in den letzten 15 Jahren verändert, bitte differenzieren nach Gesamtzahl in der Stadt Bremen und den einzelnen Stadtteilen?
5. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten drei Jahren dazugekommen, differenziert nach Stadtteilen und folgenden Merkmalen:
 - a) Neubau
 - b) Zukauf von Belegungsrechten?
6. Welche Strategien werden bei der Schaffung von Sozialwohnungen durch Ankauf und dem Kauf von Belegrechten verfolgt im Hinblick auf Ankäufe von Einzelwohnungen oder ganzen Häuserobjekten?
7. Wie hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 6,50 Euro und von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter bei der GEWOBA und Brebau in den letzten 10 Jahren entwickelt?

8. Wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen an den gesamten Wohnungen der GEWOBA und Brebau jeweils?
9. Werden Strategien verfolgt, im Wohnraumförderungsgesetz auch preisgedämpfte Wohnungen aufnehmen? Wenn ja, wie sehen diese Strategien genau aus?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Belegwohnungen (als Kontingent für von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen) gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass 20% der geförderten Wohnungen für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Rahmen der Umsetzung der drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme wurden bis zum 31.12.2020 insgesamt 1.248 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 210 Wohnungen für den o.g. Personenkreis reserviert. Die Anzahl von Wohnungen ist niedriger als sich rechnerisch ergeben würde, weil jeweils abgerundet wird und die Wohnungen von Baugemeinschaften von der Wohnungsnotstandsquote ausgenommen sind.

Stadtteile	Anzahl der Wohneinheiten
Blockland	0
Blumenthal	1
Borgfeld	0
Burglesum	21
Findorff	5
Gröpelingen	4
Hemelingen	3
Horn-Lehe	0
Huchting	15
Mitte	4
Neustadt	10
Oberneuland	11
Obervieland	21
Osterholz	25
Östliche Vorstadt	0
Schwachhausen	0
Seehausen	0
Strom	0
Vahr	0
Veegesack	3
Walle	87
Woltmershausen	0
gesamt	210

Tabelle1: Anzahl der geschaffenen Wohnungen für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind

2. Wie viele Belegungsbindungen liefen seit 2010 aus und wie viele Belegungsbindungen werden bis 2030 auslaufen? In welchen Stadtteilen liegen diese Wohnungen, deren Belegungsbindungen ausliefen bzw. auslaufen werden?

Für die nachstehend aufgeführte Anzahl von Wohnungen sind die Belegungsbindungen seit 2010 ausgelaufen bzw. werden bis 2030 auslaufen. Zu der Anzahl der in den Jahren 2021 bis 2030 auslaufenden Belegungsbindungen ist anzumerken, dass es sich dabei teilweise um eine Prognose handelt, da die Dauer der Bindungen abhängig von der Laufzeit der in den 1990er Jahren gewährten öffentlichen Baudarlehen und der zusätzlich gewährten Aufwendungszuschüsse individuell ermittelt wird. Für die Prognose wurde eine durchschnittliche Förderungs- und damit Bindungsdauer von 38 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen zugrunde gelegt. Bei den Wohnungen, die ab 2008 gefördert wurden, wurde die jeweils bei der Bewilligung festgesetzte Bindungsdauer von 15 oder 20 Jahren berücksichtigt.

Eine Aussage zu den Stadtteilen, in denen sich die jeweiligen Wohnungen mit auslaufenden Bindungen befinden, kann nicht getroffen werden, da in den bisherigen Erhebungen nicht entsprechend unterschieden wurde.

Jahr	Wohnungen	Jahr	Wohnungen
2010	770	2021	701
2011	891	2022	397
2012	320	2023	573
2013	669	2024	555
2014	55	2025	287
2015	713	2026	362
2016	388	2027	163
2017	102	2028	94
2018	253	2029	46
2019	354	2030	281
2020	245		
gesamt	4.760	gesamt	3.459

Tabelle 2: Anzahl der Wohnungen die aus der Bindung fallen nach Jahren

3. Wie viele Sozialwohnungen gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?

4. Wie hat sich die Anzahl an Sozialwohnungen in den letzten 15 Jahren verändert, bitte differenzieren nach Gesamtzahl in der Stadt Bremen und den einzelnen Stadtteilen?

Die Fragen 3 und 4 werden gemeinsam beantwortet.

In der Stadtgemeinde Bremen gibt es 6.789 geförderte Wohnungen (Stand 31.12.2020). Die Veränderungen in den letzten 15 Jahren ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung. Eine Differenzierung nach Stadtteilen kann nicht vorgenommen werden, da in den bisherigen Erhebungen nicht entsprechend unterschieden wurde.

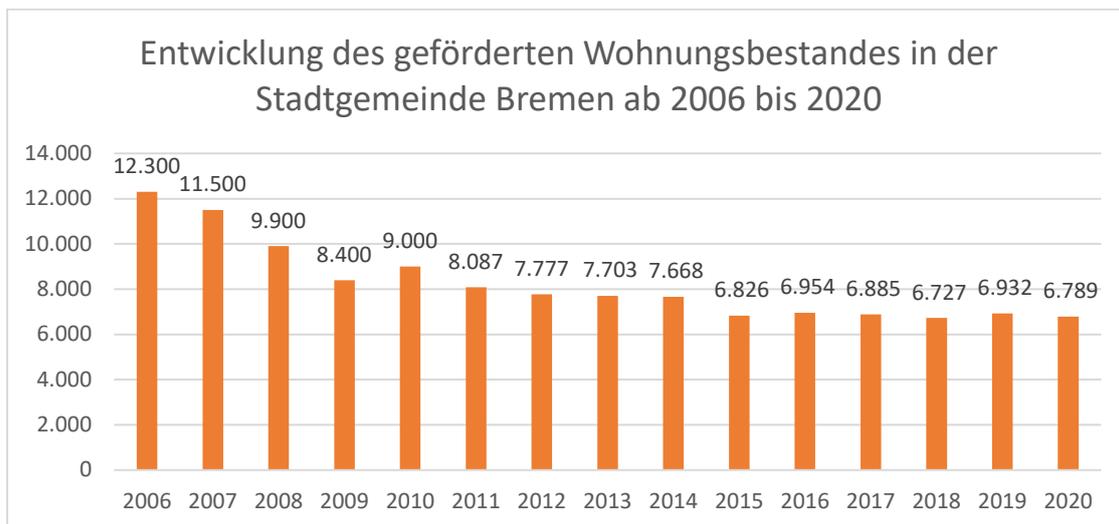


Abbildung 1: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

5. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten drei Jahren dazugekommen, differenziert nach Stadtteilen und folgenden Merkmalen:

- a) Neubau
- b) Zukauf von Belegungsrechten?

a): Die Anzahl der geförderten Wohnungen, die durch Neubau in den letzten drei Jahren geschaffen wurden, ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle.

	2018	2019	2020	gesamt
Blockland	0	0	0	0
Blumenthal	0	0	0	0
Borgfeld	0	0	0	0
Burglesum	0	116	0	116
Findorff	0	28	0	28
Gröpelingen	0	0	0	0
Hemelingen	0	0	0	0
Horn-Lehe	0	0	0	0
Huchting	0	0	0	0
Mitte	24	0	0	24
Neustadt	0	0	0	0
Oberneuland	56	0	0	56
Obervieland	0	28	85	113
Osterholz	0	62	42	104
Östliche Vorstadt	0	0	0	0
Schwachhausen	0	0	0	0
Seehausen	0	0	0	0
Strom	0	0	0	0
Vahr	0	0	0	0
Veegesack	0	0	15	15
Walle	7	204	76	287
Woltmershausen	0	0	0	0
gesamt				743

Tabelle 3 Anzahl der geförderten Wohnungen, die durch Neubau in den letzten drei Jahren geschaffen wurden

b): Ein Ankauf von Belegungsbindungen hat bisher nicht stattgefunden. Die Strategie des Senats war es, über den Neubau und die Sozialwohnungsquote das Abschmelzen von gefördertem Wohnraum zu kompensieren.

Im Rahmen des Förderprogramms „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ wurden für 224 Wohnungen in der Mietwohnanlage Lüssumer Heide die Miet- und Belegungsbindungen durch die Gewährung eines einmaligen Zuschusses von 15.000 € pro Wohnung ab 01.01.2020 um 20 Jahre verlängert.

6. Welche Strategien werden bei der Schaffung von Sozialwohnungen durch Ankauf und dem Kauf von Belegrechten verfolgt im Hinblick auf Ankäufe von Einzelwohnungen oder ganzen Häuserobjekten?

Bisher wurde der Ankauf oder Kauf von Belegungsrechten aus folgenden Gründen nicht praktiziert:

- Bei einem Ankauf von Belegungsrechten in Wohnanlagen, die bisher nicht den Bindungen von Sozialwohnungen unterlagen, ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen in der Regel an Mieter:innen vermietet sind, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen. Bei einer jährlichen Fluktuationsrate von 10% stünden die betreffenden Wohnungen durchschnittlich erst nach 10 Jahren komplett zur Verfügung.
- Die GEWOBA und die BREBAU vermieten ihren Wohnungsbestand, der nicht mehr Belegungsbindungen unterliegt, auch an Haushalte mit geringen Einkommen und zu Mieten unterhalb der Vergleichsmiete, ohne dass es eines Ankaufs von Belegungsbindungen bedürfte.

Für die Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen nach dem gesetzlichen oder vertraglichen Auslaufen der Bindungen wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung und dem am 15.12.2020 vom Senat beschlossenen Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ein neues Förderprogramm entwickelt.

Die Förderung wird in Form eines einmaligen Zuschusses in Höhe von 8.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 10 Jahre und in Höhe von 12.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 20 Jahre gewährt.

7. Wie hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 6,50 Euro und von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter bei der GEWOBA und Brebau in den letzten 10 Jahren entwickelt?

8. Wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen an den gesamten Wohnungen der GEWOBA und Brebau jeweils?

Die Fragen 7 und 8 werden durch die nachfolgenden Tabellen gemeinsam beantwortet.

In den letzten 10 Jahren hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 6,50 Euro und von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter bei der GEWOBA wie folgt entwickelt:

Stichtag	Gesamtbestand Stadt Bremen	Anzahl Wohnun- gen < 6,50 €/m²	%	Anzahl Wohnun- gen < 6,00 €/m²	%
31.12.2011	31.967	30.215	95%	29.436	92%
31.12.2012	31.874	30.186	95%	28.615	90%
31.12.2013	31.739	29.913	94%	26.761	84%
31.12.2014	31.654	29.055	92%	24.397	77%
31.12.2015	31.850	27.747	87%	21.274	67%
31.12.2016	31.794	25.470	80%	17.993	57%
31.12.2017	31.786	22.951	72%	15.287	48%
31.12.2018	31.820	19.043	60%	11.507	36%
31.12.2019	32.247	17.849	55%	10.519	33%
31.12.2020	32.719	15.549	48%	8.646	26%

Tabelle 4: Anzahl der Wohnungen < 6,50 €/m² bzw. 6,00 €/m², Quelle: GEWOBA

Bei der Brebau hat sich in den letzten 10 Jahren der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 6,50 Euro und von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter wie folgt entwickelt:

Stichtag	Gesamtbestand Stadt Bremen	Anzahl Wohnun- gen < 6,50€/m²	%	Anzahl Wohn- nungen < 6,00€/m²	%
31.12.201	6.227	5.916	95%	5.628	90%
31.12.201	6.197	5.881	95%	5.581	90%
31.12.201	6.134	5.772	94%	5.458	89%
31.12.201	5.959	5.460	92%	5.111	86%
31.12.201	5.921	5.323	90%	4.959	84%
31.12.201	5.813	5.163	89%	4.796	83%
31.12.201	5.726	4.854	85%	4.433	77%
31.12.201	5.690	4.527	80%	4.103	72%
31.12.201	5.643	4.234	75%	3.748	66%
31.12.201	5.695	3.719	65%	3.189	56%
31.12.202	5.811	3.515	60%	2.959	51%

Tabelle 4: Anzahl der Wohnungen < 6,50 €/m² bzw. 6,00 €/m², Quelle: Brebau, eigene Bearbeitung

9. Werden Strategien verfolgt, im Wohnraumförderungsgesetz auch preisgedämpfte Wohnungen aufzunehmen? Wenn ja, wie sehen diese Strategien genau aus?

Durch das Wohnraumförderungsgesetz wird die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum geregelt (soziale Wohnraumförderung). Die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich insbesondere aufgrund ihres geringem Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Aufgrund dieser Zweck- und Zielgruppenbestimmung ist die Aufnahme einer Förderung des preisgedämpften Wohnungsbaus in das Wohnraumförderungsgesetz nicht möglich, zumal es sich dabei um ein Bundesgesetz handelt.

Der Senat hat am 03.03.2020 im Rahmen der „Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik“ festgestellt, dass es auch bei Haushalten, die die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus nicht einhalten, Schwierigkeiten gibt, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Daher sollen insbesondere die GEWOBA, STÄWOG und BREBAU bei der Umsetzung von Pilotprojekten des mittleren Segmentes („preisgedämpfter Wohnungsbau“) unterstützt werden.

Das erste Pilotprojekt wird mit der GEWOBA auf der ehemaligen BlmA-Fläche auf dem Gebiet der Scharnhorstkaserne umgesetzt. An dem Beispiel werden auch Regularien entwickelt werden, wie die Schaffung bezahlbarer Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete seitens der Stadt Bremen umgesetzt werden kann. Hierzu gibt es einen gemeinsamen Arbeitskreis von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit der GEWOBA, in dem am Beispiel des Scharnhorstareals aktuell verschiedene preisdämpfende Instrumente wie Grundstücksverbilligung, Erbbaurechte und unterschiedliche Quotierungen von Preissegmenten im Modell hinsichtlich ihrer preisdämpfenden Wirkung geprüft werden. Mit ersten Ergebnissen ist im 3. Quartal 2021 zu rechnen.

Im Rahmen des am 27.10.2020 vom Senat beschlossenen Genossenschaftsförderprogramms wurde mit dem Förderweg 1 neben der Sozialen Wohnraumförderung ein mittleres Preissegment eingeführt, wonach ca. 30% der neugeschaffenen Wohnungen für die Dauer von 10 Jahren zu einer Miete von 8,00 bis 9,00 €/m² monatlich nettokalt vermietet werden müssen.

Außerdem wurde in konkreten Einzelfällen über das Planungsrecht mittels eines städtebaulichen Vertrages die Vermietung von Wohnungen zu preisgedämpften Mieten festgesetzt.

Damit werden aktuell drei Teilstrategien zur Schaffung von preisgedämpftem Wohnungsbau erprobt und bewertet.