

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Die Zeiten der boomenden privaten Bauwirtschaft sind vorbei. Gleichzeitig hat die Politik, den sozialen Wohnungsbau an private Neubauprojekte anzuhängen, die Ungleichverteilung von bezahlbarem Wohnraum weiter verschärft. Bremen braucht einen wohnungspolitischen Strategiewechsel – und muss dafür investieren.

Bremen ist eine Stadt, die von einer hohen sozialen Spaltung zwischen den Stadtteilen gekennzeichnet ist. Der wesentliche Faktor dafür sind die Mieten. Soziale Mischung in den Stadtteilen ist nur möglich, wenn Singles und Familien mit unterschiedlichen Einkommen dort Wohnungen finden, die sie sich leisten können. Ohne ein Angebot an günstigen Wohnungen in allen Stadtteilen nimmt die schleichende sozialräumliche Entmischung immer weiter zu.

Was heißt das konkret? Wer in einem teureren Stadtteil wohnt, muss, wenn das Einkommen nicht mehr Schritt hält mit der Miete, umziehen – in einen Stadtteil, wo das Wohnen billig ist. Das passiert entweder, weil das Einkommen sinkt (durch Teilzeitarbeit, Erwerbslosigkeit, oder den Übergang in die Rente), oder wenn man umziehen muss. Denn die Angebotsmieten liegen überall drastisch über den Bestandsmieten – ein neuer Mietvertrag bedeutet also fast immer eine höhere Miete als ein alter Vertrag. Umgekehrt ist in den Stadtteilen, in denen man billiger wohnt, die Qualität der Wohnungen meist schlechter. In der Folge verlassen dort diejenigen den Stadtteil, deren Einkommen und Ansprüche steigen.

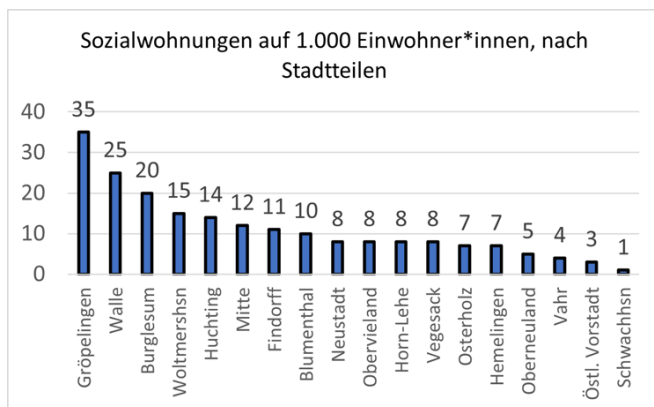
Das ist schlecht für die Betroffenen: Wer umzieht, verliert nicht selten soziale Netze und Nachbarschaften, muss Schule und Kita wechseln und wird zunächst einsamer. Es ist auch schlecht für die Stadtgesellschaft. Entmischte Stadtteile sind langweiliger, die sozialen Kontakte finden nur noch unter Einkommensgleichen statt, und in benachteiligten Quartieren sind die Herausforderungen an den Schulen und eine gute Quartiersentwicklung kaum noch zu meistern. Um die wachsende soziale Spaltung unserer Stadt aufzuhalten, braucht Bremen eine gestaltende Wohnungspolitik. Der Senat muss seine zuschauende Haltung aufgeben und stärker eingreifen – für eine bessere Verteilung von Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen, und für eine aktive Neubaupolitik der kommunalen Wohnungsgesellschaften.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Sozialwohnungen: 1 auf 1.000 Einwohner*innen in Schwachhausen

Sozialwohnungen, die man mit einkommensabhängigem Bezugsschein bekommt, ermöglichen es, auch mit niedrigerem Einkommen im teureren Stadtteil wohnen zu bleiben. Durchschnittlich gibt es in Bremen-Stadt 11 Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner*innen. Ein Blick auf die Karte zeigt jedoch: Sozialwohnungen sind extrem ungleich über die Stadtteile verteilt.

In Schwachhausen gibt es gerade mal 1 Sozialwohnung auf 1.000 Einwohner*innen. In Gröpelingen gibt es dagegen auf 1.000 Einwohner*innen immerhin 35 Sozialwohnungen, in Walle ca. 25, in Burglesum ca. 20. Andersherum gesagt: Während in Schwachhausen tausend Einwohner*innen für 1 Sozialwohnung Schlange stehen, sind es in Gröpelingen nur 29. In Walle ist die Schlange 40 Einwohner*innen lang, in Burglesum 50.



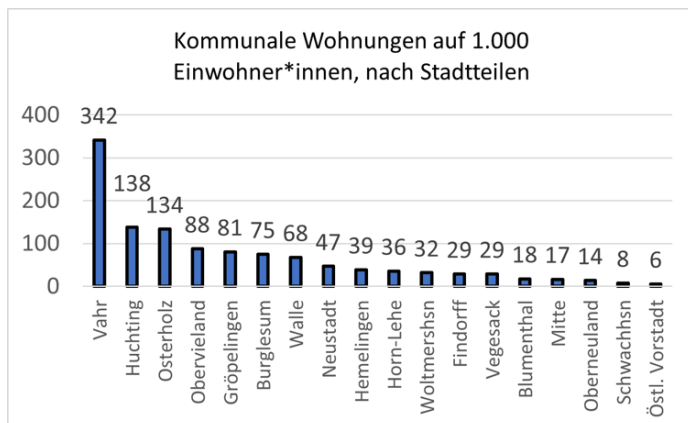
Kommunale Wohnungen: Ganze 6 auf 1.000 Einwohner*innen in der Östlichen Vorstadt, 342 dagegen in der Vahr.

Auch Wohnungen im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften bieten bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität. Städteigene Wohnungen schützen vor heftigen Mietsteigerungen und Eigenbedarfskündigungen, sie sorgen für eine stabile Quartiersentwicklung und bieten auch in benachteiligten Stadtteilen gutes Wohnen an. Aber: Die Verteilung sieht hier nicht viel anders aus.

Durchschnittlich gibt es in Bremen-Stadt 67 kommunale Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen. Aber in der Östlichen Vorstadt gibt es auf 1.000 Einwohner*innen nur ganze 6 kommunale Wohnungen, auch in Schwachhausen sind es nur 8.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

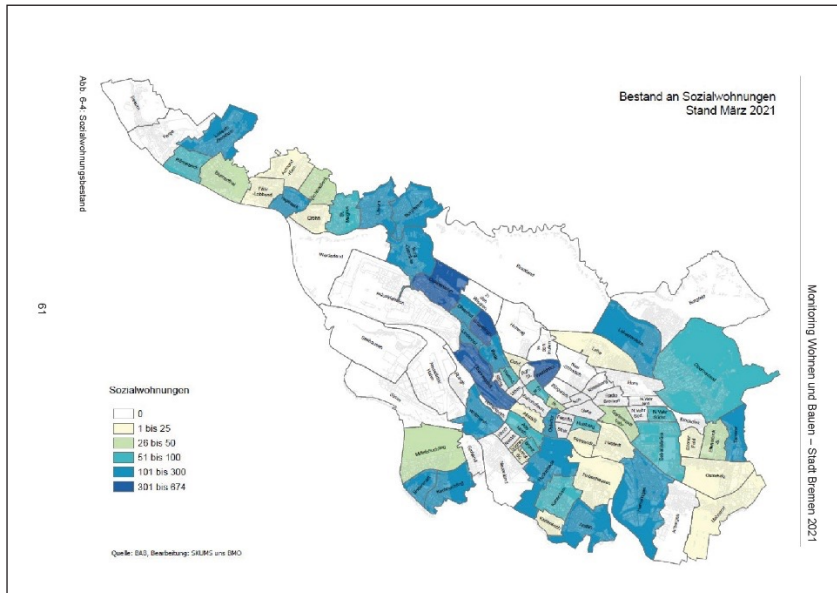
Dagegen gibt es in Osterholz 134 kommunale Wohnungen auf 1.000 Einwohner*innen, in Huchting 138, und in der Vahr sogar 342. Anders herum gesagt: Während sich in der Östlichen Vorstadt 173 Einwohner*innen um 1 kommunale Wohnung streiten müssten, kommt in Osterholz 1 kommunale Wohnung auf 8 Einwohner*innen, in der Vahr sogar eine auf 3 Einwohner*innen.



Gerade in Stadtteilen mit hohen Angebotsmieten sind also die Chancen, eine Sozialwohnung oder eine kommunale Wohnung zu finden, minimal. Die zunehmende soziale Entmischung von Stadtteilen wie Schwachhausen oder Östlicher Vorstadt auf der einen Seite, aber auch von Gröpelingen, Huchting oder der Vahr auf der anderen Seite ist damit vorprogrammiert.

Die soziale Entmischung über das Wohnen findet aber auch auf kleinräumiger Ebene innerhalb der Stadtteile statt. So sind in Walle die Chancen auf eine Sozialwohnung oder eine kommunale Wohnung noch ganz gut – aber nur, wenn man in die Überseestadt zieht. In fast allen Stadtteilen konzentrieren sich die Sozialwohnungen in ein oder zwei Ortsteilen: In Blumenthal in Lüssum-Bockhorn, in der Neustadt in Huckelriede, in Horn-Lehe im Lehesterdeich, in Osterholz in Tenever. In mehr als der Hälfte der Bremer Ortsteile gibt es dagegen überhaupt keine oder nur eine Handvoll Sozialwohnungen. Nicht nur die Stadtteile driften sozialräumlich auseinander, auch die Quartiere innerhalb der Stadtteile.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN



Auch Blumenthal ist benachteiligt

Sozialwohnungen und kommunale Wohnungen spielen auch in den ärmeren Stadtteilen eine strategisch wichtige Rolle. Hier sind sie oft nicht die billigeren, sondern die „besseren“ Wohnungen: Diejenigen, die gut instandgehalten werden, wo man auch jemanden erreicht, wenn der Aufzug kaputt ist, und wo die Eigentümerin sich darum kümmert, dass auch ein Nachbarschaftscafé oder ein Beratungsprojekt Platz findet. Der Bestand an Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen ist in den ärmeren Stadtteilen von großer Bedeutung für die Stabilisierung von Wohnlagen und Quartieren.

Hier fällt vor allem die Benachteiligung von Blumenthal auf, das sowohl bei der Versorgung mit Sozialwohnungen wie mit kommunalen Wohnungen deutlich schlechter abschneidet als Gröpelingen oder Huchting. Für einen Stadtteil, der eine hohe Integrationsleistung als „Ankunftsquartier“ erbringt, ist der Anteil an Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen in Blumenthal deutlich zu gering. Anders als in der Östlichen Vorstadt liegt das nicht an fehlenden Baumöglichkeiten, sondern am fehlenden Interesse der privaten Investoren. Hier wäre also kommunaler Neubau möglich.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Eine kommunale, stadtteilbezogene Strategie existiert bislang nicht

Wieso aber sind Sozialwohnungen und kommunale Wohnungen so ungleich über die Stadtteile verteilt? Die Antwort ist einfach: Es hat sich so „ergeben“. Die längste Zeit liefen Sozialbindungen einfach aus; erst seit der rot-grün-roten Landesregierung gibt es überhaupt ein Budget für die Verlängerung von auslaufenden Sozialbindungen oder den Ankauf neuer Bindungen im Bestand. Neue Sozialwohnungen entstehen seit 2012, als das erste neue Wohnraumförderprogramm aufgelegt wurde, überwiegend durch die Sozialwohnungsquote. Diese wurde unter Rot-Grün-Rot auf 30 Prozent erhöht und die Bindungsdauer inzwischen auf 30 Jahre verlängert. Die neuen Sozialwohnungen ballen sich dort, wo die großen Neubauprojekte sind: Etwa ein Drittel der neuen Sozialwohnungen seit 2012 liegt allein in der Überseestadt. Wo es keine großen Flächenentwicklungen gibt, entstehen auch keine neuen Sozialwohnungen.

Die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungsgesellschaften ist bislang kein Thema, mit dem sich der Senat beschäftigt. Die BREBAU, die 2019 von der Stadt erworben wurde, wird zum Geschäftsbereich des Finanzressorts gezählt. Eine übergreifende kommunale, stadtteilbezogene Strategie der Bestandsentwicklung existiert bislang nicht.

Bis 2019 gab es auch keine Ankauforientierung seitens der kommunalen Gesellschaften. Gelegenheiten zum An- oder Rückkauf von Wohnungsbeständen verstrichen ungenutzt. Dies änderte sich erstmals 2019 mit dem Ankauf von 224 Wohneinheiten in Lüssum-Bockhorn durch die GEWOBA, flankiert durch ein Unterstützungsprogramm der Stadt. Inzwischen wird über Ankaufmöglichkeiten immerhin ernsthaft verhandelt, z.B. bei der Grohner Düne.

Von selbst wird sich nichts ändern

Die Ungleichheit in der Verteilung wird sich nicht von selbst korrigieren. Das zeigt die Projektion der Veränderung des Sozialwohnungsbestands in den kommenden Jahren:



EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Die meisten neuen Sozialwohnungen (404 geplant zwischen 2022 und 2025) entstehen weiter in Walle – nämlich in der Überseestadt. Die Versorgung in Schwachhausen oder der Östlichen Vorstadt wird sich dagegen fast gar nicht verändern. In Blumenthal, das eigentlich mehr Sozialwohnungen bräuchte, wird die Zahl der Sozialwohnungen um 34 Wohnungen abnehmen, durch auslaufende Bindungen.

Ein spezielles Problem stellt die große Zahl auslaufender Bindungen in Gröpelingen dar: 624 Bindungen laufen aus, das ist jede zweite Sozialwohnung in Gröpelingen. Zwar ist hier die Versorgung mit Sozialwohnungen relativ gesehen besser als in den anderen Stadtteilen. Für die betroffenen Mieter*innen stellt das Auslaufen von Bindungen aber eine unmittelbare soziale Belastung durch steigende Mieten dar, die unbedingt vermieden werden muss.

In einem Fall konnte in dieser Legislaturperiode bereits erfolgreich eingegriffen werden: Aus dem neuen Ankaufetat für Sozialbindungen wurden für 137 Wohneinheiten in Gröpelingen die auslaufenden Bindungen verlängert. Trotzdem bleiben etwa 500 Wohnungen übrig, deren Sozialbindung bis 2025 verschwindet, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Bauwirtschaft geht die Luft aus

Die Zeit des boomenden Wohnungsbaus durch private Investoren ist vorbei. Sie war den außerordentlichen Bedingungen einer historischen Niedrigzinsphase nach der Finanzkrise geschuldet: Zwischen 2011 und 2022 lag der Leitzins unter 1 Prozent, zwischen 2015 und 2021 bei null Prozent. Das ist vorbei. Das profitable Geschäft, relativ teure neue Eigentumswohnungen zu bauen, für die es genug Anleger gab, und im Gegenzug ein paar geförderte Sozialwohnungen mitzubauen, kommt zum Erliegen. Bundesweit geht die Zahl der Bauanträge und der Neubauprojekte zurück.

Natürlich mehren sich jetzt die Stimmen, dieses Geschäftsmodell durch hohe öffentliche Subventionen wiederzubeleben: öffentliche Zuschüsse für den Neubau – bei gleichzeitigem Wegfall von Klima-Standards und Sozialquoten. Diesem Drängen darf der künftige Bremer Senat nicht nachgeben. Ein Neubau, der weder energetisch nachhaltig ist noch einen hohen Anteil bezahlbaren Wohnraums schafft, ist keine Zukunftsinvestition, die öffentliches Geld rechtfertigt.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Stattdessen müssen die kommunalen Wohnungsgesellschaften in die Lage versetzt werden, die Lücke zu füllen. Im Schnitt der letzten Jahre lag die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen bei etwa 1.600 Wohnungen in der Stadt Bremen. Wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, muss damit gerechnet werden, dass die Bautätigkeit auf das Niveau der Vor-Boom-Jahre zurückfällt, was einen Rückgang um 15-20 Prozent auf ca. 1.200-1.300 Fertigstellungen pro Jahr erwarten lässt. Mit den jährlich 1.600 Fertigstellungen (1.700 im Land Bremen) lag Bremen aber bereits deutlich unter der Bautätigkeit anderer Bundesländer, weshalb der Senat eigentlich die Zahl der neuen Wohnungen steigern wollte.

Nötig ist daher, dass die Kommunalen in Zukunft etwa 500 Wohneinheiten pro Jahr zusätzlich bauen. Dafür ist eine neue Wohnbauförderung erforderlich, die sich nicht auf einzelne Sozialwohnungen, sondern auf komplette Objekte richtet, und mit Landesmitteln untersetzt werden muss. Als Vorbild kann die Genossenschaftsförderung dienen: 30 Prozent Sozialwohnungen, 30 Prozent preisgedämpfte Wohnungen, 40 Prozent Wohnungen bis zu einem höheren Mietpreisdeckel. Im Gegenzug soll eine lange Bindungsdauer (40 bis 60 Jahre) gefordert werden und eine Privatisierung ausgeschlossen werden, d.h. die Umwandlung in Eigentumswohnungen für 30 Jahre untersagt sein.

Da ein solches Programm erfahrungsgemäß für private Investoren unattraktiv ist, handelt es sich faktisch um ein Sonderprogramm für den kommunalen Wohnungsbau. Nur damit kann verhindert werden, dass das Wohnungsangebot sich weiter verknappt. Neubau löst nicht alle Probleme, aber ohne bezahlbaren Neubau kann die Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung nicht gewährleistet werden.

Wer dämpft die Mieten?

Der Anstieg der Mieten in Bremen bleibt ein Problem, auch wenn er nicht ganz so steil ist wie Berlin, München oder Frankfurt. Die Mietpreisbremse ist wichtig und muss unbedingt weiter erhalten bleiben, reicht aber nicht aus.

Langfristig besteht die einzige erfolgreiche Strategie der Mietpreisdämpfung darin, den Anteil des gemeinwohlorientierten Sektors (kommunale Wohnungsgesellschaft, Genossenschaften, gemeinnützige Träger) zu steigern. Wien macht es vor: Wenn etwa die Hälfte des Mietwohnbestands in den gemeinwohlorientierten Sektor fällt, dann hält das die Mietentwicklung insgesamt stabil. In Bremen liegen wir bei einem Anteil von ca. 27 Prozent – das reicht nicht aus.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

Wir brauchen daher ein entschlossenes Ankaufprogramm für die kommunalen Wohnungsgesellschaften. Natürlich sollen private Wohnbestände nicht zu Mondpreisen angekauft werden, aber die Lücke zwischen der Kalkulation der GEWOBA und dem, was am Markt realistisch ist, muss geschlossen werden. Das kann z.B. geschehen, indem das Programm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ wieder angemessen ausgestattet wird, das den kommunalen Ankauf flankiert.

Der einfachste Weg ist die Zuführung von Eigenkapital. Das funktioniert aber nur, wenn die GEWOBA wieder zu 100 Prozent städtisch ist – mit privaten Minderheitseigentümern sind „nichtrentable“ Ankäufe nicht zu machen. Daher soll die Stadt endlich die privaten Anteile zurückkaufen. Zur Not kann dies auch über ein Vergesellschaftungsgesetz erzwungen werden. Der stärkste Angriff auf die Mietkosten geht derzeit von den Nebenkosten und von der Modernisierungsumlage aus. Wir erneuern daher unsere Forderung, einen sozialen Stromtarif einzuführen. Die Bundesregierung muss die Modernisierungsumlage abschaffen, gerade im Licht des Gebäudeenergiegesetzes: Wenn Vermieter dauerhaft die Heizungsmodernisierung auf die Mieter*innen abwälzen können, führt dies nicht nur zu unzumutbaren Belastungen, sondern fördert auch unwirtschaftliches Investitionsverhalten der Eigentümer.

Für eine kommunale Strategie gegen die soziale Spaltung durch Wohnen

Wie oben gezeigt hat Bremen mit der Entmischung von Quartieren zu kämpfen, weil einerseits günstige Sozialwohnungen und kommunale Wohnungen sehr ungleich in den Stadtteilen verteilt sind und bisher eine Strategie fehlt, um dies zu ändern. Andererseits steigen die Mieten im privaten Bereich weiter und drohen wiederum Menschen mit kleinem Einkommen aus den innenstadtnahen Lagen zu verdrängen. Um der Entmischung entgegenzuwirken, braucht es eine kommunale Strategie, die stadtteilbezogene Ziele für die Versorgung mit Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen verfolgt, die preisdämpfend wirken. Eckpunkte für eine Strategie sind folgende:

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

1. Wir müssen zurück zu dem, was lange zurecht die Regel war: Bezahlbaren, modernen Wohnraum für die breite Bevölkerung schaffen kommunale Wohnungsgesellschaften. Dafür lohnt sich auch öffentliche Förderung, denn dann ist sie nachhaltig. Die Kommunalen haben recht mit ihrer Forderung, nicht nur „Lückenbüßer“ für die Sozialquote sein zu wollen, sondern lieber komplette Projekte mit einer guten Mischung von günstigeren und gehobenen Preisklassen zu errichten. Das „grüne Haus“ oder das Scharnhorstquartier sind Beispiele, dass das gut funktionieren kann.
2. Wir müssen die Wohnraumförderung umstellen. Neben der herkömmlichen Wohnraumförderung für Sozialwohnungen brauchen wir ein Sofortprogramm kommunaler Wohnungsbau, das komplette Projekte fördert. Ähnlich wie bei den Genossenschaften soll ein gemischtes Preisniveau gefordert sein (30 Prozent Sozialwohnungen, 30 Prozent preisgedämpfte Wohnungen, 40 Prozent Wohnungen bis zu einem höheren Mietpreisdeckel), eine lange Bindungsdauer (40 bis 60 Jahre) und ein Privatisierungsverbot, d.h. ein Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen für 30 Jahre.
3. Für ein nötiges kommunales Neubauprogramm muss mehr Geld zur Verfügung gestellt werden als bisher. Zusätzlich kann eine Förderung auch durch Überlassung von Grundstücken erreicht werden (so machen es andere Kommunen auch). Dafür muss die Stadt mehr Flächen ankaufen, bei größeren privaten Entwicklungsprojekten darauf bestehen, dass Teilflächen an die Stadt abgetreten werden („Teilabtretung“), oder am besten neues Baurecht nur noch auf kommunalen Flächen schaffen. Brachflächen müssen dann zuerst an die Stadt verkauft werden – ein gängiges Prinzip in vielen süddeutschen Kommunen.
4. Parallel muss mit einem Ankaufprogramm der Rückerwerb von Wohnungen durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften gefördert werden. Ziel ist es, langfristig den gemeinwohlorientierten Anteil am Mietwohnungsbestand auf ein Niveau zu heben, das mietpreisdämpfend wirkt und die Wohnraumversorgung für die breite Bevölkerung sicherstellt.
5. Ein ausreichendes Angebot an Sozialwohnungen in allen Stadtteilen lässt sich nicht mit Neubau erreichen. Gerade in unterversorgten Stadtteilen fehlen große Neubauprojekte. Deshalb muss das bestehende Programm zur Verlängerung und zum Ankauf von Sozialbindungen im Bestand erheblich aufgestockt werden. In unterversorgten Stadtteilen steht der Ankauf von Bindungen im Vordergrund, zusätzlich soll die Bagatellgrenze aufgehoben und die Sozialwohnungsquote im Neubau erhöht werden, um auch kleine Bauprojekte zu erfassen.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

In Gröpelingen oder Huchting muss dagegen die Verlängerung existierender Bindungen im Vordergrund stehen.

6. Für alle Stadtteile sollen spezifische langfristige Ziele für die Zahl von Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungen aufgestellt und verfolgt werden, um wirksam gegen soziale Spaltung durch Wohnen vorzugehen. Hierfür muss Bremen endlich die gesamte Bandbreite der baurechtlichen Steuerungsinstrumente flexibel nutzen: Sektorale Bebauungspläne mit pauschaler Sozialwohnungsquote in der Neustadt, Milieuschutzsatzung in Hemelingen, Umwandlungsverbote im Viertel, usw.

Und was kostet das?

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine kommunale Aufgabe, die Geld kostet. Für das dargestellte Handlungskonzept sind in der kommenden Legislaturperiode Ausgaben in Höhe von ca. 115 Mio. Euro erforderlich (etwa 40 Mio. p.a.):

Verlängerung und Ankauf von Sozialbindungen: ca. 45 Mio. Euro

Verlängerung von ca. 1.500 auslaufenden Bindungen, Ankauf von ca. 1.500 neuen Bindungen in unterversorgten Stadtteilen: $3.000 \times 15.000 \text{ Euro} = 45 \text{ Mio. Euro}$

Kommunales Neubauprogramm: ca. 30 Mio. Euro

Pro Jahr 500 zusätzliche kommunale Wohnungen = 2.000 in der Legislaturperiode, zusätzliche Förderung ca. 15.000 Euro pro Wohneinheit = 30 Mio. Euro

Kommunales Ankaufprogramm: ca. 40 Mio. Euro

Pro Jahr Ankauf von ca. 500 Wohneinheiten = 2.000 in der Legislaturperiode, flankierende Förderung mit ca. 20.000 Euro pro WE = 40 Mio. Euro.

Auch hierfür braucht es eine neue Förderphilosophie, die sich auf Bestandsentwicklung richtet. Wenn dabei Wohnungen entstehen, ist die Sozialwohnungsquote weiterhin zwingend. Die Anforderungen an energetische Standards müssen bei Modernisierung im Bestand allerdings realistischer sein als bisher. Es ist besser, wenn „worst performing buildings“ auf passable Energiestandards modernisiert werden, als wenn überhöhte Energiestandards gefordert werden, so dass gar nichts passiert.

EXTREM UNGLEICH VERTEILT: FÜR EINEN NEUSTART IN BREMEN

DIE LINKE schlägt vor:

- Ankauf von Sozialbindungen in Stadtteilen, in denen es wenige Sozialwohnungen gibt. Das ist schnell umsetzbar und wirkt gegen soziale Verdrängung;
- Ankauf von Wohnungsbeständen und Verlängerung auslaufender Bindungen in den benachteiligten Stadtteilen;
- Sofortprogramm kommunaler Wohnungsbau: Objektförderung mit gemischtem Preisniveau bei gleichzeitigem Privatisierungsverbot und längerer Bindungsdauer;
- Zielsetzungen für Sozialwohnungen und kommunale Wohnungen für jeden Stadtteil, langfristige Orientierung am Beispiel Wiens: 50 Prozent des künftig verfügbaren Wohnraums sollen in öffentlicher, genossenschaftlicher oder gemeinnütziger Hand liegen;
- Einrichtung einer kommunalen Gesellschaft, die auf den strategischen Ankauf von Grundstücken und Immobilien spezialisiert ist (Bodenfonds/Grundstücksgesellschaft);
- Mehr Flächen in städtischem Besitz durch Ankauf, Teilabtretung bei Entwicklung, und durch das Prinzip „Kein neues Baurecht für Brachflächen ohne Verkauf an die Stadt“;
- Einstieg in die sozial orientierte Flächenvergabe, d.h. die Vergabe von Flächen an kommunale Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften zu einem gedeckelten Preis;
- Verschärfte Politik gegen Leerstand, u.a. indem auch „indirekter Leerstand“ (d.h. Leerstand von Gebäuden, die formal kein Wohnraum sind, aber zügig zu Wohnraum gemacht werden könnten) untersagt wird;
- GEWOBA zu 100 Prozent in städtischen Besitz überführen, durch Ankauf der privaten Anteile oder notfalls über ein Vergesellschaftungsgesetz.

Monitoring Wohnen und Bauen 2021; Geschäftsbericht BREBAU 2019; Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Linksfraktion „Kommunales Wohnen in Bremen“, 12.06.2018; Statist. Bundesamt 2021: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen („Lange Reihen“). Grafiken 1, 2 und 4: eigene Grafik; Grafik 3: Monitoring Wohnen und Bauen 2021

Hinweis zur Genauigkeit und den verwendeten Daten:

Die Zahl der kommunalen Wohnungen pro Stadtteil beruht auf dem Geschäftsbericht der BREBAU (Stand: 31.12.2021) und für die GEWOBA auf der Senatsantwort (Stand: 31.12.2017). Die Einwohner*innen-Zahlen sind Stand 2021. Der Bestand der GEWOBA in Bremen ist seit 2017 um 803 Wohnungen gewachsen.

Die Zahl der Sozialwohnungen in den einzelnen Stadtteilen ist dem Monitoring Wohnen und Bauen 2021 entnommen. Mehrfache kleine Anfragen der Fraktion DIE LINKE in der Bremischen Bürgerschaft hat die Verwaltung nicht trennscharf beantwortet, siehe https://www.rathaus.bremen.de/sixcms/media.php/13/top%206_20210525_Sozialwohnungen_und_Belegungsrechte.pdf. In den hier ausgewerteten Senatsdokumenten sind keine exakten absoluten Zahlen genannt, aber erstmals wenigstens eine Karte, in der die Ortsteile nach Sozialwohnungsdichte eingefärbt sind (0, 1-25, 26-50, 51-100 usw.). Für die vorliegenden Berechnungen wurden jeweils die Mittelwerte für die Ortsteile angenommen und zu Stadtteilzahlen addiert. Diese Zahlen sind also nicht vollständig exakt, ebenso die daraus errechneten Zahlen zur Anzahl Sozialwohnungen auf 1.000 Einwohner*innen. Die Ergebnisse sind aber so deutlich, dass sich die Grundaussagen auch bei Vorliegen der exakten Sozialwohnungszahlen pro Stadtteil nicht verändern dürften.

Stand: Mai 2023. Kontakt: info@dielinke-bremen.de