

## Kassensturz bezahlbares Wohnen

### Für eine Bremer Mietenstrategie

Wohnen ist in vielen Städten zur zentralen sozialen Frage geworden, auch in Bremen. Viele Haushalte müssen einen immer größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden, das trifft besonders Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment ist daher wesentlich für die soziale Entwicklung Bremens.

Neubau ist wichtig, aber braucht viel Zeit. Es dauert ungefähr 175 Jahre, bis der Bestand von derzeit ca. 350.000 Wohnungen im Land Bremen einmal durch Neubau ersetzt wird (beim derzeitigen Tempo von ca. 2.000 neuen Wohnungsfertigstellungen pro Jahr). Über 90 Prozent der Menschen in Bremen-Stadt leben in Wohnungen, die älter als 30 Jahre sind. Das gilt vor allem für die rund 125.000 Haushalte, die aufgrund niedriger Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. **Neubau allein kann die Probleme des bezahlbaren Wohnens nicht lösen.**

Obwohl die Mieten in Bremen und Bremerhaven niedriger sind als in Berlin, Frankfurt oder München, ist die Belastung durch steigende Mieten hier besonders hoch. Fast die Hälfte der Menschen in Bremen-Stadt gibt **mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete** aus; fast ein Viertel sogar mehr als 40 Prozent. Bei einer Miete von 6,50 Euro/qm plus 2 Euro Kaltnebenkosten reicht eine Vollzeitbeschäftigung zum Bremer Mindestlohn für einen Alleinstehenden aus, um mit einer 50qm-Wohnung unterhalb von 30 Prozent Mietbelastung zu liegen. Für eine vollzeiterwerbstätige Alleinerziehende in einer 60qm-Wohnung wird die kritische 30-Prozent-Grenze dagegen bereits bei einem Mietpreis von 6 Euro/qm überschritten. Für Rentner\*innen, Studierende, Teilzeitbeschäftigte und größere Familien sieht es ähnlich aus: **6,50 Euro nettokalt sind für sehr viele schon zu viel.**

Der kommunale Wohnungsbestand im Land Bremen ist seit Kurzem erfreulicherweise wieder gestiegen, vor allem durch den Ankauf der BREBAU, aber auch durch den Ankauf der Lüssumer Vonovia-Bestände durch die GEWOBA und durch die Neubautätigkeit. Die Zahl der Sozialwohnungen ist dagegen 2018 erneut gesunken und liegt nur noch knapp über 8.000 Wohnungen im Land Bremen (ca. 6.700 in Bremen-Stadt). Ca. 1.400 davon entfallen auf die GEWOBA, aber auch ca. 2.500 auf die Vonovia. Der Beitrag kommunaler Wohnungen zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist entscheidend, reicht aber derzeit nicht aus. Mehr als die Hälfte der GEWOBA-Wohnungen entfällt auf die 3 Stadtteile Vahr, Osterholz und Huchting. Gerade in Stadtteilen, wo der Verdrängungsdruck durch steigende Mieten besonders hoch ist, hat die GEWOBA eher wenige Wohnungen: In der Neustadt ca. 2.000, im gesamten Viertel weniger als 200. **Zwischen 2007 und 2017 hat sich der Bestand an GEWOBA-Wohnungen unter 6 Euro/qm in Bremen halbiert**, der Bestand an GEWOBA-Wohnungen über 7 Euro/qm verfünffacht.

Bremen braucht daher eine Mietenstrategie. Sie muss mit einem „**Kassensturz bezahlbarer Wohnraum**“ beginnen: Wie hoch ist der Anteil kommunaler Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen? Wie hoch ist dabei der Anteil von Wohnungen auf B-Schein-Niveau (bis 6,50 Euro/qm), wie hoch der Anteil von sehr preisgünstigen Wohnungen (bis 5,00 und bis 6,00 Euro/qm)?

Wo und bei welchen Eigentümern liegen die Sozialwohnungen, deren Bindung in den nächsten 4 Jahren ausläuft? Daraus müssen sich Risikobewertungen und Ziele für Stadtteile ergeben.

Wichtige Bestandteile einer **Mietenstrategie des Senats** müssen die im Koalitionsvertrag formulierten Elemente sein:

- **Überarbeitung des Wohnraumförderprogramms.** Neben der Anhebung der Sozialwohnungsquote auf mindestens 30 Prozent sollte dabei auch eine Verpflichtung aufgenommen werden, den Anteil von Eigentumswohnungen und die Erstmiete für den gesamten Neubaubestand auszuweisen.
- **Fortführung der Ankaufspolitik.** Der aktuelle Druck, den die Debatte um Mietendeckel und Enteignung auf börsennotierte Konzerne wie Deutsche Wohnen und Vonovia ausübt, schafft die Möglichkeit, zu vertretbaren Konditionen ehemals kommunale Bestände wieder zurückzukaufen.
- **Vorgaben für die Mietenpolitik** der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (z.B.: keine Mietsteigerungen, durch die die 30-Prozent-Grenze überschritten wird; Erhalt von sehr preiswerten Wohnungsbeständen)
- **Einsatz von Milieuschutzsatzungen.** In besonders von Gentrifizierung bedrohten Quartieren wie der Neustadt oder dem Viertel müssen endlich soziale Erhaltungssatzungen zum Einsatz kommen, durch die Sanierungen und andere bauliche Veränderungen genehmigungspflichtig werden und an Mietbegrenzungen gebunden werden können.
- **Einsatz von Vorkaufssatzungen.** Kommunale Vorkaufsrechte können für alle Gebäude und Quartiere begründet werden, wo städtebauliche Entwicklung ansteht – aktuell z.B. für das Hachez-Gelände.
- **Förderung von Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften.** Anschubförderung, Beratungsleistungen und die Übernahme von zins- und tilgungsfreien Darlehen für Genossenschaftsanteile von Menschen ohne Vermögen müssen jetzt konkretisiert werden.
- **Vergabe in Erbbaurecht statt Verkauf.** Der Bürgerschaftsbeschluss vom Dezember 2018 zur Senkung der Erbbauzinssätze ist bislang nicht umgesetzt. Für die in den nächsten 2 Jahren anstehenden Vermarktungen städtischer Flächen muss geklärt werden, wie die Vorgabe „Verkauf nur noch in definierten Ausnahmefällen“ jetzt umgesetzt werden kann. Das gilt für Neubauf Flächen ebenso wie für das Neue Hulsberg-Viertel.
- **Keine Verdichtung ohne sozialen Mehrwert.** Gerade in attraktiven Vierteln wie der Neustadt und im Viertel entstehen bevorzugt Neubauprojekte, die keinen sozialen Mehrwert haben: Ohne Sozialwohnungsquote, ausschließlich in Form von Eigentumswohnungen und teuren Mietwohnungen. Hier sollte einheitlich festgelegt werden, dass Ausnahmen von der in der Baunutzungsverordnung vorgeschriebenen maximalen Dichte (Geschossflächenzahl 1,2 für Wohngebiete, §17 BauNVO) nur noch in Betracht kommen, wenn dabei bezahlbarer Wohnraum entsteht.

- **Bestand an Sozialwohnungen steigern.** Um bis 2023 in Bremen-Stadt wieder die Zahl von 8.000 Sozialwohnungen zu erreichen, müssen jährlich 325 Sozialwohnungen netto dazukommen. Das ist nur möglich, wenn parallel zum Neubau die auslaufenden Sozialbindungen verlängert und neue Bindungen angekauft werden. Der Senat soll hierzu mit den Eigentümern in Verhandlung treten. Gleichzeitig soll der Senat prüfen, ob die Möglichkeit besteht, einen rechtlichen Anspruch der Stadt auf Verlängerung der Bindungsfrist zu angemessenen Konditionen zu begründen.
- **Der Spaltung der Stadtteile entgegenwirken.** Mit den Mietsteigerungen in zentralen Lagen geht eine Verdrängung von weniger zahlungskräftigen Mieter\*innen an die Stadtrandlagen einher. Dadurch hat eine sozialen Segregation der Stadtteile stattgefunden. Die Zugewinnung von Sozialwohnungen soll daher das Ziel verfolgen, eine gleichmäßige Verteilung des Sozialwohnungsbestandes über die Stadtteile zu erreichen.
- **Für jede\*n ein Obdach.** Obdachlose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen werden von der Zentralen Fachstelle Wohnraum (ZFW) unterstützt und bei Bedarf in Wohnraum/Notunterkünften untergebracht. Die ZFW verfügt jedoch über zu wenig Wohnraum, in den sie vermitteln kann, und greift dann auf Schlichthotels zurück. Dies wollen wir durch den Ankauf von 50 Belegbindungen pro Jahr ändern und verstärkt die sofortige Vermittlung in Wohnraum nach dem Modell „Housing First“ realisieren.
- **Eine Zukunft für die Reihersiedlung.** Die letzte ehemalige Schlichtsiedlung an der Reiherstraße steht derzeit leer, obwohl es dort einige renovierte Wohnungen gibt. Auf keinen Fall sollte es hier zu Abriss und Errichtung von Standard-Wohnungsbau kommen. Stattdessen soll ein Konzept entwickelt und beschlossen werden, das eine Mischnutzung im renovierten Bestand vorsieht und Belegwohnungen für Wohnungsnotfälle kombiniert mit günstigem Wohnraum für andere Zielgruppen und experimentellen Nutzungen, z.B. Tiny Houses oder Artist-in-Residence-Programm. Die Eigentumsfrage sollte zugunsten der Übernahme durch Stadt, GEWOBA oder einen gemeinnützigen Verein geklärt werden.