

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Landtag

19. Wahlperiode

Drucksache 19/1218

05.09.17

Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE
vom 01.08.2017**

„Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen“

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

Vom Beginn des 1. Wohnraumförderprogramms des Senats im August 2012 bis Ende Juni 2017, also in einem Zeitraum von 5 Jahren, sind im Land Bremen 440 neue Sozialwohnungen fertiggestellt worden. Gleichzeitig sind in den Jahren 2012-2016 insgesamt 2.350 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Das ständige Sinken der Zahl der Sozialwohnungen wird durch die Wohnraumförderprogramme bislang nicht verhindert. In den Jahren 2017 bis 2020 werden im Land Bremen weitere 1.942 Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen.

Anfang der 90er Jahre befand sich die Zahl der Sozialwohnungen im Land Bremen auf einem Niveau, das aus heutiger Sicht geradezu phantastisch aussieht. 78.900 gebundene Mietwohnungen standen damals zur Verfügung. Bis zum Jahr 2000 war dieser Bestand auf knapp 30.000 Sozialwohnungen zusammengeschrumpft. 2016 gab es im Land Bremen noch 8.441 Sozialwohnungen. *(Quelle für alle Zahlen bis hierher: Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der LINKEN im Bundestag „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland“, 08.03.2017)*

Der heutige Sozialwohnungsbestand kann den Bedarf an preiswertem Wohnraum nicht decken. 123.000 Haushalte in der Stadt Bremen, das sind 40 Prozent aller Haushalte, sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen *(laut F+B, Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen)*. Selbst wenn man davon ausgeht, dass rund die Hälfte des nichtgebundenen Bestandes der GEWOBA zum Bestand an preiswertem Wohnraum gerechnet werden kann, bleibt die Spanne zwischen Bedarf und Angebot. Laut Statistischem Bundesamt wenden Haushalte in Bremen durchschnittlich 30,4 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Miete auf. Damit weist Bremen die höchste Mietbelastungsquote von allen Bundesländern aus. *(Destatis, Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2014)* Das Fehlen von gebundenen Mietwohnungen trägt dazu erheblich bei.

Wir fragen den Senat:

1. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen von 2007 bis 2016 entwickelt, hinsichtlich:
 - a) Bestand an gebundenen Mietwohnungen zum 1.1. des Jahres,
 - b) Zahl der in diesem Jahr regulär auslaufenden Bindungen,
 - c) Zahl der vorzeitig aufgelösten Bindungen in diesem Jahr,
 - d) Zahl der anderweitig wegfallenden Sozialwohnungen in diesem Jahr
 - d) Zahl der Verlängerungen von Mietbindungen im Bestand, ,
 - e) Zahl der Neuabschlüsse von Mietbindungen im Bestand,
 - f) Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen mit Mietbindung?Bitte aufschlüsseln nach Bremen, Bremerhaven und Land.
2. Wie wird sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen 2017 bis 2020 voraussichtlich entwickeln, hinsichtlich:
 - a) Bestand an gebundenen Mietwohnungen zum 1.1. des Jahres,
 - b) Zahl der in diesem Jahr regulär auslaufenden Bindungen,
 - c) Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen mit Mietbindung?Bitte aufschlüsseln nach Bremen, Bremerhaven und Land.
3. In welchem Jahr wird nach Schätzung des Senats der Wendepunkt eintreten, wo jährlich mehr Sozialwohnungen durch Neubau fertiggestellt werden, als durch auslaufende

Mietbindungen wegfallen?

Bitte aufschlüsseln nach Bremen, Bremerhaven und Land.

4. Wie hoch wird der Bestand an Sozialwohnungen zu diesem Zeitpunkt sein?
Bitte aufschlüsseln nach Bremen, Bremerhaven und Land.
5. In welchen Stadtteilen und stadtteillosen Ortsteilen der Stadt Bremen werden in den Jahren 2017 bis 2020 wie viele Mietbindungen auslaufen (absolut und als Anteil an der stadtweiten Zahl auslaufender Mietbindungen)? Wie viele Bindungen werden in Bremerhaven auslaufen?
6. Wie verteilen sich die im Rahmen des 1. und 2. Wohnraumförderprogramms (ggf. auch des 3. Wohnraumförderprogramms) bewilligten geförderten Neubauten von Sozialwohnungen auf die Stadtteile und stadtteillosen Ortsteile der Stadt Bremen (absolut und als an der stadtweiten Zahl bewilligter geförderter Neubauten von Sozialwohnungen)? Wie viele geförderte Neubauten von Sozialwohnungen sind für Bremerhaven bewilligt worden?
7. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass der Bestand an gebundenen Mietwohnungen in Hamburg mit 81.846 Wohnungen in 2016 fast zehnmal so groß ist wie in Bremen, obwohl die Einwohnerzahl nur knapp dreimal so hoch ist; und dass Berlin 14mal so viele Sozialwohnungen hat (116.597), obwohl es nur etwa fünfmal so groß ist wie Bremen?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Antwort zu Frage 1: Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen von 2007 bis 2016 entwickelt, aufgeschlüsselt nach Bremen, Bremerhaven und Land hinsichtlich:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erhebt den Sozialwohnungsbestand jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres. Deshalb beziehen sich die im Folgenden genannten Daten jeweils auf diesen Stichtag. Es ist davon auszugehen, dass dies ungefähr den Bestand zum 01.01. des Folgejahres darstellt. Es kann jedoch aufgrund von spezialgesetzlichen Regelungen zum Bindungsablauf geringfügige Abweichungen geben.

a) Bestand an gebundenen Mietwohnungen zum 1.1. des Jahres

31.12.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bremen	11.500	9.900	8.400	9.000	8.100	7.777	7.703	7.668	6.826	6.954
Bremerhaven	3.000	2.800	2.700	1.700	1.600	1.579	1.568	1.600	1.450	1.461
Land	14.500	12.700	11.100	10.700	9.700	9.356	9.271	9.268	8.276	8.415

b) Zahl der in diesem Jahr regulär auslaufenden Bindungen,

Das Ende der Miet- und Belegungsbindungen richtet sich nach den Förderrichtlinien bzw. nach dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz.

- Für die aus den Förderungsprogrammen bis 2001 geförderten Wohnungen gelten die §§ 15 bis 17 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes.

Danach endet die Sozialbindung in der Regel mit der planmäßigen Tilgung der gewährten Darlehen bzw. mit dem planmäßigen Auslaufen gewährter Aufwendungszuschüsse. Ein vorzeitiges Ende kommt für den Fall einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung der Baudarlehen in Betracht. Dann gilt eine Nachwirkungsfrist von zehn Kalenderjahren ab Rückzahlung, längstens bis zur planmäßigen Tilgung der Darlehen. Im Fall eines Verzichts auf die

Aufwendungszuschüsse beträgt die Nachwirkungsfrist drei Kalenderjahre, sofern keine Baudarlehen zusätzlich gewährt wurden.

- Bei Sozialwohnungen, die aus den Programmen ab 2002 gefördert wurden, beträgt die Bindungsdauer 15 bzw. 20 Jahre. Eine Verkürzung der Sozialbindungen tritt bei diesen Fällen auch bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der Förderdarlehen nicht ein.

Dies vorausgesetzt, werden im Jahr 2017 voraussichtlich für 68 Wohnungen die Sozialbindungen auslaufen, davon befinden sich 48 Wohnungen in der Stadt Bremen und 20 Wohnungen in Bremerhaven.

c) Zahl der vorzeitig aufgelösten Bindungen in diesem Jahr

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Auslaufen der Sozialbindungen werden in diesem Jahr keine Sozialbindungen vorzeitig aufgelöst werden und auch nicht anderweitig wegfallen.

d) Zahl der anderweitig wegfallenden Sozialwohnungen in diesem Jahr

Diesbezüglich wird auf die Antwort zu 1c) verwiesen.

e) Zahl der Verlängerungen von Mietbindungen im Bestand

Es werden in diesem Jahr im Bestand keine Mietbindungen verlängert werden.

f) Zahl der Neuabschlüsse von Mietbindungen im Bestand

Es wird in diesem Jahr im Bestand keine Neuabschlüsse von Mietbindungen geben.

g) Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen mit Mietbindung

Im Jahr 2017 werden voraussichtlich 38 geförderte Neubauwohnungen in der Stadt Bremen fertig gestellt werden. Hinzu kommen acht Wohnungen in Bremerhaven, die mit Wohnraumförderungsmitteln umfassend modernisiert wurden. Für weitere Daten wird auf die Antwort zu Frage 2 c) verwiesen.

Antwort zu Frage 2: Wie wird sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen 2017 bis 2020 voraussichtlich entwickeln, aufgeschlüsselt nach Bremen, Bremerhaven und Land hinsichtlich:

Bzgl. des Stichtags wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Die Zahlen für die Jahre ab 2017 beruhen auf Schätzungen und wurden daher auf volle 100 Wohnungen gerundet.

a) Bestand an gebundenen Mietwohnungen zum 1.1. des Jahres,

31.12.	2017	2018	2019	2020
Bremen	6.900	6.900	7.300	7.300
Bremerhaven	1.400	1.400	1.400	1.300
Land	8.300	8.300	8.700	8.600

b) Zahl der in diesem Jahr regulär auslaufenden Bindungen

Bis zum Jahr 2020 werden Sozialbindungen voraussichtlich wie folgt auslaufen.

	2017	2018	2019	2020
Bremen	48	422	274	337
Bremerhaven	20	112	54	56
Land	68	534	328	393

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zum Auslaufen von Sozialbindungen in der Antwort zu Frage 1 c) verwiesen.

c) Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen mit Mietbindung?

Im Rahmen des 1., 2. und 3. Wohnraumförderungsprogramms wurden bzw. werden wie folgt Wohnungen mit Mietbindungen geschaffen:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bremerhaven	13			67	13	
Bremen	66	302	38	333	764	242
Neubau gesamt	79	302	38	400	777	242
Modernisierung (Brhv.)	25		8		7	
Insgesamt	104	302	46	400	784	242

Antwort zu Frage 3: In welchem Jahr wird nach Schätzung des Senats der Wendepunkt eintreten, wo jährlich mehr Sozialwohnungen durch Neubau fertiggestellt werden, als durch auslaufende Mietbindungen wegfallen?

Dies war 2016 bereits der Fall. 2019 wird ein weiterer deutlicher Anstieg erwartet.

(s. auch Antwort zu Frage 4)

Antwort zu Frage 4: Wie hoch wird der Bestand an Sozialwohnungen zu diesem Zeitpunkt sein?

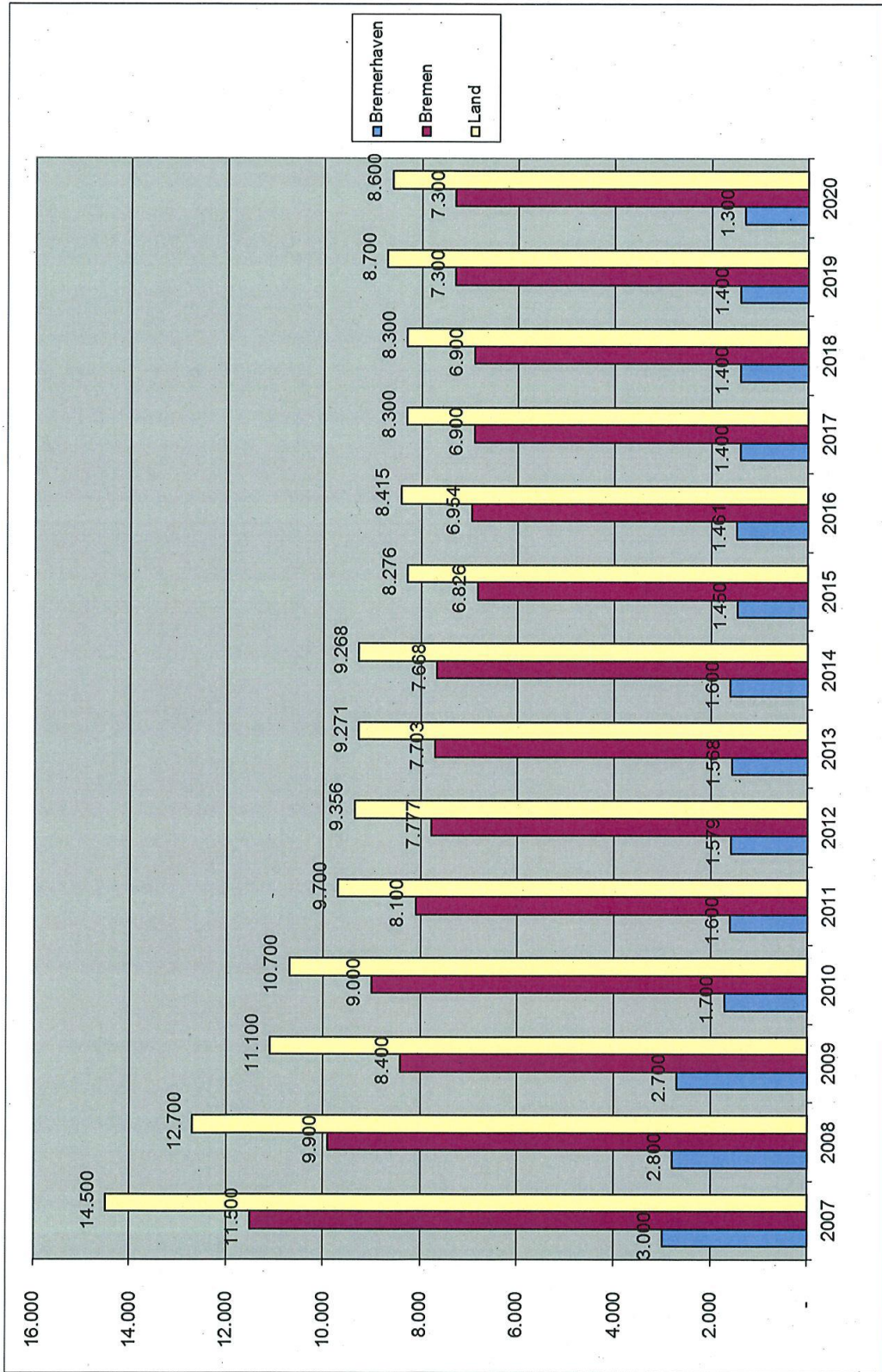
Bitte aufschlüsseln nach Bremen, Bremerhaven und Land.

Die Entwicklung der Anzahl der Sozialwohnungen bis zum Jahr 2020 ergibt sich aus dem folgenden Diagramm. Darin sind die drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme berücksichtigt.

Daraus ist ersichtlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen in den Jahren 2015 bis 2018 sowohl in Bremen als auch in Bremerhaven auf niedrigem Niveau stagniert. Der Bestand liegt in diesem Zeitraum bei insgesamt rd. 8.300 Sozialwohnungen, davon rd. 6.900 in der Stadt Bremen und rd. 1.400 in Bremerhaven.

In den Jahren 2019 und 2020 wird der Bestand voraussichtlich auf ca. 8.600 bis 8.700 Sozialwohnungen ansteigen. Da es sich um Prognosen handelt, kann es zwischen diesen Jahren zu Verschiebungen kommen.

Bestandsentwicklung Sozialwohnungen im Land Bremen 2007 bis 2020



Antwort zu Frage 5: In welchen Stadtteilen und stadtteillosen Ortsteilen der Stadt Bremen werden in den Jahren 2017 bis 2020 wie viele Mietbindungen auslaufen (absolut und als Anteil an der stadtweiten Zahl auslaufender Mietbindungen)? Wie viele Bindungen werden in Bremerhaven auslaufen?

Diesbzgl. wird auf die Antwort zu Frage 1 b) verwiesen. Es liegen für den Altbestand der Sozialwohnungen keine statistischen Erhebungen vor, in welchem Umfang einzelne Stadtteile vom Auslaufen von Bindungen betroffen sind.

Antwort zu Frage 6: Wie verteilen sich die im Rahmen des 1. und 2. Wohnraumförderprogramms (ggf. auch des 3. Wohnraumförderprogramms) bewilligten geförderten Neubauten von Sozialwohnungen auf die Stadtteile und stadtteillosen Ortsteile der Stadt Bremen (absolut und als an der stadtweiten Zahl bewilligter geförderter Neubauten von Sozialwohnungen)? Wie viele geförderte Neubauten von Sozialwohnungen sind für Bremerhaven bewilligt worden?

In der folgenden Tabelle sind alle Wohnungen aufgeführt, die in das 1., 2. und 3. Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen wurden. Davon werden bis zum 31.12.2017 voraussichtlich insgesamt 452 Wohnungen fertig gestellt sein, davon 406 in der Stadt Bremen und 46 in Bremerhaven (siehe Antwort zu Frage 2c).

Stadtgemeinde Bremen, Stadtteile	Anzahl neue Sozialwohnungen
Blumenthal	7
Burglesum	116
Findorff	28
Gröpelingen	36
Hemelingen	18
Huchting	105
Mitte	48
Neustadt	269
Oberneuland	87
Obervieland	77
Osterholz	134
Östliche Vorstadt	15
Schwachhausen	10
Vahr	41
Veegesack	25
Walle	734
Stadt Bremen gesamt	1.750
Bremerhaven*	133
Land gesamt:	1.883

* Es sind alle aus Bremerhaven angemeldeten Bauvorhaben berücksichtigt worden.

Antwort zu Frage 7: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass der Bestand an gebundenen Mietwohnungen in Hamburg mit 81.846 Wohnungen in 2016 fast zehnmal so groß ist wie in Bremen, obwohl die Einwohnerzahl nur knapp dreimal so hoch ist; und dass Berlin 14mal so viele Sozialwohnungen hat (116.597), obwohl es nur etwa fünfmal so groß ist wie Bremen?

Hinsichtlich des erforderlichen Sozialwohnungsanteils sind die Besonderheiten des Wohnungsmarkts in Bremen und Bremerhaven zu berücksichtigen, die erheblich von anderen Großstädten – auch von Hamburg und Berlin – abweichen. Hervorzuheben ist dabei die im Land Bremen außergewöhnliche Eigentumsquote:

- Bremen: rd. 39 %
- Hamburg: rd. 22,5 %
- Berlin: rd. 14 %

In Bremen liegt der Mietwohnungsanteil daher bei nur rd. 61 %. Das sind rd. 210.000 Mietwohnungen im Land Bremen. Davon gehören über 62.000 Wohnungen elf Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen - Bremerhaven organisiert sind. Das sind rd. 30 % des Mietwohnungsbestands.

Zu diesem Kreis von Vermietern gehören u.a. die GEWOBA mit rd. 42.000 Wohnungen, die BREBAU mit rd. 6.000 Wohnungen, die STÄWOG mit rd. 5.000 Wohnungen. Alle diese Vermieter bieten traditionell auch im bindungsfreien Bestand einen hohen Anteil an preiswerten Wohnungen an und vermieten diese auch an Haushalte mit geringen Einkommen wie z.B. TransferleistungsempfängerInnen. GEWOBA und STÄWOG haben einen erheblichen Anteil der Sozialwohnungen, deren Bindungen auslaufen. Auch nach Auslaufen der Bindungen verfolgen diese Unternehmen eine moderate Mietpolitik, so dass die Wohnungen dem Markt weiterhin preisgünstig zur Verfügung stehen.

Für Bremerhaven ist ergänzend anzumerken, dass es hier insgesamt eine ausreichende Anzahl an preiswerten Wohnungen gibt, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Zugunsten von Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, gibt es eine gute Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Vermietern, der Arge, dem Sozialamt sowie den Wohlfahrtsunternehmen. Es fehlen jedoch attraktive Wohnangebote für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen.

Es ist Ziel der bremischen Wohnungspolitik, die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern. Die Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten dient neben der Vergrößerung des allgemeinen Wohnungsangebots insbesondere der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die v. g. Fertigstellungen die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarkts auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen erhöhen. Dies allein ist jedoch nicht genug, um ausreichend Wohnraum für diesen Personenkreis zu schaffen.

Zur Umsetzung des Ziels insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, hat der Senat in der Stadtgemeinde Bremen eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 25% eingeführt, wonach beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet wird. Diese Quote wird erfolgreich umgesetzt.

Zur notwendigen Unterstützung wurden bisher drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von rd. 120 Mio. € beschlossen. Diese sind in der erfolgreichen Umsetzung. Damit können im Land Bremen insgesamt rd. 1.800 bis 2.000 Wohnungen gefördert werden. Diese Wohnraumförderung soll insbesondere zur Umsetzung der Vorhaben im Sofortprogramm Wohnungsbau fortgeführt werden, um den Sozialwohnungsbestand zu stabilisieren.