

Große Anfrage der Fraktionen DIE LINKE, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der SPD

### **Entwicklung und Förderung von Sozialwohnungen und genossenschaftlichem Wohnen im Land Bremen**

Der Koalitionsvertrag für die 21. Wahlperiode verfolgt das Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Land Bremen zu schaffen. Dabei zeigt sich das Erfordernis einer differenzierten Herangehensweise in unserem Zwei-Städte-Staat. Während die Stadt Bremerhaven mit immer noch überdurchschnittlichen Leerständen umgehen muss und daher vor allem die Schaffung und Wiederherstellung attraktiven Wohnraums in den Blick nimmt, ist die Stadtgemeinde Bremen seit Langem durch eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt geprägt. Daher bedarf es seitens der Politik eines breiten Angebots an Instrumenten. Vor allem mit Blick auf die Lage im Bereich der Stadtgemeinde Bremen sind dies die 30 %-Sozialquote bei Neubauten als Standardanforderung, die Ausweitung der Modernisierungsförderung sowie des Ankaufs von Sozial-/Belegbindungen.

Die vorhandenen Sozialwohnungen sind zudem ungleich über das Stadtgebiet verteilt. Während es in manchen einkommensschwachen Ortsteilen und in Quartieren, in welchen große Neubauprojekte stattgefunden haben (Tabakquartier, Überseestadt), in der Stadt Bremen viele Sozialwohnungen gibt, sind es in den einkommensstarken Quartieren mit oft geringen Räumen für größere städtebaulicher Entwicklungen wenig bis keine. Konkret: Auf 1000 Einwohner\*innen kommt in Schwachhausen eine Sozialwohnung, in Gröpelingen dagegen sind es 35. Dieser Umstand verhindert insbesondere in einkommensstarken Stadtteilen eine soziale Durchmischung.

Der Bremer Senat hat seit der Wiederaufnahme der Wohnraumförderung im Jahr 2012 vielfältige Anstrengungen unternommen, einen Ausbau des sozialen Wohnungsbestandes zu erreichen. In diesem Rahmen wurden seit Wiedereinführung des Programmes die Förderungen für den Bau von bis zu 3000 Sozialwohnungen geschaffen. Im Rahmen dessen hat der Senat Zuschüsse von 38 Mio. Euro sowie weitere 345 Mio. Euro als Darlehnsförderung zur Verfügung gestellt. In Anbetracht der schwierigen Baukonjunktur hat der Senat mit dem Wohnraumförderprogramm 2024 die Förderkonditionen angepasst. Somit wird die Attraktivität für den sozialen Wohnungsbau in der aktuellen Baukrise erhöht und ermöglicht so trotz der stark gestiegenen Kosten einen Rahmen, welcher den Bau neuer Sozialwohnungen ermöglicht. In diesem Zuge hat der Senat einen zweiten Förderweg für den Bau von preisgedämpftem Wohnraum geschaffen. Dieser trägt den multiplen Problemlagen auf dem Bremer Wohnungsmarkt Rechnung und ermöglicht Bevölkerungsgruppen, welche knapp über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Dennoch bedarf es weiterer Anstrengungen, denn trotz dieser fehlen aktuell auf dem Bremer Wohnungsmarkt noch mehrere Tausend bezahlbare Wohnungen.

Neben der nicht ausreichenden Zahl öffentlich geförderter Wohnungen ist auch der Anteil der Sozialbindungen, die verlängert werden, äußerst gering. Dabei ist das Verhältnis von Ankauf und Auslauf von Belegbindungen sehr unausgeglichen. Wie aus einer 2021 gestellten Anfrage der Fraktion DIE LINKE hervorgeht, sind allein zwischen 2010 und 2020 insgesamt 4.760 Belegbindungen in der Stadt Bremen ausgelaufen. Laut der Antwort des Senats sollen schätzungsweise zwischen 2024 und 2030 1.788 Belegbindungen auslaufen. Allein 2024 und 2025 sollen 842 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen.

Im Vergleich zur großen Anzahl auslaufender Belegbindungen wurden in den letzten Jahren nur wenige Sozialbindungen verlängert. Aufgrund der Aufnahme einer Förderschiene zur Verlängerung von Belegbindungen in das Wohnraumförderprogramm Ende 2020 wurden in den letzten drei Jahren laut Antwort des Senats für 224 Wohnungen in der Mietwohnanlage Lüssumer Heide die Miet- und Belegungsbindungen durch die Gewährung eines einmaligen Zuschusses von 15.000 Euro pro Wohnung ab 01.01.2020 um 20 Jahre verlängert. Die erreichten Verlängerungen kompensieren jedoch quantitativ nicht die wegfallenden Bindungen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Bremen und Bremerhaven insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?
2. Wie viele Belegwohnungen (als Kontingent für von Wohnungslosigkeit betroffene oder bedrohte Menschen) gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?
3. Wie viele Sozialbindungen sind seit 2021 in Bremen und Bremerhaven ausgelaufen und wie viele werden bis 2030 auslaufen? In welchen Stadtteilen liegen die Wohnungen, deren Sozialbindungen ausgelaufen sind bzw. auslaufen werden?
4. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten 15 Jahren verändert (bitte differenzieren nach Jahr, Anzahl in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven und den einzelnen Stadtteilen)?
5. Wie viele berechnete Personen für einen Wohnberechtigungsschein leben derzeit in Bremen und Bremerhaven (bitte differenzieren nach volljährig und minderjährig)?
6. Seit der Neuauflage des ersten Programms für sozialen Wohnraum im Jahr 2012
  - a. wurden wie viele Wohnungen gefördert realisiert?
  - b. befinden sich wie viele Wohnungen aktuell im Bau?
  - c. wurde für wie viele Wohnungen eine Förderzusage erteilt?
7. Wie stehen die in Frage 6 dargestellten Zahlen in Relation zur gesamten Anzahl an Wohnungsfertigstellungen (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und wenn möglich nach Stadtteil sowie nach Jahren)?

8. Wie viele Anträge auf Wohnraumförderung sind seit Anfang 2022 für Neubau im preisgebundenen Segment mit Mieten bis 6,80 Euro/qm gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinden und Stadtteilen)
  - a. für Wohnungen für 1 bis 2 Personen?
  - b. für Wohnungen für Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern?
  - c. für Familienwohnungen ab 4 Personen?
  - d. für 1-Zimmer-Appartments?
9. Wie viele Anträge auf Wohnraumförderung sind seit Anfang 2022 für Neubau im gedämpften Preissegment mit Mieten bis 9,00 Euro/qm gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinden und Stadtteilen)
  - a. für Wohnungen für 1 bis 2 Personen?
  - b. für Wohnungen für Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern?
  - c. für Familienwohnungen ab 4 Personen?
  - d. für 1-Zimmer-Appartments?
10. Wie viele Sozialbindungen sind seit Einführung der Förderschiene im Wohnraumförderprogramm im Dezember 2020 in Bremen und Bremerhaven verlängert und wie viele im Bestand angekauft worden (bitte nach Stadtgemeinden und Stadtteilen differenzieren sowie nach Verlängerung und Ankauf)?
11. Wie viele der ausgelaufenen Sozialbindungen betreffen Wohnungen im Bestand der bremischen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und wie viele entfallen auf den Bestand von Genossenschaften?
12. Welche Kenntnisse hat der Senat über die Mietpreisentwicklung von aus der Bindung gefallener Wohnungen im Land Bremen?
13. Wie hat sich seit der Aufstellung der Wohnraumförderung 2024 die Nachfrage nach einer Förderung von sozialen Bauprojekten entwickelt und wie bewertet der Senat, gerade auch im Vergleich zur allgemeinen Situation der Bauwirtschaft, diese Entwicklung?
14. Wie begründen sich aus Sicht des Senats eventuelle Unterschiede in der Nachfrage des aktuellen Programms im Vergleich zu vorigen Wohnraumförderprogrammen und welche Bedeutung haben dabei die angepassten Förderkonditionen?
15. Wie viele Anträge auf Modernisierungsförderung sind seit Anfang 2022 gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und Stadtteilen)?
16. Wie bewertet der Senat diese Nachfrage und welche Faktoren hält er für eine über bzw. unter den Erwartungen liegende Nachfrage für ursächlich?
17. Wie beurteilt der Senat in diesem Zusammenhang die Novellierung der Modernisierungsförderung?
18. Wie viele Anträge auf Genossenschaftsförderung sind seit Anfang 2022 gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und Stadtteilen)?

19. Mit welchen Konditionen wird die Genossenschaftsförderung künftig als Teil des Wohnraumförderprogramms aufgesetzt?
20. Wie viele der Anträge aus den Fragen 6, 8 und 10 sind von öffentlichen oder nicht profitorientierten Wohnungsbaugesellschaften gestellt worden (bitte Anzahl pro Wohnungsbaugesellschaft angeben)?
21. Wie viele Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau planen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden fünf Jahren (bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)?
22. Wie viele der Anträge aus den Fragen 6 sowie 8 bis 10 wurden bewilligt und wie viele davon befinden sich in der Realisierung?
23. Wie viele der Wohnungen aus den Fragen 6 sowie 8 bis 10 sind barrierefrei oder R-Wohnungen?
24. Wie hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von bis zu 6,80 Euro pro Quadratmeter bei der GEWOBA und der Brebau in den letzten drei Jahren entwickelt und wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der GEWOBA und der Brebau jeweils?
25. Wie bewertet der Senat die Bedeutung des zweiten Förderweges zur Schaffung preisgedämpften Wohnraums im Hinblick auf eine angemessene Wohnraumversorgung im Land Bremen?
26. Welche Strategien werden bei der Schaffung von Sozialwohnungen durch Ankauf und Kauf von Belegrechten verfolgt im Hinblick auf Ankäufe von Einzelwohnungen oder ganzen Häuserobjekten?
27. Insbesondere in zentraleren Lagen steigen Mieten, nicht nur, aber auch wenn Sozialbindungen auslaufen. Wie oft wurden in Bremen und Bremerhaven soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) für solche Gebiete erlassen? Besteht nach Ansicht des Senats Ausbaupotenzial bei der Nutzung dieses städtebaulichen Instruments?
28. Wie hoch ist die im Rahmen der Wohnraumförderung geleistete Summe an Zuschüssen und Förderdarlehen seit 2020 pro Jahr gewesen?

Sofia Leonidakis, Nelson Janßen und Fraktion DIE LINKE

Bithja Menzel, Sahhanim Görgü-Philipp, Dr. Henrike Müller  
und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Falk Wagner, Katharina Kähler, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD