



Dossier

Bezahlbares Wohnen und faire Mieten?!

Susanne Wendland MdBB

Sozialpolitische Sprecherin

Bündnis 90/Die Grünen Bremen

Mobil: 0176-24874334

<http://www.susanne-wendland.eu/>

Grüne Meinung am Freitag vom 09. November 2012

Sozialer Wohnungsbau auch wieder in Bremen – Ein Schritt voran!

http://gruenebremen.de/userspace/HB/lv_bremen/Dokumente/Meinung_am_Freitag/MaF_Wendland_8.11.2012.pdf

Ich meine, dass jede Bürgerin und jeder Bürger in Bremen einen Anspruch darauf hat, in einer guten und bezahlbaren Wohnung zu leben. Ein großes Möbelhaus fragte einst mal in seiner Werbung „Wohnst du noch, oder lebst du schon“? Was assoziieren wir mit diesem Slogan? Die eigene Wohnung, das eigene Zuhause ist der direkte Lebensmittelpunkt für jeden von uns. Hier fühlen wir uns geborgen und geschützt, von hier aus starten wir jeden Tag ins Leben. Allerdings ist in Bremen nicht für jede und nicht für jeden guter und bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Der Verkauf von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen wie bspw. der Bremischen, der Brebau und der Beamtenbau-gesellschaft erweist sich immer deutlicher als ein großer Fehler.

Ich meine aber auch, dass wir es versäumt haben, in den letzten Jahren genug neue Sozialwohnungen zu fördern. Jedes Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Förderung als neue entstehen. Die Hoffnung, dass es auf dem „freien“ Wohnungsmarkt ausreichend bezahlbare Wohnungen gibt, trifft leider nicht in allen Stadtteilen zu. Lange Zeit schien es so, als sei der Wohnungsmarkt entspannt und als sei es kein Problem für Menschen mit wenig Geld im Portemonnaie in guten Wohnungen zu leben. Inzwischen ist es aber so, dass die Mieten in den beliebten und meist zentral gelegenen Quartieren stark angezogen haben. Für viele ist die Wohnungssuche dadurch stark erschwert. Und das gilt insbesondere für die Wahl des Quartiers. Darauf hat nun die Rot-Grüne Regierungskoalition reagiert. In den Jahren 2012 und 2013 werden insgesamt 700 Sozialwohnungen gefördert. Das betrifft Menschen, die Schwierigkeiten haben, sich mit gutem Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt selbst zu versorgen. Das sind insbesondere ältere und behinderte Menschen, Familien mit vielen Kindern, junge Menschen und BerufseinsteigerInnen. Außerdem wollen wir Menschen ermöglichen, Wohneigentum zu bilden, die sich das sonst nicht leisten können. Dabei möchte ich den Fokus auf alternative Wohnformen lenken, die für uns Grüne besonders wichtig sind. Durch diese unterstützen wir innovative Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens. Das ermöglicht nicht nur preiswerteres Wohnen, sondern fördert Wohn- und Lebensformen des solidarischen Miteinanders, wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser. Diese Wohnformen vermeiden soziale Spaltungen und Ghetto-Bildung.

Wohnungsbaupolitik muss meiner Meinung nach aber auch immer Politik für die Allerschwächsten in unserer Gesellschaft sein. Das sind diejenigen, die bereits vom Wohnungsmarkt komplett ausgeschlossen sind. Jene, die keine Wohnung haben, deren Wohnung zu klein ist, die aus dem Gefängnis entlassen werden und jene, die in Wohnheimen oder Notun-

terkünften leben. Nach Angaben des Senats sind zurzeit 1.500 Bremerinnen und Bremer betroffen. Für diese Bürger haben wir einen Wohnungsnotstandsvertrag: einen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und den Wohnungsbaugesellschaften, die Sozialwohnungen haben.

Im Wohnungsnotstandsvertrag verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften 60% aller frei werdenden Sozialwohnungen an sog. Wohnungsnotstandsfälle zu vermieten. Die derzeitigen Statistiken des Senats zeigen jedoch eindeutig auf, dass in den letzten Jahren der Vertrag durch die Wohnungsbaugesellschaften nicht erfüllt wurde. Das gilt insbesondere für die dringlichen Notfälle, also Menschen, die sich in einer besonderen Notlage befinden. Während 2005 noch 114 Bremerinnen und Bremer aufgrund einer Notlage eine Bleibe erhielten, zählt die Statistik für das Jahr 2011 keine einzige Wohnungsvergabe im Notfall. Ich bezweifle stark, dass die Stadtgemeinde Bremen es sich leisten kann, auf das Instrument des Wohnungsnotstandsvertrags zu verzichten.

Für die 2012 und 2013 neu zu fördernden 700 Sozialwohnungen sollen in Bremen 140 Wohnungen entstehen, die für diese besondere Gruppe der Wohnungslosen und AsylbewerberInnen vorgesehen sind. Das ist ein wichtiger und guter Baustein. Dieser eine

Schritt entbindet uns aber nicht von der Verantwortung, ausreichend Wohnraum für die Schwächsten in unserer Gesellschaft sicherzustellen. Dabei setzen wir Grünen im Sinne der Menschlichkeit auf „Vorfahrt für die eigene Wohnung“.

Blogbeitrag vom 11.12.2012

Braucht Bremen einen Mietspiegel? – Ich meine: Nein!!!

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2012/12/braucht-bremen-einen-mietspiegel-ich-meine-nein/>

Hier kommt mein Diskussionsbeitrag, ob in Bremen einen Mietspiegel benötigt wird. Das Thema wird nicht nur bei der Grünen Fraktion in Bremen debattiert. Sondern es findet auch öffentliches Interesse. Die Grüne Fraktion ist in dieser Frage noch nicht zu einer abschließenden Entscheidung gekommen, sondern befindet sich im Willensbildungsprozess. Oft wird diese Debatte mit dem Argument angeführt, dass Bremen die einzige Großstadt ist, die keinen Mietspiegel hat. Aber ist das ein gutes Argument?

Ich meine, dass die Einführung eines Mietspiegels vor allem die Mietpreise nach oben drehen wird und verstärkt die BremerInnen aus ihren Stadtteilen drängen wird. Dies aber würde unserem politischen Ziel, den sozialen Zusammenhalt zu stärken, zuwiderlaufen. Die Debatte um einen allgemeinen Mietspiegel muss zudem zwingend notwendig von der Debatte um eine rechtssichere Festsetzung der Mietobergrenzen getrennt werden. Aber lest selbst:

Diskussionsbeitrag

***Sozialpolitische Relevanz von Mietspiegeln bei der Festlegung von „Mietobergrenzen“**

Der Mietspiegel nach BGB stellt in erster Linie ein Regulierungsmittel des privaten Wohnungsmarktes dar. Bei der Festlegung der Höchstgrenzen der kommunalen „Kosten der Unterkunft“ ist dagegen aus sozialpolitischer Sicht die Übernahme der tatsächlichen Kosten relevant, damit das grundgesetzlich verbürgte Recht auf ein Existenzminimum gewährleistet ist.

Ein Mietspiegel nach den §§ 558c und 558d BGB dient vor allem als Steuerungsinstrument zur Regulierung des privaten Wohnungsmarktes und verfolgt damit ein grundsätzlich anderes Ziel als der sozialpolitische Grundsatz. Im sozialpolitischen Sinne ist sicherzustellen, dass bei der Festlegung der Kosten der Unterkunft die Mieten aus dem unterem Wohnungssegment als Grundlage genommen werden.

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch sieht für Leistungsberechtigte im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende auch die Übernahme der tatsächlichen und angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung als existenzsichernde Leistungen vor. Die §22 SGB II und §35 SGB XII sehen vor, dass der kommunale Träger die *tatsächlichen* Kosten erbringt, soweit sie „angemessen“ sind. Was „angemessen“ ist, ist Auslegungssache, und führt aufgrund regionaler Unterschiede zu unterschiedlicher Auslegung. Aus sozialpolitischer Sicht geht es vor allem darum, für Hartz IV-EmpfängerInnen das Existenzminimum zu gewähren. Das besteht hier darin, dass sie in einer guten Wohnung leben können und die tatsächlichen Kosten übernommen werden.

***Status Quo und Besonderheit in Bremen**

Die Festlegung der Mietobergrenzen in Bremen erfolgt derzeit noch auf der Basis eines Wohngutachtens/Wohnungsmarktanalyse (GEWOS II). Bremen nutzt seinen kommunalen Gestaltungsspielraum mit einem guten Konzept. Unter Rot-Grün in Bremen wurden sozialräumlich differenzierten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII eingeführt. Es folgt dem Prinzip: Höhere Unterkunfts-kosten werden in den Ortsteilen als angemessen akzeptiert, wo die Konzentration von Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften gering sind.

Konkret wurden in sechs Ortsteilen die Angemessenheitsgrenzen angepasst, sie liegen um 10% über den sonst üblichen Mietobergrenzen für Bremen. In weiteren vier Ortsteilen liegen sie über 20%.^[1] Das verhindert eine noch stärkere Segregation und löst Verfestigungstendenzen auf.

Problematisch ist, dass das Gutachten aufgrund der Wohnungsmarktanalyse (GEWOS II) veraltet ist. Uns liegt keine Fortschreibung der Vergleichsmieten vor.

***Technik/Verfahren**

Angemessenheitsgrenzen bestimmen sich über einen Richtwert, d.h. Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis müssen ermittelt werden und/oder über die Festlegung von „Mietobergrenzen.“

Die Miete am Wohnort ist Vergleichsmaßstab. Es wird eine sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“ ermittelt. Dabei sind Unterteilungen in mehrere Vergleichsgebiete notwendig. Stadtteile, Ortsteile, und am besten Quartiere sind Vergleichsgebiete. Der sozialräumliche

Vergleichsmaßstab ist so zu wählen, dass das Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld gewahrt wird.

Wie wird der Quadratmeterpreis ermittelt? Üblicherweise über folgende drei Erkenntnisquellen ermittelt?

1. Mietspiegel, 2. Mietgutachten/Mietenbericht/Wohnungsmarktanalyse oder 3. Wohngeldgesetz. Hierzu hebt das Bundessozialgericht hervor, dass zur Bestimmung der „Angemessenheit“ ein „schlüssiges Konzept“ vorgelegt werden muss. Das trifft sowohl auf Mietgutachten/ Mietenbericht als auch auf einen Mietspiegel zu.
2. Der §12 des Wohngeldgesetzes ist nach dem Bundessozialgericht dann zulässig, wenn keine anderen Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen. Ein Rückgriff auf Tabellenwerte ist grundsätzlich aber ausgeschlossen. [2]

Mietspiegel oder Mietgutachten – auf die Ausgestaltung kommt es an!

Besonders wichtig ist bei der Erfüllung der Kriterien für ein „schlüssiges Konzept“ die Datengrundlage, hier insbesondere welche Art der Wohnung herangezogen werden. Beim einem sog. „Qualifiziertem Mietspiegel“ im Sinne der sozialpolitischen Relevanz müssen die Mieten aus dem unterem Wohnraumsegment zur Grundlage der Berechnung der Angemessenheitsgrenzen genommen werden.

Erfahrungen aus Berlin – eher negativ!

Oft wird behauptet, dass mit dem Berliner Mietspiegel positive Erfahrungen gemacht wurden. Dem ist aber nicht so. Der Berliner Mietspiegel erhebt nur die Mietpreise von Wohnungen, die entweder in den letzten 5 Jahren neu vermietet wurden oder aber eine Mietanpassung erfahren haben. Wohnungen mit stagnierenden Mieten oder günstigen Altverträge werden nicht einbezogen.

Diese Konstruktion hatte notwendigerweise einen Preissteigerungseffekt zu Folge. Da die „ortsübliche Vergleichsmiete“ aber nicht die *tatsächliche* Durchschnittsmiete eines Quartiers abbildet, sondern nur die Miete, die seit dem letzten Mietspiegel gestiegen ist (Neuvermietung ohne Mietsteigerung ist eher selten, eher wird in Berlin saftig aufgeschlagen), steigt die Vergleichsmiete automatisch bei jedem Mietspiegel. Damit haben die Vermieter eine Handhabe und eine Rechtfertigung für eine Mietsteigerung alle 3 Jahre, die – da Neuvermietungen einbezogen sind – weit über dem Inflationsausgleich liegt.

Die Mietenstopp-Bewegung in Berlin fordert derzeit nicht die Abschaffung des Mietspiegels, sondern eine Berechnung aufgrund *aller* Wohnungen. Dies hätte dann eine wesentlich langsamere Steigerung der Vergleichsmiete zur Folge und würde die soziale Realität der Quartiere viel besser abbilden. Der Mietspiegel für Kreuzberg gibt z.B. Quadratmeterpreise an, die zu den teuersten der ganzen Stadt gehören – das funktioniert deshalb, weil die Alteingesessenen mit Uralt-Mietverträgen nicht in der Vergleichsmiete auftauchen.

***Mietspiegel als Mieterhöhungsinstrument**

Möglicherweise würde – trotz Einbeziehung aller Wohnungen – eine Einführung eines Mietspiegels dennoch dazu führen, dass Vermieter, die unterhalb der jetzigen Mietobergrenzen vermieten, durch jede neue Veröffentlichung dazu animiert werden, eine „Mietanpassung“ vorzunehmen.

***Politische Schlussfolgerungen**

- Bundespolitisch: Um die Geschwindigkeit in den Mieterhöhungen zu drosseln, setzten sich die Grünen dafür ein, die derzeitigen gesetzlichen Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen nach §§ 558 (§3) BGB, nach der max. alle 3 Jahre die Miete um höchstens 20 Prozent erhöht werden darf, abzusenken. Wir streben eine Gesetzesänderung an, die die Höchstgrenze auf 15 Prozent absenkt und vorsieht, dass nur noch alle 4 Jahre die Miete erhöht werden darf. Hinzu setzen Grüne sich für eine Begrenzung von Mieterhöhung bei Mieterwechseln (Neuvermietung) ein.^[3] Wie streben bei Neuvermietungen eine Begrenzung von 10% Erhöhung an.
- Sofortmaßnahme: Bis zur Aktualisierung bzw. Fortschreibung eines neuen Gutachtens oder bis zur Einführung eines Mietspiegels muss – da in Bremen derzeitig aktuell keine aktuellen Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen – zunächst die Wohngeldtabelle plus 10% als Richtwert gelten.
- Bei der Konzeption eines neues Gutachtens oder ggf. eines Mietspiegels für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen muss die sachgerechte Abbildung des für die Hartz-V-BezieherInnen relevanten Wohnungssegments als Grundlage dienen. Dabei sind insbesondere Wohnungen mit relevanten Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen.
- Die Einführung eines allgemeinen Mietspiegels ist problematisch, da die Gefahr von allgemeinen Mietpreiserhöhungen droht. Dieses Risiko könnte durch die Einführung von Bestandsmieten in die Berechnungen des Mietspiegels reduziert werden. Letztendlich ist die Einführung eines allgemeinen Mietspiegels das Interesse der Vermieter.
- Sozialpolitisch ist die Festlegung einer Datenbasis für die rechtssichere Festsetzung der Mietobergrenzen das zentrale Anliegen. Sinnvollerweise sollte diese Debatte von der Debatte über die Einführung eines allgemeinen Mietspiegels getrennt werden.

[1] Siehe: Verwaltungsanweisung der Senatorin für AFGJS, Bremen 2010 und siehe auch Informationen zur Raumentwicklung Heft 9/2011.

[2] Vgl.: Deutscher Verein für öffentlich und private Fürsorge 2010: Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen der Unterkunft und Heizung im SGB II.

[3] Siehe Beschluss der Fraktion B'90/Grüne Bremen vom 02.10.12. BBÜ-Antrag: „Begrenzung von Mieterhöhungen“ (liegt z.Z. der SPD-Fraktion zur Beratung vor).

Pressemitteilung Grüne vom 01. Februar 2013

Schwarz-Gelbe Mietrechtsreform zu Lasten der MieterInnen

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/presse/pressearchiv/presse-2013/schwarz-gelbe-mietrechtsreform-zu-lasten-der-mieterinnen.html>

Die von CDU und FDP mitregierten Länder haben heute im Bundesrat eine auch von Bremen geforderte Anrufung des Vermittlungsausschusses zur Korrektur der unsozialen Mietrechtsnovelle verhindert. Die Folgen: Die Kosten der energetischen Sanierung werden zu stark auf MieterInnen abgewälzt; MieterInnen müssen nach dem Willen der Bundesregierung künftig

bei Modernisierungsmaßnahmen drei Monate lang z.B. Lärm oder Heizungsabschaltungen hinnehmen, ohne dass sie die Miete mindern dürfen; die von den Grünen geforderte Preisbremse bei Neu- bzw. Wiedervermietungen und ein preisdämpfender längerer Erfassungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Miete fehlen völlig. Dazu erklärt die sozialpolitische Sprecherin Susanne Wendland: „Union und FDP verschlechtern unter dem Deckmantel der energetischen Sanierung die Rechte von MieterInnen. Die Bundesregierung treibt damit die soziale Spaltung in Großstädten voran. Angesichts explodierender Mieten und Wohnraumknappheit in Ballungszentren ist diese Gesetzesnovelle völlig unzureichend, um Menschen vor ausufernden Mietsteigerungen zu schützen. Mit dem Verzicht auf die Preisbremse bei Neuvermietungen und auf eine preisdämpfende Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete verschärft Schwarz-Gelb die schleichende Verdrängung einkommensärmerer MieterInnen aus beliebten Stadtteilen.“

Um MieterInnen vor drastischen Mietsteigerungen zu schützen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und der drohenden sozialen Spaltung entgegenzuwirken, hat die Bürgerschaftsfraktion der Grünen einen Antrag auf den Weg gebracht. Der Antrag liegt der SPD zur Beratung vor.

Einbringungsrede vom 21.02.2013 zum Antrag „Mieterhöhungen begrenzen – unsoziale Mietrechtsverschärfungen stoppen“ im Landesparlament (Bremische Bürgerschaft)

Faire Mieten für alle – Unsoziale Mietrechtsverschärfungen stoppen

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2013/02/faire-mieten-fur-alle-unsoziale-mietrechtsverschärfungen-stoppen/>

(Es gilt das gesprochene Wort)

Sehr geehrter Herr Präsident, Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Mietrechtsnovelle ist vor der Mietrechtsnovelle. Das von der Schwarz-Gelben-Merkel-Regierungskoalition kürzlich beschlossene Mietrechtsänderungsgesetz trägt seinem Namen in keiner Weise Rechnung. Es benachteiligt Mieterinnen und Mieter und lässt drängende Probleme ungelöst.

Bremen ist eine Stadt mit einem vergleichsweise moderaten Mietniveau. Dies zeigen die Daten im bundesweiten Vergleich auf. Allerdings ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass in Bremen die Mieten kräftig angezogen haben und vermutlich weiter anziehen, und das vor allem in den beliebten und innenstadtnahen Stadtteilen und Quartieren, wie z.B. in der Neustadt, in Walle, in Findorff und Peterswerder (selbst Huckelriede, Habenhausen).

Der innenstädtische Wohnraum verknappt sich, weil die Leute heute auf immer mehr Wohnfläche wohnen, insbesondere aufgrund von mehr Singlehaushalten. Leute aus dem Umland ziehen zurück in die Städte. Und hinzu kommt, dass es einen immer stärkeren Drang zur Eigentumbildung gibt, als Folgen der Finanzkrise und der demographischen Entwicklung.

Generell gab es in den vergangenen Jahren in Bremen zu wenige Neubauten und es wurde kein sozialer Wohnungsbau betrieben. Und wenn überhaupt Neubauten entstanden, dann fast ausschließlich im gehobenen Marktsegment. Das alles führt zu einem Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt.

Es folgt daraus, dass BürgerInnen mit mittlerem und geringem Einkommen es sich nicht mehr leisten können, überall zu wohnen. Das betrifft StudentInnen und Auszubildende, Familien, Kreative, einfache Angestellte, alte Menschen, JungakademikerInnen. Sie müssen ausweichen auf billigere Wohnquartiere, die nicht so beliebt und häufig nicht innenstadtnah sind.

Außerdem kommt es zum Teil zu drastischen Erhöhungen der Miete. Das führt die BewohnerInnen vor erhebliche Probleme. Und in letzter Konsequenz dazu, dass sie eine neue Wohnung suchen müssen, diese aber oft nicht im Quartier oder im Stadtteil finden. Die beschriebenen Effekte können zu einer sozialen Spaltung führen.

Es entstehen Quartiere in denen überwiegend nur Leute mit höherem Einkommen leben, wie in Schwachhausen, im Viertel und zunehmend in Findorff. Das führt spiegelbildlich dazu, dass sich einkommensärmere Haushalte in anderen Quartieren bündeln. In diesen konzentrieren sich dann soziale Problemlagen wie z.B. geballte Arbeitslosigkeit und es kann zu Ghettoisierungen kommen.

Wir Grüne wollen aber keine! weitere Segregation in der Stadt und in den Stadtteilen. Sondern wir wollen eine sozial gut gemischte Stadt und wir wollen der Gefahr einer drohenden Segregation frühzeitig entgegenwirken.

Ein Schlüssel, um wieder zu einer stärkeren sozialen Integration zu kommen, ist ausreichend vorhandener, guter und bezahlbarer Wohnraum. Die Rot-Grüne Koalition in Bremen hat hierfür ein Wohnraumförderungsprogramm beschlossen. Das ist ein erster und guter Schritt. Die Umsetzung des Baus von sozialem Wohnraum muss nun zügig und konsequent erfolgen.

Wichtig ist, dass wir uns vor Augen halten, dass es bei der Frage der Mieten nicht um irgendein Marktprodukt geht, sondern es darum geht, ein Dach über dem Kopf zu haben. Das ist ein Grundrecht! Deswegen gibt es bundesgesetzliche Regelung zum Schutz der MieterInnen. Allerdings weißt das Mietrecht erhebliche Lücken auf, die der Bundesgesetzgeber schließen muss. Das jüngst von der Schwarzgelben-Merkel-Regierungskoalition verabschiedete Mietrechtsänderungsgesetz schließt diese Lücken nicht. Im Gegenteil es führt zu einer weiteren sozialen Verschärfung.

Bisher gibt es bei Neuvermietungen keine gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhe. Das bedeutet, dass die Vermieter bei Wiedervermietungen ihrer Wohnungen vielfach die Möglichkeit nutzen, saftig auf die bisherige Miete draufzuschlagen. Dieser Mechanismus führt dazu, dass das Mietniveau immer schneller und weiter nach oben dreht. Besonders

stark ist dies in Wohngebieten mit hoher Fluktuation zu spüren, wie zum Beispiel dort wo viele Studentinnen und Studenten und Berufseinsteiger leben. Der wichtigste Schlüssel, um die Mietpreisspirale zu durchbrechen, liegt daher darin, endlich! eine Höchstgrenze von Mieten bei Neuvermietungen gesetzlich einzuziehen.

Die durch öffentlichen Druck von der Schwarz-Gelben-Merkel-Regierungskoalition vorgenommene Änderung, die Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen in Bestandsverträgen von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren zu setzen, ist vor dem Hintergrund der steigenden Mieten in allen deutschen Städten nicht ausreichend. Um das Problem der aus dem Ruder laufenden Mieten zu verlangsamen ist es unerlässlich, dass bei den Bestandsmieten eine 15-prozentige Kappungsgrenze über mindestens vier Jahre hinweg lang gültig ist.

Bei energetischen Sanierungen von Wohnungen ist es wichtig, dass diese nicht einseitig den Mietern angelastet werden. Wir fordern deshalb, dass zukünftig statt 11 nur noch 9 Prozent der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen umgelegt werden dürfen.

Durch dieses Maßnahmenbündel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter könnte einer drohenden sozialen Spaltung entgegen gewirkt und die Mietpreisspirale gebremst werden.

Hier der FILM

Über diesen Link könnt ihr euch den Fernsehbeitrag mit O-Ton von Susanne Wendland zu dieser Landtagsdebatte ansehen. Quelle: http://youtu.be/AlbHqzoawm8?list=PL-WXmYTbLC7WSI_9We6wvsc3jQE15PhAh

Hier der ANTRAG

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT Drs. 18/780 Landtag 14. Februar 2013 18. Wahlperiode

Dringlichkeitsantrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der SPD

Mieterhöhungen begrenzen – unsoziale Mietrechtsverschärfung stoppen

Immer wieder kommt es auch in Bremen zu Mieterhöhungen, die mehrfach hintereinander die Obergrenze von 20 Prozent alle drei Jahre voll ausschöpfen (festgelegt im Bürgerlichen Gesetzbuch, § 558 Abs. 3). Dabei können in bestimmten Fällen – je nach Ausgangsmiete und Einkommensverhältnissen der Mieterinnen und Mieter – drastische soziale Härten entstehen. Unter dem Vorwand der Förderung der energetischen Sanierung hat der Bundestag mit seiner Regierungsmehrheit gerade die Rechte der Mieterinnen und Mieter weiter geschwächt.

Für die Umsetzung der Maßgabe der Bremischen Landesverfassung, die Verwirklichung des Anspruchs auf eine angemessene Wohnung zu fördern, ist jedoch nicht allein die Höhe der Kaltmiete von Belang. Die steigenden Energiepreise belasten Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen zum Teil existenziell. Die energetische Sanierung von Wohnraum ist daher nicht nur hinsichtlich der Klimaschutzziele, sondern auch aus sozialen Gründen von großer Bedeutung. Dabei muss aber sichergestellt werden, dass die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Mieterinnen und Mieter nicht unangemessen belasten.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge deshalb beschließen, Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. sich auch weiterhin bundespolitisch dafür einzusetzen, die in § 558 Abs. 3 BGB definierte Kappungsgrenze dahingehend zu ändern, dass den Vermietenden nur eine Mietsteigerung um höchstens 15 Prozent innerhalb von vier Jahren gestattet wird,
2. dabei anzustreben, die Höchstgrenze von Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu beschränken,

3. sich für die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld einzusetzen,
4. bundespolitisch darauf hinzuwirken, dass die Kosten für Sanierungsmaßnahmen nicht einseitig den Mieterinnen und Mietern angelastet werden und daher die Umlagefähigkeit der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf solche zu beschränken, die eine energetische Sanierung oder einen altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau bezwecken, und die Umlagehöhe von 11 auf 9 Prozent zu senken.

Susanne Wendland, Carsten Werner, Dr. Matthias Güldner und Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Jürgen Pohlmann, Sarah Ryglewski, Arno Gottschalk, Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

Pressemitteilung Grüne vom 14. März 2013

Sozialer Wohnungsbau: 25-Prozent-Quote bleibt!

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/presse/pressearchiv/presse-2013/sozialer-wohnungsbau-25-prozent-quote-bleibt.html>

Bremen hat Nachholbedarf, um mehr preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Bis 2020 sollen jedes Jahr 1400 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Vergabe von Flächen für größere Neubauvorhaben wird an Auflagen für den sozialen Wohnungsbau geknüpft. Dafür ist eine 25-Prozent-Quote vorgesehen, die heute in der Baudeputation bekräftigt wurde. Dazu erklärt die sozialpolitische Sprecherin Susanne Wendland: „An der Quote für den sozialen Wohnungsbau wird nicht gerüttelt. Wir wollen auch in teureren Lagen bezahlbaren Wohnraum. Die 25-Prozent-Quote ist für die soziale Durchmischung der Quartiere unverzichtbar. Wer in attraktiven Wohnlagen bauen will, soll dort künftig auch Sozialwohnungen erstellen. Dabei sind flexible Lösungen zur Erfüllung der Quote möglich.“ Dabei sollen 20 Prozent der Förderkontingente für Menschen zur Verfügung gestellt werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind - im Ausnahmefall können diese auch im vorhandenen Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt werden. „Jeder Mensch hat das Recht auf eine angemessene Wohnung“, betont Susanne Wendland.

Der baupolitische Sprecher Carsten Werner freut sich über das „konstruktive Miteinander von Wohnungsbaupolitik, Interessenvertretungen und Politik“. Der Kritik von Handelskammer und CDU an den bisherigen Ergebnissen des ‚Bündnis für Wohnen‘ entgegnet er: „Selbstverständlich hat eine integrierende Stadtentwicklung Familien, junge und alte Menschen zentral im Blick. Ein Großteil der geplanten Bauprojekte richtet sich genau an sie. Auch Baugemeinschaften können sich daran beteiligen. Auch sie wollen wir unterstützen. Wir müssen uns dabei auch mit neuen und wiederentdeckten älteren Wohnformen, der Nutzung von Gemeinschaftsbereichen, mit dem Genossenschaftswesen und ebenso mit neuen Mehrfamilienhäusern in Fertigbauweise beschäftigen. Auch Renovierungen und Umbauten im Bestand - auch von Bürogebäuden - gehören zu den Zielen unserer Wohnungsbaupolitik. Eine Bebauung von Lagen wie dem Stadtwerder oder der Osterholzer Feldmark ist für uns dagegen keine gestalterische Option. Wir wollen nicht jahrzehntelang auf vielleicht sinkende Mieten für hochpreisige Bauten warten.“

Positionspapier der Grünen Fraktion vom 30.März 2013

Grüne Grundsätze zu den Kosten der Unterkunft

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/positionspapiere/gruene-grundsätze-zu-den-kosten-der-unterkunft.html>

Fast jeder fünfte Haushalt in der Stadt Bremen erhält wegen Bezugs von Sozialleistungen (ALG II, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter, Asylbewerberleistungsgesetz/AsylBLG) Kosten der Unterkunft (Miete Neben-, und Heizkosten), die durch Bremen übernommen werden. Im April 2013 lebten 73.800 Personen von ALG II, davon waren ca. 21 Prozent erwerbstätig. Fast 3.500 Personen erhielten Leistungen nach dem AsylBLG. Hilfen zum Lebensunterhalt erhielten 7.200 Menschen und 20.800 erhielten Grundsicherung wegen Alter oder Erwerbsminderung. Insgesamt sind daher 105.300 Menschen in Bremen auf ausreichende Übernahme der Unterkunftskosten angewiesen.

In Bremen wird seit dem Jahr 2009 zur Bestimmung der Höhe der Kosten der Unterkunft eine Übergangsregelung herangezogen. Nachdem die Sozialgerichte die Richtwerte über angemessene Miethöhen für Bremen als unzureichend festgestellt haben, werden in Bremen seit geraumer Zeit die Mietkosten basierend auf den Mietobergrenzen des § 12 des Wohngeldgesetzes übernommen. Diese seit Jahren andauernde Notlösung führt dazu, dass viele Leistungsberechtigte gegen die zu geringen Mietkostenübernahmen durch Jobcenter und die Dienststellen des Amtes für Soziale Dienste Klagen beim Sozialgericht einreichen. In vielen Fällen sind sie erfolgreich. Die betroffenen GrundsicherungsbezieherInnen erhalten dann im Nachhinein in der Regel eine 10 Prozent höhere Miete gegenüber dem in der Wohngeldtabelle angegebenen Richtwert. Diese Werte von 10 Prozent über den Beträgen des Wohngeldgesetzes werden vom Bremer Sozialgericht derzeit als angemessene Unterkunftskosten anerkannt.

Um der sozialen Segregation in Bremen auch weiterhin entgegenzuwirken, bedarf es dringend einer eigenständigen Ermittlung der realen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment. Die Situation auf dem Wohnungsmietmarkt für LeistungsempfängerInnen verschärft sich zunehmend durch den Mangel an preiswertem und gutem Wohnraum. Für verschiedene Bevölkerungsgruppen, wie EmpfängerInnen von Transferleistungen, RenterInnen, StudentInnen, geringverdienende BremerInnen, wohnungslose Menschen und Flüchtlinge fehlen besonders kleine und besonders große Wohnungen.

Wie hoch die tatsächlichen Mieten für Leistungsberechtigte BremerInnen sind, liegt derzeit im Dunkeln. Die Mietdaten in Bremen sind veraltet. Im Rahmen einer Analyse des Wohnungsmarkts (Gewos-Gutachten II, 2007) sind die Richtwerte für Mieten je nach Haushaltsgröße festgelegt worden. Demnach würde eine alleinstehende Person 320 Euro für die Miete erhalten, Haushalte mit vier Personen bis zu 475 Euro. Da diese Werte auf veralteten Daten basieren und die Mieten in den letzten Jahren stark angezogen haben, entfällt derzeit weitestgehend auch die Anwendung der sozialräumlichen Differenzierung von Mietniveaus.

Mit der Sonderregelung der sozialräumlich differenzierten Angemessenheitsgrenzen wurde das Ziel verfolgt, dass TransferleistungsbezieherInnen in Stadtteilen wohnen bleiben können,

in denen die realen Mieten weit höher lagen, als die kommunalen Mietrichtwerte vorsahen (Stadtteil- und Ortszuschläge von 10 bis zu 20 Prozent).

Auch BremerInnen, die bereits in Wohnungen leben und dann in den Transferleistungsbezug geraten, dürfen in ihren Wohnungen verbleiben, wenn die Miete bis zu 10 Prozent des als angemessen akzeptierten Richtwerts überschreitet. Damit soll in Bremen erreicht werden, dass die Menschen in ihren jeweiligen Stadtteilen wohnen bleiben können. Bremens sozialpolitische Errungenschaft der sozialräumlichen Differenzierung zur Abfederung der sozialen Spaltung ist aber gegenwärtig weitestgehend obsolet. Aufgrund der Übergangsregelung gelten fast in allen Stadtteilen nahezu identische Mietwerte.

Sozialwohnungen stellen einen Hebel dar, um Menschen mit geringem Einkommen und TransferleistungsempfängerInnen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In Bremen laufen allerdings die sozialen Belegungs- und Mietrechtsbindungen vieler Wohnungen in den nächsten Jahren aus. Während es im Jahr 1990 noch 70.000 Wohnungen mit Sozialbindung gab werden es 2020 ohne neuen sozialen Wohnungsbau nur noch 5.500. Durch das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm des Senats für die kommenden Jahre entstehen nicht genügend neue Sozialwohnungen, um den Rückgang aufzufangen. Für dieses Problem liegt derzeit noch keine Lösung vor.

Anforderungen bei der Festlegung der Mietrichtwerte

Bei der Festlegung von Richtwerten der kommunalen „Kosten der Unterkunft“ ist aus sozialpolitischer Sicht grundsätzlich die Übernahme der realen Kosten relevant, damit das grundgesetzlich verbürgte Recht auf ein Existenzminimum gewährleistet ist. Das besteht hier darin, dass TransferleistungsbezieherInnen in einer guten Wohnung leben können und die tatsächlichen Wohnkosten übernommen werden. Bei der Festlegung der angemessenen Mietrichtwerte fordern wir, dass folgende Maßstäbe zu berücksichtigen sind:

1. Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen gerichtsfesten Mietrichtwerte ist eine differenzierte Analyse des Wohnungsmarkts in Bremen. Dabei sind entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichts die Kriterien eines „schlüssigen Konzepts“ zu erfüllen.
2. Dafür ist es erforderlich, dass bei der Ermittlung der angemessenen Mietrichtwerte die Mieten aus dem unterem Wohnungsmarktsegment als Grundlage genommen werden. Für TransferleistungsbezieherInnen ist relevant, welche Wohnungen aktuell und tatsächlich im unteren Wohnungsmarktsegment (Neuvertragsmieten) zur Verfügung stehen.
3. Eine Festsetzung von Mietpauschalen ist aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Bremen abzulehnen. Dies ist von den Grünen immer abgelehnt worden. Die Festlegung einer Pauschale würde Bremen nicht von der Pflicht entbinden, eine angemessene Höhe für die Kosten der Unterkunft zu bestimmen. Für die Gruppe der Hartz IV- und GrundsicherungsempfängerInnen würde es sozialpolitisch nur Sinn machen, die Mietobergrenzen hoch anzulegen. Dies hätte hohe Mehrausgaben zu Folge und könnte auch eine generelle Anhebung des Mietniveaus in Bremen bewirken. Im Umkehrschluss ist – zum Beispiel nach einem Regierungswechsel – zu befürchten, dass politisch die niedrigsten Mietwerte festgeklopft werden könnten. Eine Pauschalierung ist auch deshalb abzulehnen, weil sie keine Sonderfälle berücksichtigt.

4. Um der sozialen Segregation entgegenzuwirken, ist eine sozialräumliche Binnendifferenzierung der Mietniveaus notwendig. Hierfür ist als Voraussetzung eine stadtteil-/ortsteildifferenzierte Mietstrukturanalyse unerlässlich. Die bisher für Bremen geltenden Sonderregelungen bei der Festlegung der angemessenen Kosten für Mietwohnungen sollen beibehalten oder angepasst werden und entsprechend den neu festzusetzenden Richtwerten „nach oben hin“ angepasst werden.

5. Die Kosten der Unterkunft sollen weiterhin um einen „Klimabonus“ ergänzt werden, damit auch BezieherInnen von Transferleistungen in energiesparenden Häusern leben können. Dies betrifft insbesondere die Regelung bei Neubauten.

6. Für BezieherInnen von Grundsicherungsleistungen nach dem 12. Sozialgesetzbuch (SGB XII) sind besondere Regelungen zu treffen, da dieser Personenkreis aufgrund von Alter und oder Krankheit über ein geringes Selbsthilfepotential verfügt.

7. Es ist zu ermitteln, wie hoch der künftige tatsächliche Bedarf an Sozialwohnungen in Bremen ist, damit in Zukunft ausreichend Wohnraum mit Mietbindung und kommunalem Belegungsrecht vorhanden ist. Es ist zu prüfen, ob die Stadt über den Neubau von Sozialwohnungen hinaus den Bedarf durch einen Ankauf und/ oder die Verlängerung von Belegungsrechten mit Mietpreisbindung erfüllen kann.

8. Über die Festlegung von Mietrichtwerten für Hartz IV-EmpfängerInnen in Bremen darf keine Wohnungsmarktregulierung stattfinden. D.h. konkret, die festzusetzenden Mietrichtwerte dürfen nicht als Instrument genutzt werden, um das Mietpreisniveau in Bremen abzdämpfen. Dies hätte zur Folge, dass der Wohnungsmarkt für LeistungsempfängerInnen noch dichter wird und kein ausreichendes Angebot an „angemessenen“ Wohnungen für sie zur Verfügung steht. Dies wird aus sozialpolitischen Gründen abgelehnt.

Rede im Landtag vom 16. Mai 2013 zur Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft

Bremen will Mietbegrenzungen in der gesamten Stadt!!!

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2013/05/bremen-will-mietbegrenzungen-in-der-gesamten-stadt/>

(Es gilt das gesprochene Wort*)

Sehr geehrter Präsident, Sehr geehrte Damen und Herren,

Viele Menschen in Deutschland und so auch in Bremen wissen nicht mehr, wie sie ihre Miete bezahlen sollen. Viele kennen auch Nachbarn, die deshalb schon weggezogen sind oder kennen Freunde oder Bekannte, die von steigenden Mieten betroffen sind. In vielen Orten ziehen aber nicht nur die Mieten stark an. Der Wohnraum wird immer knapper, und viele finden deshalb keine bezahlbare Wohnung mehr.

Die schwarz-gelbe Regierungskoalition hat im Dezember ein neues Mietrecht verabschiedet. Allerdings blendet dieses Gesetz die sozialen Realitäten aus. Es leistet keinen Beitrag gegen

steigende Mieten und zum Schutz der Mieter. Das Gegenteil ist der Fall. Dieses Gesetz ist kein Mieterschutz, sondern es dient vor allem den Eigentümern. So wird kein soziales Mietrecht begründet. In Bremen muss dieses schlechte Gesetz nun umgesetzt werden. Der rotgrüne Senat versucht das Beste aus dem neuen Mietrecht für die Mieterinnen und Mieter zu machen.

Das neue Mietgesetz enthält keine generelle Regelung, die den Schutz vor Mieterhöhungen gegenüber dem vorherigen Rechtszustand verbessert, wie wir das als Bremische Bürgerschaft gefordert hatten. Allerdings eröffnet das Gesetz – allerdings unter strengen Voraussetzungen – die Möglichkeit per Verordnung Mietsteigerungen weiter zu begrenzen. Nach einer solchen Verordnung sind, statt – wie bisher – einer 20% Mieterhöhung alle drei Jahre nur noch eine Erhöhung von 15% zulässig. Voraussetzung für eine solche Verordnung ist, dass nachgewiesen werden kann, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht ausreichend mit bezahlbaren Mietwohnungen versorgt sind.

In Bremen wollen wir die Verordnung nutzen, um die Mietsteigerungen im gesamten bremischen Stadtgebiet zu begrenzen. Die Knappheit von bezahlbaren Mietwohnungen lässt sich nicht auf einzelne Stadtteile eingrenzen. Der angespannte Wohnungsmarkt und die anziehenden Mieten sind längst ein gesamtstädtisches Problem. Bremische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer müssen vermehrt bis zu 40% ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Das ist besonders hart für diejenigen, die unter 2.000 Euro im Monat verdienen. Hier reden wir von 125.000 Haushalten in Bremen.

Für Bremerhaven braucht keine Verordnung erlassen werden, da Bremerhaven ausreichend bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung hat.

Eine solche Verordnung zur Begrenzung der Bestandsmieten ist nur ein Baustein. Weitere Bausteine sind erforderlich. Ein soziales Mietrecht muss nicht nur die Begrenzungen von Mietsteigerungen im Bestand regeln sondern auch bei Wiedervermietungen. Hier gibt es immer noch keine gesetzlich vorgesehene Kappungsgrenze, so wie es Bremen im Bundesrat mit den anderen rot-grün geführten Bundesländern gefordert hat. Bei Wiedervermietungen schlagen viele Vermieter weiter saftig oben drauf und drehen so an der Preisspirale. Eine weitere Novelle des Mietrechts muss diese Unterlassung der schwarzgelben Regierungskoalition schleunigst korrigieren.

Es reicht aber nicht aus sich allein auf dem Bundesgesetzgeber zu schauen. Als Eigentümer der Gewoba sollten wir darüber nachdenken, eine Selbstverpflichtung einzugehen, beim Auslaufen der Sozialbindung, bei Neuvermietung oder Modernisierung nur maßvoll die Miete zu steigern. So würde die Gewoba Verantwortung für das Mietniveau in Bremen übernehmen. Auch sollten wir über eine Selbstverpflichtung derjenigen nachdenken, die hier in Bremen neu bauen oder modernisieren nicht mehr als 10% der ortsüblichen Mieten zu nehmen.

Nicht zuletzt werden wir das Problem steigender Mieten und Wohnraumverknappung nur in den Griff bekommen, wenn wir ausreichend neue Wohnungen im unterem und mittlerem Marktsegment bauen. Hier kommt es auch darauf an, das beschlossene Programm des sozialen Wohnungsbaus konsequent umzusetzen und zu verstetigen.

Gegenrede zum Antrag der Fraktion Die Linke „Bestandsschutz und Beratungen bei Mieterhöhungen“, Stadtbürgerschaft am 12. Oktober 2013

Quelle: http://www.susanne-wendland.eu/2013/11/keine-zwangsumzuege-bremen-ubernimmt-mietenanstieg-fur-transferleistungsempfanger_innen/

(Es gilt das gesprochene Wort)

Sehr geehrter Herr Präsident, Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen,

in der Tat – Bremen ist konfrontiert mit steigenden Mieten. Das Problem betrifft aber nicht nur bremische Bürgerinnen und Bürger, die Sozialleistungen erhalten, sondern auch solche, die nur geringe Einkommen haben, also Studentinnen und Studenten, Rentnerinnen und Renter, alleinerziehende Mütter, große Familien, und Berufseinsteigerinnen. Deshalb haben wir dieses Thema im Landtag bereits an mehreren Punkten diskutiert. Die Fraktion der LINKEN sorgt sich in ihrem Antrag verstärkt um die Gruppe der Sozialleistungsempfänger, deren Mieten durch die Kosten der Unterkunft durch den Staat übernommen werden. Wenn wir jetzt aber über die Kosten der Unterkunft reden, sollten wir immer im Kopf haben, dass das Sozialressort gerade erst die Obergrenzen neu festgelegt hat. Dabei fließen die Mieten des sogenannten unteren Marktsegments und die Mieten, die tatsächlich im unterem Marktsegment zu finden sind also die Wiedervertragsmieten ein. Allein damit dürfte mit Sicherheit ein Teil der hier angesprochenen Probleme gelöst sein.

Im ersten Punkt fordert die Fraktion Die LINKE eine generelle Übernahme der Mieterhöhungen für die ersten 12 Monate, auch wenn die erhöhte Miete über der Obergrenze liegt. Schon jetzt sieht das Sozialgesetzbuch vor, dass diese Übernahme für sechs Monate erfolgt. Es wäre wünschenswert, wenn die Regelung für 12 Monate gelten würde, dazu bedarf es aber einer bundesgesetzlichen Änderung. Es gibt aber eine Reihe von Instrumenten, die nach Prüfung des Einzelfalls eine längere Übernahme der Kosten ermöglichen. Das kann bis zu einer dauerhaften Übernahme der vollen Mietkosten gehen. Das ist die gewollte politische Linie der Rot-Grünen Regierung in Bremen, alle möglichen Mittel auch auszuschöpfen. Dafür steht auch besonders die Grüne Sozialsenatorin Anja Stahmann.

Die Prüfung von Einzelfällen setzt aber auch immer voraus, dass gut qualifiziertes Personal in den Arge-Job-Centern und Sozialämtern die Fälle bearbeiten. Wir dürfen hier die zuständigen Fallbearbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber nicht alleine lassen. Wir müssen ausreichende Qualifizierung und Spezialisierung ermöglichen. Die Fraktion Die LINKE beantragt als zweites einen Bestandsschutz für bestimmte, von der LINKEN nicht weiter definierten, Personengruppen durch eine Verordnung zu schützen. Die Rot-Grüne Koalition hat es sich zum Ziel gemacht Zwangsumzüge zu verhindern. Das ist uns gelungen. Und auch in Zukunft soll es nicht zu Zwangsumzügen kommen. Deshalb brauchen wir auch keine neuen Verordnungen. Der wirkliche Punkt, um den es geht, ist doch, dass wir auskömmliche Mietobergrenzen brauchen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die jüngst in der Deputation für Soziales beschlossene Neufestlegung der Mietobergrenzen. Und vor diesem Hintergrund wird dies auch weiterhin in Zukunft so sein.

Wir müssen aber aufpassen, dass durch die Kosten der Unterkunft nicht jegliche ungerechtfertigte Mieterhöhung übernommen wird. Andernfalls liefern wir eine Ermunterung für die Wohnungswirtschaft, die Mieten für Sozialleistungsempfänger zu erhöhen, um sich so eine extra Rendite abzuholen. Das wäre ein falsches Signal. Im dritten Punkt fordert die Fraktion die LINKE eine Informationskampagne. Wir aber finden, dass Bremen stolz sein kann auf sein vielfältiges Beratungs- und Unterstützungssystem. Dieses reicht von der Beratung der Arbeitnehmerkammer, über den Anwaltsverein bis zum Mieterverein. Aber auch die Sozialleistungsbehörden helfen im Zweifelsfall weiter. Wir müssen aber aufpassen, dass wir dieses auch dauerhaft absichern. Die Fraktion Die LINKE baut hier ein Problem auf, dass es so! nicht gibt, und bietet populistisch eine Lösung an, die man so! nicht braucht. Wegen der Wichtigkeit des Themas haben wir den Antrag der Linken in der Sozialdeputation noch mal ausführlich geprüft. Auch dort konnte die Linke nicht überzeugen, warum die Bürgerschaft einen solchen Beschluss fassen sollte.

Blögeintrag vom 29. Oktober 2013

Wohnungswechsel für Transferleistungsempfänger*Innen erleichtern

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2013/10/wohnungswechsel-fur-transferleistungsempfangerinnen-erleichtern/>

Wer Hilfeleistungen wie etwa Kosten der Unterkunft (Übernahme von Miete und Heizkosten) erhält und umziehen will, muss sich – so sieht es der bundesgesetzliche Weg vor - erst eine Wohnung suchen, sich vom Jobcenter oder dem Amt für Soziale Dienste eine Genehmigung für den Wohnungswechsel holen, uns erst dann kann ein Mietvertrag unterschrieben werden. Wer aber eine Wohnung ohne diese Bescheinigung mietet, hat keinen Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten, auch wenn die Miete für die neue Wohnung unterhalb der Mietobergrenze liegt. Bis allerdings ein Genehmigungsbescheid vorliegt, kann einige Zeit ins Land gehen, und angesichts des engen Wohnungsmarkts gerade im Bereich preiswerter Wohnungen, kann die Wohnung dann schon anderweitig vermietet sein.

Deshalb frage ich aktuell den Senat nach Lösungen für dieses Problem, weil die gesetzlichen Bestimmungen absurd und nicht hilfreich sind. Hier geht es zu meiner Frage in der Fragestunde, die am 12. November in der Stadtbürgerschaft vom Senat beantwortet wird.

Grüne Meinung am Freitag vom 15. November 2013

Faire Mieten - Mietpreisbremse tut Not.

Quelle: http://gruene-bremen.de/partei/die-meinung-am-freitag/volltext-fuer-meinung/article/die_meinung_am_freitag_15112013_von_susanne_wendland/

Ich meine, dass es richtig ist, dass wir Grüne für Faire Mieten streiten, damit bezahlbares Wohnen (weiterhin) möglich ist. Das Thema steigender Mieten wird zurzeit viel in der Öffentlichkeit diskutiert. Es geht um die Frage nach dem elementaren Grundbedürfnis, ein Dach über dem Kopf zu haben. Es geht aber auch um die Frage nach der freien Wahl des Lebensmittelpunktes. Kann ich da wohnen (bleiben), wo ich leben möchte?

Immer mehr Menschen müssen diese Frage mit „Nein“ beantworten. In begehrten Wohnlagen ziehen die Mieten kräftig an und werden für immer mehr Menschen unerschwinglich. Das freie Spiel der Marktkräfte führt zu Ergebnissen, die wir als Gesellschaft nicht akzeptieren können. Wir brauchen deshalb dringend eine Änderung des Mietrechts, um die Mietpreisspirale zu durchbrechen.

Wir Grüne fordern seit einer langen Zeit die Einführung einer Obergrenze bei der Miete von Wiedervermietungen. Es geht also um Wohnungen, die schon mal vermietet waren und dann wiedervermietet werden sollen. Entscheidend ist das WIEDER! Neue Mietverträge für diese Wohnungen, die es schon (lange) gibt, stehen bisher unter keiner gesetzlichen Regulierung. Diese Tage wird dieses Instrument vielfach diskutiert. Und es geht ein Aufschrei von Maklern und von Verbänden der Immobilienbesitzer durch den Blätterwald unserer Republik.

Leider wird die Debatte – insbesondere von Gegnerinnen und Gegnern einer Obergrenze – auf die Wirkung im Hier und Jetzt reduziert. Viel wichtiger ist aber die strukturelle Wirkung. Bei der Obergrenze von Wiedervertragsmieten geht es um viel mehr, als nur den Mietpreis der gerade zu vermietenden Wohnung erträglich zu halten.

Ich meine, dass in der derzeitigen Debatte verkürzt dargestellt wird, wie entscheidend die Wirkung der Wiedervermietungs-mieten auf das allgemeine Mietniveau ist. Denn der Spielraum für Mieterhöhungen hängt von den sogenannten ortsüblichen Vergleichsmieten ab. Bis die oberste Grenze dieser ortsüblichen Mieten erreicht wird darf ein Vermieter die Mieten innerhalb von 3 Jahren um 20%, und in angespannten Wohnungsmärkten - wie wir sie in der Stadt Bremen haben - um 15% in drei Jahren, anheben.

Und jetzt kommen die Wiedervermietungs-mieten ins Spiel. Steigen die Mieten bei Wiedervermietung drastisch an, wie es jetzt vielfach der Fall ist, steigen damit auch die ortsüblichen Mieten an. Dieses wiederum schafft für Vermieter die Möglichkeit, die Mieten im Bestand preislich nachzuziehen. Dieser Mechanismus kann zur Verdrängung Bremerinnen und Bremer mit geringem Einkommen aus ihren Milieus führen.

In Städten mit einem Mietspiegel tritt diese Problem verschärft auf, da entsprechend der bisherigen gesetzlichen Regelung im Mietspiegel nur die Mietverträge der letzten vier Jahre Berücksichtigung finden. Die Wiedervermietungsrenten haben somit einen sehr großen Einfluss auf die Höhe der örtlichen Vergleichsrenten. Eine extreme Steigerung dieser wirkt dann wie ein Brandbeschleuniger im Mietmarkt.

Deshalb ist es so wichtig, dass die Miete bei einer Wiedervermietung die ortsübliche Miete nicht um 10% übersteigen darf. Liegt bspw. in der Nachbarschaft die ortsübliche Vergleichsmiete bei 7,00 Euro pro Quadratmeter darf bei einer Wiedervermietung der Vermieter max. 7,70 Euro verlangen. So soll der Mietenanstieg abgebremst werden.

Aber auch andere Einwände, die gegen eine Obergrenzen vorgetragen werden, treffen so nicht zu. So wird häufig vorgetragen, dass die Mieten von schon jetzt hochpreisigen Wohnungen sinken würden und dadurch nur allein wohlhabende Mieter, die sich die Miete leisten können, entlastet würden. Wer hier auf eine Mietsenkung hofft, den muss ich leider enttäuschen. Denn die Obergrenze nicht in bestehende Mietverhältnisse ein, sondern bezieht sich nur auf die Wiedervermietung.

Es besteht aber noch mehr Handlungsbedarf im Mietrecht. Der wichtigste ist eine Begrenzung von Mietanpassungen. Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen sollen entsprechend unserer Grünen Forderung nur noch 15% in vier Jahren betragen dürfen, anstatt wie bisher 20% alle drei Jahre.

Es wird deshalb Zeit, schnell eine gesetzliche Regelung zu finden. Aber eine gesetzliche Regelung, die allgemein für den Mietmarkt gilt, und für das gesamte Bundesgebiet. Der Widerstand der Gegner aus der Bau- und Immobilienbranche ist groß. Wohl auch deswegen geht die zukünftige Große Koalition im Bund jetzt schon den Weg des geringsten Widerstands. Sie will, dass die Länder die Kommunen ermächtigen, Obergrenzen einzuführen. Dafür müssen die ohnehin schon klammen Kommunen viel Geld für Gutachten ausgeben, um angespannte Mietmärkte nachzuweisen. Erlaubt wird das den Kommunen aber nur fünf Jahre lang.

Frage in der Fragestunde Stadtbürgerschaft vom 12. Dezember 2013

Wohnungswechsel von TransferleistungsbezieherInnen

Quelle: http://www.gruene-fraktion-bremen.de/fileadmin/media/LTF/fraktionbremen_de/homepage/S-Frage_Wohnungswechsel_von_TransferleistungsbezieherInnen.pdf

Wir fragen den Senat:

1. Sind dem Senat Fälle bekannt, in denen Bezieher oder Bezieherinnen von Transferleistungen ohne die Zustimmung der zuständigen Dienststelle einen Mietvertrag unter-

schrieben haben und deshalb die Kosten des Umzugs nicht übernommen wurden, obwohl die Miete im Rahmen der Richtwerte der sog. Kosten der Unterkunft lag?

2. Wie beurteilt der Senat das gesetzliche Regelwerk der Sanktionen bei Wohnungswechseln während des Hilfebezugs?
3. Auf welche Art und Weise will der Senat dieses Problem lösen?

Susanne Wendland, Dr. Matthias Güldner und Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Dazu die Antwort des Senats vom 21. Januar 2014:

zu Frage 1: Im Jobcenter und im Amt für Soziale Dienste werden Daten zu Umzugs-kosten statistisch nicht separat ausgewiesen. Daher liegen dem Senat keine konkreten Erkenntnisse zu solchen Einzelfällen vor.

zu Frage 2: Der Senat ist der Auffassung, dass ein Wohnungswechsel anzuerkennen ist, wenn dafür plausible und verständliche Gründe vorliegen. In diesen Fällen können auch die Kosten für Wohnraumbeschaffung, Umzug und Mietkautionen übernommen werden. Nach dem Sozialgesetzbuch sollen Bezieherinnen und Bezieher von Transferleistungen den geplanten Umzug frühzeitig mit der zuständigen Leistungsbehörde besprechen oder haben diese zumindest in Kenntnis zu setzen. Gegen diese Vorschrift ist aus Sicht des Senats nichts einzuwenden.

zu Frage 3: Um Bezieherinnen und Bezieher von Transferleistungen am Wohnungsmarkt nicht zu benachteiligen, soll die jeweils zuständige Behörde auf ihren Wunsch vorab über die Anerkennung der Umzugsgründe und der akzeptierten Kosten der Unterkunft entscheiden. Aus einem solchen schriftlichen Vorabbescheid soll dann hervorgehen, welche Wohnungsgröße sie für angemessen erachtet, bis zu welcher Höhe sie die Mietkosten übernehmen wird, welche Heizkosten und anderen Nebenkosten akzeptiert werden, und dass sie die Umzugsgründe anerkennt. Die entsprechenden Regelungen dazu werden in den fachlichen Weisungen zur KdU-Richtlinie getroffen.

Blog anlässlich der Pressekonferenz zum Positionspapier (folgend) vom 10. Januar 2014

Bezahlbaren Wohnraum für alle ermöglichen

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2014/01/bezahlbaren-wohnraum-fur-alle-ermoglichen/>

Heute hatten meine Kollege, Carsten Werner und ich eine Pressekonferenz anlässlich eines von der Grünen Fraktion beschlossenen Positionspapiers zum Thema "Soziales Wohnen und Bauen in Vielfalt".

Hier mein Eingangsstatement auf der Pressekonferenz:

Drei junge Leute in der Neustadt suchten über sieben Monate lang eine größere Wohnung bis sie eine Wohnung gefunden haben, die bezahlbar ist. Der Fladenbrotbäcker in der Neustadt erzählte mir, dass er keine bezahlbare Wohnung für seinen Sohn findet, weil der qm-Preis für eine kleine Wohnung bei 10 Euro liegt.

Für Leute die eine bezahlbare Wohnung suchen wird es immer schwieriger diese im gewünschten Stadtteil auch zu finden. Menschen mit wenig Geld im Portemonnaie müssen aber auch die Möglichkeit haben in attraktiven Lagen zu leben, in den beliebten und innenstadtnahen Stadtteilen, im Viertel, in der Neustadt, Walle, Findorff und Peterswerder. Hier findet zunehmend Verdrängung in billigere Wohnquartiere in Stadtrandlagen statt. Verdrängung entsteht durch steigende Mieten. Aber auch weil vor allem neue Eigentumswohnungen im hochklassigen Preissegment gebaut werden.

Für die Möglichkeit, dass auch Menschen mit wenig Geld weiterhin in ihren Quartieren bleiben können setzen wir uns ein. Wir Grüne wollen, dass Bremen eine Großstadt mit sozial gemischten Stadtteilen bleibt. Soziale Spaltung ist nicht hinnehmbar.

Die Mietpreisbremse tut Not. Deswegen haben wir Grüne uns stark gemacht für eine Mietpreisbremse. Wir haben Druck gemacht, damit die Mietpreisbremse zugunsten aller Mieterinnen und Mietern in unserem Land kommt. Wir müssen uns dabei immer vor Augen halten, dass es sich bei der Frage der Mieten nicht um irgendein Marktprodukt handelt, sondern es geht darum, ein Dach über dem Kopf zu haben.

Um die Mietpreise im angespannten Wohnungsmarkt abzdämpfen wird Rot-Grün im Frühling eine Mietpreisbremse für die ganze Stadt Bremen einführen. Dies tut dringend Not, weil die Mieten überproportional zum Einkommen anwachsen und das Problem bis weit in die Mittelschicht hineinreicht.

Die Mietpreisbremse ist dringend notwendig, aber kein Allheilmittel. Wir wollen, dass Bremen eine lebenswerte Stadt mit sozial gemischten Stadtteilen bleibt. In den Stadtteilen soll für alle BremerInnen bezahlbares Wohnen möglich sein. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft. Hier handeln Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik zusammen.

Wenn städtische Flächen zum Zweck des Wohnungsbaus verkauft werden dann muss sichergestellt werden, dass – mindestens – jede neue vierte Wohnung eine Sozialwohnung wird. Diese Wohnungen dürfen für max. 6,50 Euro für einkommensärmere Menschen angeboten werden. Im Gegenzug bekommen die Investoren staatliche Zuschüsse. Das ist im Wohnraumförderprogramm (I) nieder geschrieben.

Sozialen Wohnungsbau für Bremen stärken: Trotz des Programms bleibt der Wohnungsmarkt in Bremen angespannt. Das gilt besonders massiv für kleine bezahlbare Wohnungen. Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das betrifft Alleinerziehende, Flüchtlinge, und zum Teil sind bestimmte Studierende, Singles, junge Paare, Jungakademiker und materiell arme Rentner, stark betroffen. Auch Großfamilien haben zunehmend ein Problem.

Das bisherige Programm ist aber erst ein Anfang und muss unbedingt fortgesetzt werden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt – trotz Programm – weiter das Angebot. Wir wollen aber, dass die Menschen mit wenig Einkommen nicht in billigere Wohnquartiere verdrängt werden, die nicht so beliebt und häufig nicht innenstadtnah sind. Deswegen muss es ein Anschlussprogramm – ein Wohnraumförderprogramm II – geben. Dieses muss sich am Bedarf der Sozialwohnungen ausrichten und von den Erfahrungen des laufenden Programms profitieren. Zum Beispiel entstehen in der Überseestadt beim Neubauprojekt Marcuskaje sogar 45% an geförderten Sozialwohnungen. Das geht für uns in die richtige Richtung.

Neben mehr Neubau an Sozialwohnungen müssen wir auch kurzfristig reagieren. Ein schnell wirksames Instrument ist der Ankauf bzw. die Verlängerungen von Belegungsrechten mit Mietpreisbindung. Die Erhöhung des Sozialwohnbestands ermöglicht günstiges Wohnen. Mit diesen beiden Instrumenten, längerfristig den Neubau von Sozialwohnungen und kurzfristig, durch Erhöhung des Bestands der Sozialwohnungen durch den Ankauf oder Verlängerung von Belegungsrechten- gilt es, die Möglichkeit einkommensärmer Bewohner in attraktiven Lagen billig zu wohnen durchzusetzen und langfristig abzusichern.

Die GEWOBA muss ihre Möglichkeit günstigen Wohnraum anzubieten noch stärker ausbauen

Rot-Grün hat sich immer zur GEWOBA als wichtiges öffentliches Unternehmen der Daseinsvorsorge bekannt. Die GEWOBA bietet bereits viele günstige Wohnungen. 1/3 der Wohnungen, die die GEWOBA anbietet, werden an Bremerinnen und Bremer vermietet, die Mindestsicherung empfangen. Wie wollen, dass die GEWOBA zukünftig aber noch mehr mietpreisgünstige Wohnungen – auch in innenstadtnahen Lagen – anbietet. Für Leute, die einkommensarm sind, also für Hartz IV-Empfängerinnen, Geringverdienerinnen, Studierende, Flüchtlinge. Dafür soll die GEWOBA Bestandswohnungen aufkaufen und sie soll sich bei ihrem Neubauprogramm genau auf diese Zielgruppen fokussieren. Auch damit soll gewährleistet werden, dass Bremen eine sozial gemischte Stadt bleibt.

Hier der FILM

Über den Link geht es zum Fernsehbeitrag „Grüne Wollen bezahlbaren Wohnraum“ Quelle:
http://youtu.be/YPM4dATL3CM?list=PL-WXmYTbLC7WSI_9We6wvsc3jQE15PhAh

Positionspapier der Grünen Fraktion Januar 2014

Soziales Wohnen und Bauen in Vielfalt

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/positionspapiere/soziales-wohnen-und-bauen-in-vielfalt.html>

Unter den grundlegenden Voraussetzungen der Innenverdichtung, der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit und starker, autarker, sozial gemischter Quartiere mit einer guten Nahversorgung und effektiven Mobilitätskonzepten: **Welches sind die grünen Ideen, Angebote und Pläne in der aktuellen Debatte um bezahlbaren Wohnraum, Wohnungsbau, zum „Bündnis für Wohnen“ und zur Rolle der GEWOBA?**

I. Bezahlbaren Wohnraum erhalten und neu schaffen

Die Verfügbarkeit an bezahlbarem und gutem Wohnungsraum im unteren Mietpreissegment wird in Bremen in besonders begehrten und innenstadtnahen Stadtteilen knapp: Trotz eines noch relativ niedrigen Mietpreisniveaus haben wir in Bremen inzwischen wenig Fluktuation in diesem Marktsegment. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wächst vor allem für Studierende, Flüchtlinge und wohnungslose Menschen.

Der Mietmarkt ist eng, weil die Menschen heute auf immer mehr Wohnfläche wohnen, insbesondere aufgrund von mehr Singlehaushalten. Leute aus dem Umland ziehen zurück in die Städte. Hinzu kommt, dass es als Folge der Finanzkrise und der demographischen Entwicklung einen immer stärkeren Drang zur Eigentumbildung gibt. Generell gab es in der Vergangenheit in Bremen zu wenige Neubauten und es wurde kein sozialer Wohnungsneubau betrieben. Im niedrigpreisigen Marktsegment entstanden kaum Neubauten. Energetische Standards, Barrierefreiheit und weitere Anforderungen sind sowohl handwerklich und konzeptionell als auch wirtschaftlich Herausforderungen für den Wohnungsbau. Auch der Verkauf kommunaler Wohnungsbaugesellschaften in den 1990er Jahren hat zu einer Reduzierung von Sozialwohnungen beigetragen. Das alles führt zu einem Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt. Die Schwierigkeit, bezahlbaren guten Wohnraum zu finden, betrifft vor allem innenstadtnahe Stadtteile. Eine Entwicklung, bei der bezahlbarer Wohnraum nur noch am Stadtrand zu finden wäre und Wohnen in beliebten und innenstadtnahen Stadtteilen immer teurer würde, würde zu einer sozialen Spaltung der Stadt führen. Regelmäßig zu Semesterbeginn erweist sich, dass Studierende Schwierigkeiten haben, zeitgerecht bezahlbare Wohnungen zu finden.

Aktuell zeigt sich auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen, dass das Ziel, den Aufenthalt in den Notunterkünften auf die angestrebten drei Monate zu begrenzen, ambitioniert ist. Unser Konzept, für Wohnungslose vorrangig dezentral eine eigene Wohnung zu finden, stößt an die Grenzen des Wohnungsmarkts. EmpfängerInnen von Transferleistungen, Familien mit vielen Kindern und Alleinerziehende, junge Paare, Singles, aber auch behinderte Menschen, RentnerInnen und Menschen mit geringerem Einkommen berichten immer häufiger von Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. All diese Gruppen dürfen politisch nicht gegeneinander ausgespielt werden.

II. Faire Mieten

Mietpreisbremse tut Not: Wir Grünen haben uns im Bund für eine bundeseinheitliche Stärkung der Rechte von MieterInnen eingesetzt und fordern, dass Mieten nur noch bis maximal um 15 Prozent alle vier Jahre (Kappungsgrenze) und nicht wie bisher um 20 Prozent alle drei Jahre erhöht werden dürfen. Bei Neu- und Wiedervermietung soll endlich eine Mietpreisbremse eingezogen werden, die vorsieht, dass die Mieterhöhungsmöglichkeit auf höchstens 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt wird.

Jedoch bleiben die Mietrechtsänderungen der schwarz-gelben Koalition und auch die Pläne der Großen Koalition hinter dem Notwendigen zurück: Es reicht nicht aus, den Ländern die Möglichkeit zur Einführung einer Kappungsgrenze und einer Mietpreisbremse mittels Verordnungen einzuräumen. Das sorgt für Rechtsunsicherheit und für erheblichen Aufwand in den Ländern. Auch die Befristung auf fünf Jahre und die einschränkenden Auflagen lehnen wir Grünen ab. Wir brauchen eine klare und unbefristete bundeseinheitliche Regelung.

In Bremen werden wir nun aber die geringen Spielräume des Mietrechts, wie die geplante „Kappungsgrenzenverordnung“ (diskutiert als Mietpreisbremse), nutzen, um die Mietpreise im angespannten Bremer Wohnungsmarkt abzdämpfen. Dies alles führt aber nicht daran vorbei, dass vor allem die Anzahl der verfügbaren Wohnungen im unteren Preissegment entscheidend dafür ist, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar bleibt.

Wohnkosten sind mehr als die Miete: Neben der Miete spielen die Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten, als sogenannte „zweite Miete“ eine entscheidende Rolle. Daher ist es entscheidend, die bestmögliche energetische Qualität zu fordern, also Passivhaus- oder Plusenergiestandard. Die Förderung energetischer Sanierung von Mietwohnungen entlastet Haushalte und Kommunen. Die Kosten dafür dürfen maximal in der Höhe der Nebenkostenersparnis auf die MieterInnen umgelegt werden. Auch die Mobilitätskosten sind in ihrer Abhängigkeit vom Wohnort ein weiterer wesentlicher Kostenfaktor, der künftig stärker in den Blick genommen werden muss.

III. Wohnraumbedarf

Bauen für alle BremerInnen und NeubürgerInnen: Die Filtering-Theorie, nach der durch Neubau teurer Wohnungen ältere Bestandswohnungen durch einen „Sickerungseffekt“ günstiger werden, ist wissenschaftlich strittig – jedenfalls sind ihre Effekte nicht kurzfristig: Jüngst abgeschlossene Bauprojekte (wie auf dem Stadtwerder, in der Überseestadt oder in Borgfeld), wo hochwertiger Wohnraum entstanden ist, können – abhängig von zahlreichen weiteren Faktoren der wirtschaftlichen und der demografischen Entwicklung – höchstens langfristig zu einer Entlastung des Wohnungsmarkts führen.

Um Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt möglichst in Einklang mit den Voraussetzungen und Zielen der Bevölkerungsentwicklung zu bringen, sind eine kontinuierliche Bedarfsermittlung und ein Monitoring in Bezug auf die Zielgruppen und eine entsprechende Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption nötig. Dies gilt auch im Hinblick auf Wohnformen, Bauweisen, Nachbarschaften und Gemeinschaftsunterkünfte.

IV. Soziales Wohnen

25 Prozent Sozialwohnungsquote beim Neubau: Mit dem Wohnraumförderprogramm hat der Senat einen wichtigen Schritt zur Schaffung neuen Wohnraums gemacht: Jede vierte Wohnung, die künftig im Rahmen dieses Programms entsteht, muss zu einem Mietpreis im unterem Marktsegment für Menschen mit geringem oder gar keinem Einkommen angeboten werden. Von diesen 25 Prozent muss wiederum ein Fünftel speziell an Wohnungslose, Flüchtlinge und Großfamilien vergeben werden. Zum Beispiel erfasst das Förderdoppelprogramm 2012/2013 700 Förderkontingente. Insgesamt sollen davon 140 Wohnungen in den beiden Städten Bremen (Bremen-Stadt 84 Wohnungen, Bremen Nord 28 Wohnungen) und Bremerhaven (28 Wohnungen) für Wohnungslose, Flüchtlinge und Großfamilien genutzt werden.

Zukunftsfähige Wohnunterbringung: Mittelfristig muss sich unser Umgang mit der Wohnunterbringung unterschiedlichster Gruppen von Menschen ändern: Das Wohn- und Alltagsleben von Flüchtlingen, Studierenden, Wohnungslosen und auch einkommensärmeren Menschen darf nicht bürokratisch getrennt verfolgt werden. Das betrifft die Möglichkeit zum temporären Wohnen in Heimen und Wohnanlagen ebenso wie das Wohnungsangebot in sozial gemischten Quartieren.

Durch flexible und zielgruppenübergreifende Projekte können Flüchtlinge, Wohnungslose, Studierende und andere Wohnraum benötigende Gruppen (je nach Bedarf, Aufkommen und finanziellen Möglichkeiten oder auch Gegenleistungen) gemeinsam oder/und wechselnd in Wohnanlagen zusammen leben. So können Wohnangebote flexibel dem individuellen Bedarf folgen, vorhandener Wohnraum kann besser genutzt und eine soziale Mischung der Quartiere besser gefördert werden, als wenn sich Aufbau und Schließung von Einrichtungen für bisher isolierte Gruppen abwechseln und jeweils neu geplant, durch- und umgesetzt werden müssen.

Sozialwohnungen im Bestand: In den nächsten Jahren nimmt der Bestand an Sozialwohnungen ab. Verfügte Bremen im Jahr 2010 noch über 10.400 Wohnungen mit Belegbindungen, werden es zehn Jahre später nur noch 5.500 sein. Durch das Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2012/2013 mit 25 Prozent Sozialwohnungsquote wird der Bestand wieder erhöht. Darüber hinaus braucht Bremen weitere Wohnungen speziell für einkommensärmere Bevölkerungsschichten.

Es muss regelmäßig überprüft werden, ob die durch das Wohnraumförderprogramm 2012/2013 neu entstehenden Sozialwohnungen ausreichen, um den Bedarf zu decken. Rechtzeitig vor dem vollständigen Mittelabfluss des laufenden Programms muss ein „Wohnraumförderprogramm II“ aufgelegt werden. Es ist auch entsprechend dem Neubaubedarf an Sozialwohnungen anzupassen. Neben der längerfristig wirkenden Maßnahme einer Ausweitung des Neubaus von Sozialwohnungen ist bei Bedarf zeitnah über geeignete Maßnahmen zu entscheiden, wie der Bestand an Sozialwohnungen auch kurzfristig erhöht werden kann. Hierfür könnte sich als schnell wirksames Instrument der Ankauf und/oder die Verlängerung von Belegungsrechten eignen.

V. Gemeinwohlorientierte Bau- und Wohnkultur (be)fördern

Sozial und ökologisch bauen: Bremen verfügt noch über wenig Erfahrung und Praxis im Hinblick auf Bauen mit explizit gemeinwohlorientiertem Mehrwert – etwa durch Genossenschaften, Baugruppen und gemeinnützige Träger, die sich per Satzung oder durch Verträge

sozialen und/oder ökologischen Zielen verpflichtet. Hier gilt es, eine neue Kultur des Bauens, Wohnens und Wirtschaftens auch in Bremen zu etablieren, die andernorts bereits erfolgreich ist. Dazu wollen wir Pilotprojekte schaffen für:

- nachhaltiges Bauen – insbesondere hinsichtlich der Baumaterialien sowie der Entwicklung der energetischen Nebenkosten,
- Niedrigenergie-, Passiv- und Nullenergiehäuser,
- integrierte Wohn- und Mobilitätskonzepte,
- gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen und Bauen,
- barrierefreies Bauen für inklusives Wohnen,
- flexible Wohneinheiten,
- Wohnen mit Gemeinschaftsräumen,
- Wohnen und Arbeiten (z. B. Existenzgründungen, Gemeinwohlorientierung),
- Umwandlung/Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum,
- Baulückenentwicklung,
- temporäres Wohnen.

Eigentum fördert Gemeinwohl: Für diese Wohnformen müssen in der Bevölkerung und in der Wirtschaft auch neue BauherrInnen gefunden und motiviert werden, die zu Investitionen in sozialer Verantwortung und einer starken Gemeinwohlorientierung ihres Wirtschaftens bereit sind. So werden die öffentliche Wohnungswirtschaft und bürgerschaftliche Eigeninitiativen gestärkt.

Wir wollen daher:

- Baugruppen, Genossenschaften, (Mehr-)Familienbauen beraten und unterstützen, gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen entwickeln und fördern;
- Kooperation von Baugruppen, sozialen Trägern, Genossenschaften mit der GEWOBA;
- die Bildung von Grund- und Wohneigentum zur Eigen- und Mietnutzung auch kleinteilig und im Niedrigpreissektor unterstützen;
- dazu entsprechendes Planungsrecht schaffen;
- dazu Liegenschaften quotiert und vergünstigt anbieten;
- die Möglichkeit der Nutzung von Erbbaurechtsverträgen prüfen.

Geförderte Nutzungen müssen verbindlich vertraglich abgesichert werden, zum Beispiel durch Grundbucheinträge. Ein Weiterverkauf öffentlich geförderter Wohnungen an reine Finanzinvestoren muss ausgeschlossen werden.

VI. Die Rolle der GEWOBA

Der GEWOBA kommt bei der Schaffung ausreichend bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Rolle zu. Die GEWOBA hat ihre Neubauabteilung gerade neu aufgebaut und wird ihren Wohnungsbestand weiter erhöhen.

Wenn durch geringere Gewinnabführungen der GEWOBA mehr Mittel für Investitionen frei werden könnten, dann sollen diese nicht für den bloßen Ankauf von Immobilien eingesetzt werden, die Bauunternehmen nicht vermarkten wollen oder können, sondern vorrangig für:

- Wohnungen für TransferleistungsempfängerInnen und GeringverdienerInnen, Flüchtlinge, Studierende,
- sozial gemischte Projekte,
- generationen- und zielgruppengemischte Wohnanlagen und Quartiere,
- den Ankauf und die Sanierung von sozialräumlich relevanten und baulich prekären Immobilien und
- den Ankauf geeigneter Sozialwohnungen vom privaten Markt.

Fazit

So wollen wir Grünen den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Stabilität in unseren Städten sichern:

- Kommunale Mittel sollen explizit für Wohnbauprojekte mit sozialem und ökologischem Mehrwert eingesetzt werden.
- Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft muss gezielt gefördert und bürgerschaftliche Eigeninitiative gestärkt werden – durch entsprechende Förderung, eine entsprechende Vergabepolitik und passgenaue Verträge.
- Der GEWOBA kommt weiterhin eine wichtige Rolle zu.
- Es bedarf einer Vermehrung des bezahlbaren Mietraums für alle wohnungssuchenden Menschen – im Neubau, im Bestand, an Stelle von Notunterbringungen, bezahlbar und auch mit Sozialbindungen.

Ein „Wohnraumförderprogramm II“ muss vor Ende des laufenden Programms aufgelegt werden und diesem direkt folgen. Dieses muss auch an den Neubaubedarf an Sozialwohnungen angepasst werden.

Pressemitteilung Grüne vom 21. Januar 2014

Wohnungswechsel wird erleichtert

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/presse/pressemitteilungen/wohnungswechsel-wird-erleichtert.html>

Der Markt für preisgünstige Wohnungen ist eng. Wer eine gefunden hat, schlägt rasch zu und unterschreibt den Mietvertrag. Wer jedoch z.B. Hartz IV bezieht, muss sich die neue Wohnung erst vom Jobcenter genehmigen lassen. Andernfalls kann es passieren, dass die Umzugskosten nicht erstattet werden, selbst wenn die neue Wohnung im Rahmen der Mietobergrenzen liegt. Außerdem kann es dauern, bis eine Genehmigung erteilt wird – mit der Folge, dass die Wohnung schon anderweitig vergeben ist. Um diese Benachteiligung von Leistungsbeziehenden zu beseitigen, sollen sie künftig bereits zur Wohnungsbesichtigung einen Vorabbescheid der zuständigen Behörde erhalten. Daraus soll u.a. hervorgehen, dass die Umzugsgründe anerkannt werden und bis zu welcher Höhe die Mietkosten und Nebenkosten anerkannt werden. Das hat das Sozialressort heute auf Anfrage der Grünen-Fraktion in der Stadtbürgerschaft angekündigt. Dazu erklärt die sozialpolitische Sprecherin Susanne Wendland: „Die geplante Regelung erhöht die Chance von Menschen, die staatliche Leistungen beziehen, die Wohnung zu wechseln. Das wirkt der Benachteiligung dieser Menschen auf dem Wohnungsmarkt entgegen. Die Betroffenen erhalten mehr Handlungsfreiheit bei

der Auswahl der Wohnung. Sie werden von überflüssigen Behördengängen befreit. Außerdem trägt das dazu bei, die Anzahl von Sanktionen wie z.B. die Verweigerung von Umzugskosten zu verringern. Ich gehe davon aus, dass die Behörden die geplante Regelung dann zügig in der Praxis umsetzen. Schließlich sollen die betroffenen BremerInnen schnell davon profitieren.“

Blogbeitrag vom 11.05.2014

Die Grohner Düne – Bezahlbares Wohnen sicherstellen

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2014/05/die-grohner-duene-bezahlbares-wohnen-sicherstellen/>

Die Grohner Düne ist eine Großwohnanlage im Bremer Norden, 15-geschossige Bebauung, 570 Wohnungen. Hier wohnen ca. 1.700 Menschen. Von diesen kamen ca. 87% aus anderen Ländern zu uns. Die Düne liegt super. Im Zentrum von Vegesack, ein großes Einkaufszentrum und ein Bahnhof um die Ecke, dann der Hafen, Weser, Lesum. Seit mehreren Wochen ist die Düne wieder einmal in aller Munde. Nicht nur, weil sie zum Spekulationsobjekt sog. Heuschrecken-Firmen – zur Zeit der Grand City Property – geworden ist, sondern auch, weil ihr ein schlechtes Image anhaftet. Die Düne wird mit ihren Bewohner*innen hoch stigmatisiert. Zu diesen beiden Aspekten möchte ich meine Gedanken einfließen lassen; einfließen lassen in die Debatte darüber, wie die Menschen in der Düne dabei unterstützt werden können, ihre Lebenssituation zu verbessern und wie wir bezahlbares Wohnen in der Düne weiterhin sicherstellen können.

Ein schlechtes Image haftet der Düne an, weil die Bewohner*innen der Düne seit Jahren heftigster Stigmatisierung ausgesetzt sind. Stigmatisierung ist Zuschreibung; ist Verbreitung von bestimmten Bildern in den Köpfen der Menschen, angefeuert durch Sprachbilder, die Medien und andere Vertreter und Entscheider verankern (wollen). Die Düne gilt als der “soziale Brennpunkt Bremens”, sie sei ein “sozial schwacher Stadtteil”, ja zum Teil seien sogar die Kinder dort “sozial schwache Kinder”. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass es in der Düne Probleme gibt – städtebauliche Probleme, schlechte Wohnverhältnisse,

Eigentümer ohne Investitionsbereitschaft, ein schlechtes Image, materielle Armut. Aber was soll das denn sein, ein “sozial schwacher” Mensch, oder sogar “ein sozial schwacher” Stadtteil? Ich selbst verwende diese Begrifflichkeit nicht. Denn “sozial schwach” beinhaltet nicht nur, dass die Menschen wenig Geld in ihrer Geldbörse haben. Sondern konkret wird hier ein Fakt, nämlich dass die Menschen wenig Geld zu Verfügung haben, damit gleichgesetzt, dass diese Menschen auch soziale Probleme haben oder sogar solche erzeugen würden, wie z.B. sie hätten keine soziale Ader, Kommunikationsprobleme, Alkohol- und andere Suchtprobleme, und seien kriminell. Ich finde, dass das nicht nur diskriminierend ist. Hier wird ein Zusammenhang konstruiert, den es gar nicht gibt: Wer über wenig Geld verfügt wird gleichgesetzt mit wenig Menschlichkeit. Das finde ich menschenverachtend. Doch das inszenierte Bild hallt nach in den Köpfen der Menschen.

Richtig ist, dass die Bewohner*innen in der Grohner Düne in ihrer Wohn- und Lebenssituation benachteiligt sind; besonders mangels fehlender Perspektiven, aber auch, weil sie ihr tägliches Überleben zermürbt. Dies ist strukturell bedingt. Viele von ihnen wollen arbeiten gehen, finden aber keine gut bezahlte Arbeit. Stattdessen müssen sie sich in prekären und schlecht bezahlten Arbeitsverhältnissen bewegen, müssen beim Amt aufstocken, sind oft verschuldet oder von Überschuldung bedroht, sind daher oftmals in Existenzängsten gefangen, befinden sich in ungeklärtem und ungesichertem Aufenthaltsstatus und hinzu kommen zum Teil beengte und zum Teil schlechte Wohnverhältnisse. Armut wird damit strukturell zementiert. Ich meine, dass diese Menschen unsere Achtung verdienen, unsere Wertschätzung. Ich finde, es kommt auf unsere Haltung an, darauf, dass wir sie ernst nehmen. Damit die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner*innen der Düne verbessert werden können, müssen wir hingehen, mit ihnen sprechen und zuhören. Zuhören, um zu verstehen, und aufzunehmen, um ihre Gedanken und Ideen in mögliche Lösungen zu gießen, um mit ihnen gemeinsam neue Perspektiven zu entwickeln und zu verwirklichen.

Perspektiven, die es zum Beispiel möglich machen, dass gerade auch die junge Menschen aus der Düne trotz ihrer Adresse und ihrer Nachnamen eine reale Chance auf einen Praktikums- und Ausbildungsplatz erhalten, dass die Bewohner*innen wirklich beteiligt werden, also nicht nur angehört werden, sondern mitentscheiden können, dass die Kitas zu echten Familienzentren werden, damit Eltern eingebunden und ihnen auch Weiterbildungsmöglichkeiten und gezielt Arbeits- und Beschäftigungsangebote gemacht werden können, Abschiebungen verhindert, Aufenthaltsstatus verbessert, internationales Zusammenleben begrüßt werden; nicht zu Letzt bedarf es von kommunaler Seite aus einer bereichsübergreifenden Handlungsstrategie, um die Düne nicht nur aus ihrem schlechten Image herauszuholen, sondern dort auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Noch ein paar Gedanken: Um die Grohner Düne wurde in den letzten Wochen eine hemmungslose populistische Debatte über die Frage geführt, ob der Grüne Bausenator und die GEWOBA versagt haben, weil sie den Kauf der Düne verpasst hätten. Dazu möchte ich auf meinen Blog keine Plattform geben, dies haben andere bereits ausführlich getan. Stattdessen möchte ich dafür werben, unser Augenmerk darauf zu lenken, wie wir in Zukunft auch weiterhin sicherstellen, dass die Wohnungen in der Düne bezahlbar bleiben. Ein Großteil der Wohnungen der Düne befinden sich im Großen und Ganzen in einem guten Zustand. Fast alle Wohnungen sind auch vermietet, und das zu einem bezahlbaren Preis.

Damit auch in Zukunft die Mieten in der Düne bezahlbar bleiben spricht alles dafür, die Grohner Düne zu kaufen. Denn schon jetzt beklagen die Bewohner*innen Schimmelbefall in ihren Wohnungen. Die Fahrstühle funktionieren oft nicht, was besonders für Mütter mit vielen Kindern und ihren Einkäufen ein erhebliches Problem darstellt. Die Treppenhäuser erscheinen oft verwahrlost und die Eltern haben Angst, ihre Kinder im Innenhof spielen zu lassen, weil es dort nicht sicher ist. Dies sind gute Gründe für Bremen, Geld in die Hand zu nehmen, um die Düne zu kaufen. Um mehr Mitsprache zu haben, z.B. dann, wenn es Probleme mit dem Strom gibt, um einen besseren Service- und Kontaktpflege zu ermöglichen, schlechte Wohnzustände durch Instandsetzung zu beseitigen und städtebaulich betrachtet den Innenhof z.B. durch einen Arkadengang einsehbar zu machen. Zudem könnte und würde die GEWOBA ihrer Aufgabe sicherlich gut nachkommen.

Redebeitrag im Parlament vom 21. Mai 2014 (Gegenrede zum Antrag der Fraktion Die Linke)

Läuft: 25% Sozialwohnungsquote im Neubau

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2014/05/laeuft-25-sozialwohnungsquote-im-neubau-2/>

Hier folgt ein Kommentar bzw. mein Redebeitrag zu einem Antrag der Fraktion Die Linke Antrag, die vor einem Jahr ein "Programms zum Ankauf von Belegungsbindungen" gefordert hat. Dieses Anliegen wurde auch in der Deputation für Soziales beraten und heute wurde im Landtag diskutiert.

Das derzeitige Wohnraumförderprogramm ist ein Rot-Grüner Erfolg: 700 neue Sozialwohnungen. Der Senat hat mit dem beschlossenen Wohnraumförderprogramm 2012/2013 einen ersten und zudem richtigen Schritt gemacht um neuen Wohnraum für Bremen zu schaffen. Von den 700 zu fördernden Wohneinheiten sind bereits 650 Förderkontingente durch Anträge und Ausschreibungen vergeben und erste Grundsteinlegungspartys stehen an, und wir werden das Wohnraumförderprogramm fortsetzen.

Kein Kniefall vor der privaten Wohnungswirtschaft – 25% Quote wird forgeföhrt! 25% von den in Zukunft entstehenden Neubauwohnungen sind Sozialwohnungen, d.h. sie unterliegen einer Mietpreisbindung – also 6,50 Euro pro qm im Neubau – und sie unterliegen einer Belegungsbindung, d.h. Menschen mit B-Schein Berechtigung haben Zugang zu diesen Wohnungen. So entstehen im ersten Schritt 700 neue Sozialwohnungen.

Rot-Grün hat sich von der Fraktion der Linken nicht beirren lassen – diese hatte bereits vor einem Jahr das Scheitern des Sozialen Wohnungsneubaus voraussehen wollen. Dies ist mit Nichten der Fall. Im Gegenteil: Rot-Grün hat an dem Ziel der 25% Quote festgehalten. Anders als die Fraktion Die Linke haben wir Grüne die private Wohnungswirtschaft nicht aus der Verantwortung gelassen und dem Programm und seiner Ausrichtung Zeit gelassen, sich zu entfalten. Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen sind wir mit Bauherren und Investoren in einen Dialog getreten. Trotz anfänglicher Widerstände bei großen Teilen der Wohnungswirtschaft ist es gelungen, die angestrebte Anzahl an Sozialwohnungen durchzusetzen.

Wohnraumförderung wirkt beim Neubau erst mittelfristig, wir müssen am Bedarf entlang aber auch im Bestand handeln Es ist allgemein bekannt: Der Bestand an Sozialwohnungen verringert sich aufgrund auslaufender Mietpreisbindungen mit Belegrecht. Allerdings, die Fakten sprechen für sich: verfügte Bremen im Jahr 2010 noch über 10.400 Wohnungen mit Bindungen, werden es 2020 – trotz durch das Wohnraumförderprogramms hinzukommenden Sozialwohnungen – nur noch ca. 5.100 im Land Bremen sein.

Das Wohnraumförderprogramm zielt auf die Erhöhung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau! Bevor dieser bezahlbare Wohnraum auch tatsächlich auf dem Markt und damit bei den Menschen ankommt, geht noch viel Wasser die Weser runter.

Teilweise – so das vorherrschende Mantra- besteht die Hoffnung, dass Wohnungen, die aus den Belegbindungen fallen, weiterhin zu niedrigen Mieten angeboten werden und es in bestehenden Mietverhältnissen zu keinen Mieterhöhungen kommt. Das mag in der Vergan-

genheit richtig gewesen sein. Angesichts der aktuellen Lage auf dem bremischen Wohnungsmarkt bestehen aber erhebliche Zweifel, dass es so bleiben wird.

Hinzu kommt, dass neben dem Mietpreis auch von Bedeutung ist, wer! darüber entscheidet, wer! in die Wohnung hinein darf. Auf diese beiden Faktoren hat das Land Bremen in Zukunft bei diesen Wohnungen keinen Einfluss mehr.

Aus sozialpolitischer Sicht brauchen wir auf der einen Seite ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle die diesen benötigen. Auf der anderen Seite müssen wir für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie für wohnungslose Menschen und Flüchtlinge, die sich nicht allein auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnungen versorgen können, mehr Wohnungsangebote schaffen, die im direkten Zugriff der Kommunen liegen.

Wir werden das Wohnraumförderprogramm fortsetzen. Wir bleiben bei der 25% - Sozialwohnungsquote. Aber, wir brauchen auch Maßnahmen, die über den Neubau hinausgehen. Eine Maßnahme könnte in der Verlängerung von Belegungsrechten oder Ankauf von Belegungsrechten, wie es z.B. die Stadt Aachen und auch Hamburg machen bestehen. Das ist aber teuer, gerade aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes.

Der Senat ist nun am Zug aufzuzeigen, wie hoch der künftige Bedarf an Sozialwohnungen ist. Dies tut er über die gerade laufende Wohnraumbedarfserhebung (GEWOS II). Dies ist gerade vor dem Hintergrund des Zustroms an Flüchtlingen und aufgrund der hohen Armutsrisikoquote in Bremen dringend. Wenn wir das wissen, müssen wir diskutieren, welche Instrumente sinnvoll und bezahlbar sind, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Blogbeitrag vom 1. September 2014

Begrenzung von Mieterhöhungen endlich in Sicht!

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2014/09/begrenzung-von-mieterhoehungen-endlich-in-sicht/>

Ab heute dürfen in ganz Bremen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes die laufenden Mieten (nur noch) um bis zu 15 Prozent anstatt wie bisher um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Damit setzt der Bremer Senat unsere grüne Forderung um, für die ich mich stark eingesetzt habe.

Damit Wohnen bezahlbar bleibt und die Menschen in Bremen nicht aus ihren Nachbarschaften gedrängt werden, müssen wir weiter am Ball bleiben, denn diese Regelung gilt nicht für neue Mietverträge. Für Neuvertragsmieten gibt es immer noch keine Mietpreisbremse. Damit diese kommt werden wir weiter Druck in Berlin machen.

Blogbeitrag vom 23. September 2014

Die jetzt geplante Mietpreisbremse leistet der Gentrifizierung Vorschub

Quelle: <http://www.susanne-wendland.eu/2014/09/die-jetzt-geplante-mietpreisbremse-leistet-der-gentrifizierung-vorschub/>

Die Spitzen der Großen Koalition im Bund haben sich geeinigt. Die Mietpreisbremse kommt. So rauscht es heute durch den Blätterwald der Republik. Doch der Kompromiss schützt nicht die Mieter in diesem Land. Er bedient die Interessen der Immobilienlobby. Ziel fast aller Parteien im Bundestagswahlkampf war Mieterhöhungen bei Neuvertrags- und Wiedervertragsmieten endlich zu deckeln. Denn bisher gibt es keine Bremse. Der Eigentümer einer Wohnung kann bei jeder neuen Vermietung saftig oben drauf schlagen. Das führt dazu, dass die Mieten in fast allen Großstädten erheblich angestiegen sind. Mietpreissprünge von 30 bis 40 Prozent sind keine Seltenheit. Denn gerade die Neuvertragsmieten sind die Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt. Der nun gefundene Kompromiss zwischen SPD und CDU täuscht den Wähler. Das bei Wiedervertragsmieten jetzt eine Bremse von max. 10 % Erhöhung eingezo-gen wird, ist gut, aber auch längst überfällig. Und: Zahlreiche Ausnahmen bremsen die Bremse gleich wieder aus. So soll zum Beispiel bei umfassenden Sanierungen und bei Neubauten die Mietpreisbremse nicht gelten. Das schützt nicht die Mieter. Sondern spielt der Immobilienlobby in die Hände. Neubau und Sanierung von der Mietpreisbremse auszunehmen führt dazu, dass weiterhin hochpreisig gebaut wird. Und wo wird hochpreisig gebaut? In den innenstadtnahen und beliebten Stadtteilen. So befördert die Bundesregierung keinen bezahlbaren Wohnraum. Sie trägt vielmehr dazu bei, dass Menschen aus den beliebten und innenstadtnahen Vierteln rausgedrängt werden. Eine echte Kehrtwende in der Wohnungspolitik sieht anders aus!

Grüne Meinung am Freitag vom 17. Oktober 2014

Alles Gentrif - oder was?

Quelle: http://gruene-bremen.de/startseite/volltext-startseite/article/die_meinung_am_freitag_172014_von_susanne_wendland/

Mein Stadtteil verändert sich. Die Neustadt. Wie andere Stadtteile auch. Weil die Gentrifizierung greift. Neue Bewohner kommen, alte werden verdrängt. Und zwar so stark, dass in manchen Wohnquartieren nur noch gut betuchte Menschen wohnen. Grüne Politik will einerseits Räume für Kultur schaffen und Quartiere aufwerten, auf der anderen Seite bezahlbares Wohnen erhalten. Ich meine, grüne Politik muss sich diesem Widerspruch stellen.

Gentrifizierung ist zu einem politischen Kampfbegriff geworden. Nur zur Erinnerung: Rote Flora, Esso-Häuser, Hamburg Schanzenviertel. Wie sich gegen die Verdrängung wehren? Wohnen ist eine soziale Frage.

Die Grünen fördern die alternative Kreativ- und Kulturszene. Das ist gut so. Diese entfaltet sich in günstigen Wohn- und Gewerbequartieren. Und macht auf sich aufmerksam. Die Attraktivität des Stadtteils erhöht sich. Was neue Bewohnerinnen und Bewohner anzieht. Wie auch die Immobilienwirtschaft. Folge: Die Nachfrage steigt, das Angebot wird teuer. Exklusives Wohnen entsteht, die Verdrängung nimmt zu. Wie in der Neustadt, die zusammen mit Walle gerade als Hotspot der Gentrifizierung gilt.

Also: Let's talk about Gentrifizierung. Denn so wie es momentan läuft, forciert sie die soziale Spaltung der Stadt. Nicht mehr nur Herkunft, Bildung und Arbeit entscheiden, sondern auch die Frage: wer kann wo wohnen? Und es gibt Menschen, die sich gegen diese Entwicklung engagieren. Sie ziehen mit mir durch die Straßen in der Neustadt oder auch in Schwachhausen und sind verärgert darüber, wie sich ihr Stadtteil verändert. Mit Mieten, die für sie nicht mehr bezahlbar sind. Also: Es ist nicht nur ein Problem des Hartz-IVlers, des Geringverdieners, oder des Flüchtlings. Sondern mittlerweile auch ein akutes Problem der Mittelschicht in Bremen. Und darüber müssen wir diskutieren. Wir, bei den Grünen und mit den Menschen in Bremen. Denn die Verdrängung zieht sich durch die gesamte Stadt.

Versteht mich richtig: Ich bin dafür, dass Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten miteinander in einem Stadtteil leben. Es gibt Quartiere, die Aufwertung brauchen, wie zum Beispiel der Ohlenhof in Gröpelingen oder das Hohentor in der Neustadt. Nur, irgendwann ist ein Punkt erreicht, wenn daraus Verdrängung, aus Aufwertung Gentrifizierung wird. Das Tempo der Entwicklung ist hoch. Taktgeber dabei sind einzelne und meist schwergewichtige Immobilien- und Baufirmen, die zu viel Einfluss haben. Weil sie zu stark mit der Politik verbunden sind. Der Bremer Wohnungsmarkt ist zu einseitig aufgestellt.

Auch sind Wohnquartiere wie beispielsweise das Buntentor in der Neustadt unter sozialen Milieuschutz zu stellen. Und der Verkauf von öffentlichen Gebäuden muss transparenter sein. Was auch für den Verkauf öffentlicher Flächen gilt. Wobei wir uns die Frage stellen müssen: Wollen wir eigentlich alles verkaufen? Wäre es nicht nachhaltiger auf Erbbaurecht statt auf Verkauf zu setzen, um gemeinnützige Bauprojekte mit sozialem Gewissen zu fördern?

Also. Gentrifizierung lässt sich nicht verhindern. Nur wir Grüne müssen uns dafür stark machen, den Prozess zu verlangsamen.

Pressemitteilung vom 17. Oktober 2014

Mietpreisbremse mit Licht und Schatten

Quelle: <http://www.gruene-fraktion-bremen.de/presse/pressemitteilungen/mietpreisbremse-mit-licht-und-schatten.html>

Die Mietpreisbremse, mit der bislang beliebig hohe Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf maximal 10 Prozent begrenzt werden, hat heute den

Bundesrat passiert. Auch Bremen wird die Mietpreisbremse umsetzen. Die Bürgerschaftsfraktion der Grünen hält das für einen richtigen Schritt unter vielen nötigen. Zugleich kritisieren die Grünen, dass die Bundesregierung die Mietpreisbremse mit zahlreichen Ausnahmen durchlöchert hat.

„Nach dem Willen der Großen Koalition wird die Mietpreisbremse für Neubauten auch über den Erstbezug hinaus und bei umfassenden Sanierungen nicht gelten. Das ist ein Kniefall vor der Immobilienlobby, der die Wirksamkeit der Mietpreisbremse erheblich ausbremst. Denn diese Politik fördert teure Mieten und verdrängt Menschen mit weniger Einkommen aus beliebten und innenstadtnahen Quartieren. Wir verstehen die Mietpreisbremse als Instrument, damit Mieten bezahlbar bleiben. Genau das aber verhindert diese Mietpreisbremse der Großen Koalition nicht ausreichend zum Schutz der MieterInnen“, betont die sozialpolitische Sprecherin Susanne Wendland.

Der baupolitische Sprecher Carsten Werner hält die Regelung ebenfalls für zaghaft und erklärt: „Die lange Diskussion und unnötig späte Einführung trägt leider ein Übriges zu Mitnahmeeffekten durch vorhergehende Mieterhöhungen bei. Für uns in Bremen kommt es jetzt umso mehr darauf an, weitere Instrumente für bezahlbaren Wohnraum wirksam zu nutzen. Neben der Mietpreisbremse bei Wiedervermietung, die Bremen in der ganzen Stadt anwenden wird, gehören die bereits geltende Kappungsgrenzen-Verordnung, mit der Erhöhungen bei bestehenden Mietverträgen eingedämmt werden, der konsequente Neubau von gut 1300 Wohnungen pro Jahr und das Beibehalten der Sozialwohnungsquote von 25 Prozent dazu. Auch der konsequente Ausbau des gemeinwohlorientierten, sozial motivierten Wohnungsbaus durch Baugruppen, SelbstnutzerInnen und Genossenschaften ist ein wichtiger Bestandteil. Dieser Mix kann dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entspannen und den Anstieg der Mieten abzumildern. Bremen soll eine Großstadt mit sozial gemischten Quartieren bleiben. Dafür muss bezahlbarer Wohnraum für alle Einkommensgruppen sichergestellt sein.“