

Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und der SPD

Bezahlbares Wohnen für einkommensärmere Menschen sicherstellen

Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)

vom 13.01.2015

„Bezahlbares Wohnen für einkommensärmere Menschen sicherstellen“ (Große Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der SPD vom 18.11.2014)

Die Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN haben folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

Bezahlbares Wohnen für einkommensärmere Menschen sicherstellen

Bezahlbares Wohnen ist besonders auch für die Menschen in Bremen wichtig, die gar kein Einkommen haben oder aber über ein Einkommen verfügen, das gerade zum Lebensunterhalt reicht. Für alleinstehende wohnungslose Menschen, haftentlassene Menschen, psychisch kranke Wohnungslose und Substituierte (sogenannte Wohnungsnotstandsfälle) und Flüchtlinge wird es immer schwieriger, sich auf dem freien Markt selbst mit Wohnraum zu versorgen.

Mit dem Wohnraumförderprogramm 2012/2013 hat der Senat einen wichtigen Schritt zur Schaffung neuen Wohnraums gemacht. Damit werden 700 Wohneinheiten zu einem Mietpreis im unteren Marktsegment für Menschen mit geringem oder gar keinem Einkommen gefördert, sogenannte Sozialwohnungen im Neubau. Der Senat hat es Investoren beim Kauf öffentlicher Flächen für den Wohnungsbau zur Bedingung gemacht, von den neu entstehenden Wohnungen jede vierte Wohnung als Sozialwohnung, d.h. zu einem Mietneupreis von max. 6,50 Euro pro Quadratmeter vermieten zu müssen.

Neben dem öffentlich geförderten Neubau von Sozialwohnungen und der Sozialwohnungsquote von 25 Prozent hat Bremen aber auch Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum in bestehenden Wohnungen sicherzustellen. Dies tut der Senat u.a. mit der geplanten Mietpreisbremse gemäß § 558 BGB und mit bestehenden Belegungsbindungen, d.h. dass Personen mit Berechtigungsschein (B-Schein) in Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen einziehen und dort wohnen können. In den nächsten Jahren nimmt allerdings der Bestand an diesen Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen ab. Verfügte das Land Bremen im Jahr 2010 noch über 10.400 Wohnungen mit Belegungsbindungen, werden es im Jahr 2020 – trotz der bisher beschlossenen Maßnahmen im Neubau – nur noch 6.200 sein.

Wir fragen den Senat,

1. Welche Maßnahmen hat der Senat bisher ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum für Menschen ohne Einkommen oder mit geringem Einkommen zu schaffen? Auf welche Zielgruppen sind diese ausgerichtet?
2. Wie schätzt der Senat den künftigen Bedarf an Sozialwohnungen in Bremerhaven und Bremen ein (bitte insbesondere aufschlüsseln nach Ein-/Zwei-Personen-Haushalten, Haushalten mit fünf oder mehr Personen und Wohnraum für Wohnungsnotstandsfälle [u.a. für wohnungslose Menschen, haftentlassene Menschen, psychisch kranke Wohnungslose] und für Flüchtlinge)?
3. Bei welchen Wohnungsunternehmen und/oder Eigentümern im Land Bremen laufen zur Zeit noch Verträge über Belegungsbindungen, wie viele Wohnungen davon sind noch gebunden, und was kostet eine Verlängerung pro Wohnung? Was würde gegenwärtig ein Ankauf von Belegungsrechten pro ungebundener Wohnung kosten?
4. Welche weiteren Maßnahmen hält der Senat für erforderlich, um zusätzliche Sozialwohnungen mit a) Mietpreisbindung, b) Belegungsrecht mit unmittelbarer Belegung und c) Belegungsrecht mit mittelbarer Belegung anzubieten?
5. Hält es der Senat für sinnvoll, anstelle von Belegungsrechten Benennungsrechte und/oder Besetzungsrechte nach § 26 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) für Flüchtlinge und sog. Wohnungsnotstandsfälle einzusetzen? Falls nein, aus welchen Überlegungen heraus hält der Senat den Einsatz dieser Instrumente nicht für sinnvoll? Welche Kosten würden für ein Benennungsrecht und/oder Besetzungsrecht pro Wohnung im Vergleich zu den Belegrechten entstehen?

6. Welche Hürden bestehen in Bremen im Unterschied zu anderen Kommunen für einkommensärmere Menschen, um Zugang zu Berechtigungsscheinen für den Bezug von Sozialwohnungen zu erhalten?
7. Hält der Senat es für sinnvoll, über stadteigene Gesellschaften oder gemeinnützige Träger Wohnungen vom privaten Markt für Menschen, die sich nicht allein auf dem Wohnungsmarkt versorgen können (sog. Wohnungsnotstandsfälle und Flüchtlinge) anzukaufen? Welche Einsparungen können entstehen, wenn Menschen dauerhaft in Mietwohnungen wohnen, anstatt sie in Pensionen, Hotels und Gemeinschaftsunterkünften unterzubringen? Welche Kosten entstehen im Vergleich zu den Instrumenten nach § 26 WoFG pro Wohnung?
8. Welchen Beitrag können nach Auffassung des Senats die GEWOBA und die STÄWOG kurz- und langfristig zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen für einkommensärmere Menschen, insbesondere für Wohnungsnotstandsfälle leisten?
9. Erwägt der Senat, in Zukunft mehr gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu fördern, und wenn ja, wird es hier besondere Angebote bei genossenschaftlichem oder anders gemeinwohlorientiertem Wohnen für Bezieher/-innen von Sozialleistungen geben?
10. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen in besonderen Wohnformen in die individuellen Berechnungen für Bezieher/-innen von Kosten der Unterkunft und für B-Schein-berechtigte Personen einzubeziehen, weil diese zu kleineren Wohnungsflächen führen?
11. Welche weiteren Instrumente sieht der Senat, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensärmere Menschen, insbesondere für wohnungslose Menschen verfügbar zu stellen? Sind dem Senat Beispiele aus vergleichbaren Kommunen und/oder anderen Kommunen unter Spardruck bekannt?
12. Welchen Zeithorizont erwartet der Senat zur bezugsfertigen Realisierung von Wohnraum für die oben genannten Bedarfsgruppen? Wie viele Wohnungen werden in zwei, in fünf und in zehn Jahren geschaffen?
13. Wie werden die Sozialwohnungen verwaltet, vermarktet und an die Bedarfsgruppen vergeben?
14. Wie beurteilt der Senat die aktuellen Regelungen im Wohngeld? Sollte er Änderungsbedarf sehen, welche Maßnahmen ergreift er, um diesen zu erwirken?

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Welche Maßnahmen hat der Senat bisher ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum für Menschen ohne Einkommen oder mit geringem Einkommen zu schaffen? Auf welche Zielgruppen sind diese ausgerichtet?

- **Ausgangslage am Wohnungsmarkt**

Basis für eine gute Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten ist zunächst, dass es insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gibt. Um das zu erreichen, strebt der Senat an, dass in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 jährlich durchschnittlich 1.300 neue Wohnungen errichtet werden.

Um die dafür notwendigen Wohnbauflächen bereitzustellen, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung eine Liste mit mehr als 30 städtischen wie auch privaten Wohnbauflächen vorgelegt, die vorrangig bis 2015 weiter entwickelt werden sollen.

Nach den aktuellen Einschätzungen können auf den betroffenen Flächen der aktualisierten 30+-Liste insgesamt rund 4.800 Wohneinheiten entwickelt werden, davon rd. 70 % im Geschosswohnungsbau und rd. 30 % im Einfamilienhausbereich. Darüber hinaus enthält die Wohnungsbaukonzeption weitere Flächen, die darüber hinaus grundsätzlich, teilweise aber mit längerem Vorlauf, zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, dass wie bisher umfangreiche Bautätigkeit im planungsrechtlich bereits abgesicherten Innenbereich erfolgen kann. Dies deckt erfahrungsgemäß 50 % der Baufertigstellungen ab.

Eine zusätzliche Herausforderung am Wohnungsmarkt ist die steigende Zahl von Flüchtlingen. Allein in der Stadtgemeinde Bremen waren das im Jahr 2014 mehr als 2.200 Personen. In 2015 wird mit bis zu 3.000 Personen gerechnet. Hinzu kommen noch unbegleitete Minderjährige, die auch einen Wohnraumbedarf haben sowie Personen aus eventuellen Sondermaßnahmen der Bundesregierung. Auch für diesen Personenkreis ist eine ausreichende Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes eine wichtige Voraussetzung.

Diese in den vergangenen Monaten stark angestiegenen Zahlen sind bislang nur teilweise in die bereits abgeschlossene Wohnungsmarktprognose von GEWOS, die auch den Bedarfsermittlungen bei der Wohnraumförderung zu Grunde liegen, eingeflossen. Es wird deshalb kurzfristig geprüft werden, welche zusätzlichen Folgerungen sich aus den steigenden Flüchtlingszahlen für den Wohnungsmarkt ergeben.

In der Stadt Bremerhaven stellt sich die Situation anders dar. Dort gibt es ausreichend Wohnraum, der für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Es fehlt hingegen höherwertiger Wohnraum, der für Schwellenhaushalte interessant ist. Um solchen Wohnraum bereitzustellen, sind umfassende Modernisierungen von älteren Wohnungsbeständen nötig. Abgesehen von solchen Angeboten gibt es einen Neubaubedarf i.d.R. nur als Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien.

- **Sozialwohnungsquote**

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Sozialwohnungen zu verbessern, müssen immer dann, wenn in der Stadt Bremen städtische Grundstücke verkauft werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird, 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Angebotsengpässen in diesem Bereich des Mietwohnungsbaus.

Dazu hat die Baudeputation nach Erörterung mit den Akteuren des Wohnungsmarktes Anwendungsregeln beschlossen. Das Regelwerk bietet Möglichkeiten flexibler Ausgestaltung. Diese Regeln haben sich inzwischen bewährt. Sie haben dazu geführt, dass z.B. auch in der Überseestadt eine nennenswerte Zahl von Sozialwohnungen entsteht. So liegt der Anteil dieser Wohnungen bei dem Bauvorhaben an der Marcuskaje, das in Kooperation zwischen der Firma Justus Grosse und der Gewoba realisiert wird, bei rd. 60 %.

- **Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 (= 1. Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen)**

Der Senat hat im August 2012 für das Land Bremen ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen, das durch die Förderung von Neubauten und Modernisierungen Belegungs- und Mietbindungen begründet wird.

Bisher wurden insgesamt 698 Wohneinheiten zur Förderung angemeldet, davon 666 Wohneinheiten in Neubauten und 32 Wohneinheiten zur Modernisierung. Das entspricht einem Anteil von über 95 % an Neubauten. Dafür werden Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 41,24 Mio. € benötigt.

- **Wohnungsnotstandsquote**

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind im Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 20 % der Förderkontingente in der Weise gebunden, so dass auch die Versorgungssituation von Obdachlosen, Asylbewerbern und zugewanderten Großfamilien verbessert werden kann. Um eine optimale Belegungssteuerung

zu erreichen, haben der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und des „Aktionsbündnisses Menschenrecht auf Wohnen“ ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für diese Zielgruppe entwickelt, das im März 2013 sowohl von der Bau- als auch von der Sozial-Deputation beschlossen wurde.

- **2. Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen**

Um die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senats umzusetzen, ist es erforderlich, die Soziale Wohnraumförderung fortzusetzen und damit den Neubau und die Modernisierung von Wohnraum durch die Vergabe von zinsverbilligten Darlehen zu fördern. Bei den Fördermodalitäten sind an einzelnen Stellen jedoch Modifizierungen erforderlich, so sollen die Förderung von Micro-Appartements, die auch für studentisches Wohnen kompatibel sind, neu eingeführt und die Förderhöhe bei Neubauten an die Wohnungsgröße angepasst werden.

Die Modifizierung der Fördermodalitäten wurde von den Akteuren am Wohnungsmarkt in der Sitzung des Plenums des Bündnisses für Wohnen am 23.06.2014 einhellig befürwortet.

Zu Frage 2: Wie schätzt der Senat den künftigen Bedarf an Sozialwohnungen in Bremerhaven und Bremen ein (bitte insbesondere aufschlüsseln nach Ein-/Zwei-Personen-Haushalten, Haushalten mit fünf oder mehr Personen und Wohnraum für Wohnungsnotstandsfälle [u.a. für wohnungslose Menschen, haftentlassene Menschen, psychisch kranke Wohnungslose] und für Flüchtlinge)?

Dazu gibt es keine belastbaren statistischen Daten.

Nach den Erfahrungen der großen in Bremen ansässigen Wohnungsunternehmen und den Erfahrungen des Senats ist es so, dass es einen gewissen Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen gibt, die für eine oder zwei Personen geeignet sind. Gleiches gilt für Wohnungen, in denen größere Familien unterkommen können.

Besondere Probleme des Zugangs zum Wohnungsmarkt – insbesondere für Kleinwohnungen - haben die sogenannten Wohnungsnotfälle. Ca. 100 wohnungslose Menschen lebten im Jahr 2013 in Übernachtungseinrichtungen und Schlichthotels. Mindestens die Hälfte dieser Menschen wäre in der Lage, eigenständig und ohne Betreuung in eigenem Wohnraum zu leben. Ein anderer Teil würde hierfür professionelle Hilfen benötigen.

Zur Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Zu Frage 3: Bei welchen Wohnungsunternehmen und/oder Eigentümern im Land Bremen laufen zur Zeit noch Verträge über Belegungsbindungen, wie viele Wohnungen davon sind noch gebunden, und was kostet eine Verlängerung pro Wohnung? Was würde gegenwärtig ein Ankauf von Belegungsrechten pro ungebundener Wohnung kosten?

Bestehende Belegungsbindungen

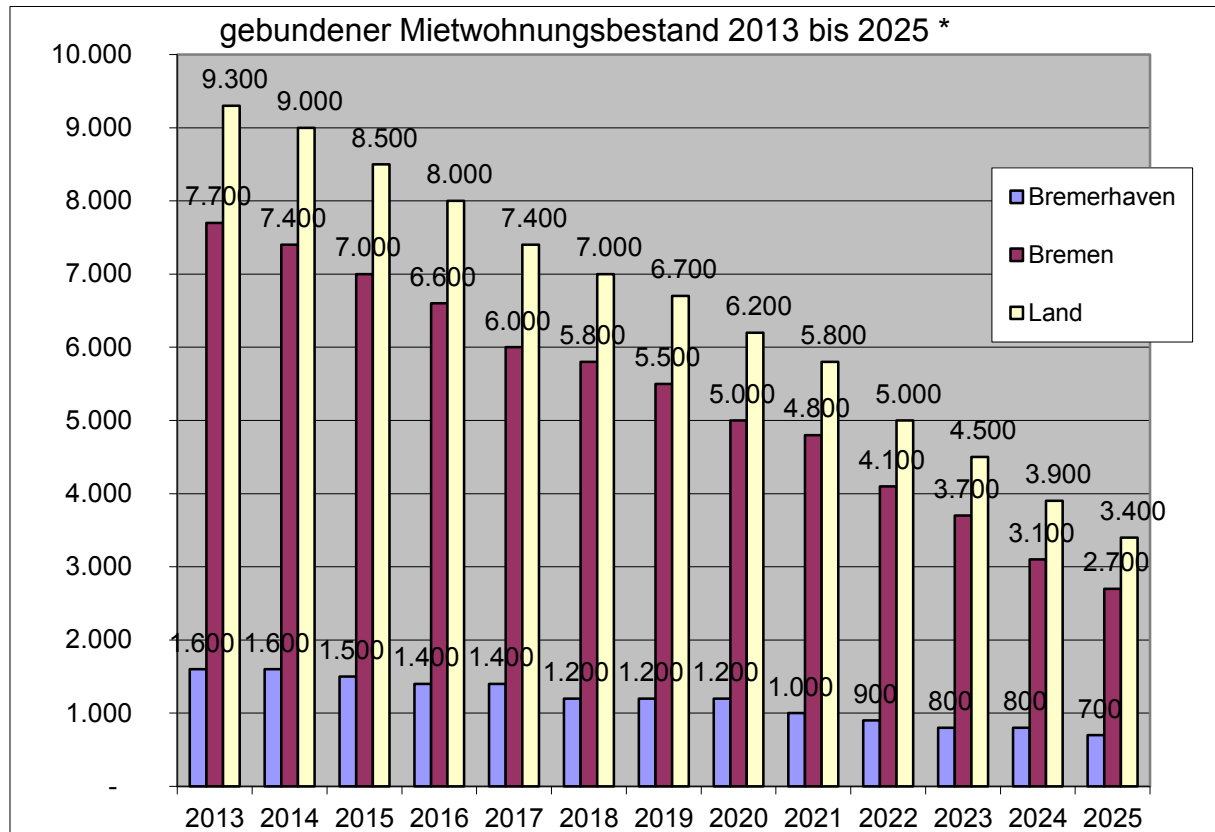
In Bremen werden Belegungs- und Mietpreisbindungen nur im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung begründet. Grundlage waren in der Vergangenheit Förderbescheide (= Verwaltungsakte). Heute werden öffentlich rechtliche Verträge geschlossen, die – entsprechend den geltenden Förderrichtlinien – z.B. Regelungen zur Höhe der Förderung, der zulässigen Miete und der der Dauer der Zweckbindung enthalten.

Im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gibt es Belegungsbindungen an Wohnungen, die den großen Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern gehören. Ein Großteil der auslaufenden Belegungsbindungen betrifft Wohnungen im Eigentum großer Wohnungsbau-gesellschaften wie der Gewoba, STÄWOG oder der Brebau. Diese Gesellschaften sind sich der besonderen Verantwortung für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bewusst und stellen diese Wohnungen auch nach dem formellen Auslaufen der Sozialbindung dem Wohnungsmarkt weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der über 40.000 Wohnungen der Gewoba liegt z.B. weiterhin nur knapp über 5 €/qm.

Darüber hinaus gibt es keine Verträge, durch die ohne Neubau bzw. Modernisierung von Wohnungen Belegungsbindungen begründet wurden.

Sozialwohnungsbestand

Sozialbindungen laufen in aller Regel bis zum 31.12. eines Jahres. Der aktuelle Stand zum 01.01.2014 beläuft sich für das Land Bremen auf 9271 Wohnungen, für die Stadt Bremen auf 7703 Wohnungen und für Bremerhaven 1568 Wohnungen. Die Entwicklung stellt sich nach den aktuellen Erkenntnissen wie folgt dar:



* Stand jeweils 31.12. des betreffenden Jahre

Als Kommentar zu der Graphik:

Ein Großteil der auslaufenden Belegungsbindungen betrifft Wohnungen im Eigentum großer Wohnungsbaugesellschaften wie der Gewoba, STÄWOG oder der Brebau. Diese Gesellschaften sind sich der besonderen Verantwortung für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bewusst und stellen diese Wohnungen auch nach dem formellen Auslaufen der Sozialbindung dem Wohnungsmarkt weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der über 40.000 Wohnungen der Gewoba liegt z.B. weiterhin nur knapp über 5 €/qm.

Ankauf von Belegungsrechten

Für die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz. Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, hat sich deren Zahl einschneidend verändert. Er ist gegenüber 29.600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 9.300 Wohnungen zum Stand 31.12.2014 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 voraussichtlich nur noch 6.200 Wohnungen betragen.

Ein Großteil der auslaufenden Belegungsbindungen betrifft Wohnungen im Eigentum großer Wohnungsbaugesellschaften wie der Gewoba, STÄWOG oder der Brebau. Diese Gesell-

schaften sind sich der besonderen Verantwortung für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bewusst und stellen diese Wohnungen auch nach dem formellen Auslaufen der Sozialbindung dem Wohnungsmarkt weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der über 40.000 Wohnungen der Gewoba liegt z.B. weiterhin nur knapp über 5 €/qm.

Würde man als Entgelt für die Belegungsbindung z.B. einen Preis in Form eines grob geschätzten Zuschusses von nur 2,50 € pro m² und Monat ansetzen, würde sich für eine durchschnittliche 60 m² große Wohnung pro Jahr 1.800 € ergeben und entsprechend bei einer Kleinwohnung von 30 m² 900 € jährlich. Das würde für eine dem Sozialen Wohnungsbau vergleichbare 20-jährige Bindung bedeuten, dass bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße ein Zuschuss von 36.000 € gezahlt werden müsste, ohne dass der Eigentümer irgendwelche wohnwertverbessernde Maßnahmen durchführen müsste.

Der v.g. Zuschussbetrag entspricht ungefähr dem Betrag, der im Sozialen Wohnungsbau für eine umfassende Modernisierung als Förderbetrag gewährt wird. Hier werden pro Wohnung bis zu 40.000 € bewilligt, allerdings nicht als Zuschuss, sondern als rückzahlbares Darlehen.

Aus alledem ergibt sich, dass der Ankauf von Belegungsbindungen im Regelfall nicht wirtschaftlich und für Bremen als Haushaltsnotlageland nicht bezahlbar ist. Er würde zu Mitnahmeeffekten führen, da in der Regel eine Vermietbarkeit oberhalb der Regelsätze von 6,50 € bei neuen geförderten Wohnungen nicht realistisch ist. Zudem wird durch den Ankauf von Belegungsbindungen keine einzige neue Wohnung geschaffen, was aus Sicht des Senats die wirksamste Mittel gegenüber einer verknappten und damit preistreibenden Wohnraumversorgung ist.

Eine Ausnahme bildet die Versorgung von Wohnungsnotfällen mit Wohnraum, da die Unterbringung in Notunterkünften und Schlichthotels rechnerisch und finanziell die Aufwendungen für Belegungsrechte übersteigt.

Vergleicht man die Kosten für Belegungsbindungen (oder –rechte, vgl. Frage 5), die bei Einzelpersonen mit ca. 900 € jährlich anzusetzen wären, mit denen für die niedrigschwellige Notunterbringung, so wäre ein entsprechender Belegungs- oder Benennungsankauf prüfenswert. Allerdings gilt auch hier das o.a. Grundproblem, dass die Eigentümer entsprechender Wohnungen überhaupt bereit sein müssen, solche Bindungen an die Kommune zu übertragen. Das Wohnen in eigenem Wohnraum ist zudem nicht nur fiskalisch zu betrachten. Aus sozialpolitischer Sicht ermöglicht es das Leben in der Gemeinschaft sowie den Zugang zum Arbeitsmarkt als Voraussetzung einer eigenen materiellen Absicherung.

Zu Frage 4: Welche weiteren Maßnahmen hält der Senat für erforderlich, um zusätzliche Sozialwohnungen mit a) Mietpreisbindung, b) Belegungsrecht mit unmittelbarer Belegung und c) Belegungsrecht mit mittelbarer Belegung anzubieten?

Der Senat hat im August 2012 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen ein 1. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € erarbeitet. Ein 2. Programm mit vergleichbarer Größenordnung ist in Vorbereitung. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Alle Wohnungen unterliegen als Sozialwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Belegungsbindung erfolgt im Regelfall unmittelbar, kann aber auch mittelbar erfüllt werden. Weitere Einzelheiten zum Charakter der Belegungsbindungen finden sich in der Antwort zu Frage 5.

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, sind im Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen 20 % der Förderkontingente gebunden. Dieser Prozentsatz soll auch im neuen Programm zur Anwendung kommen.

Weitere Maßnahmen hält der Senat nicht für erforderlich.

Zu Frage 5: Hält es der Senat für sinnvoll, anstelle von Belegungsrechten Benennungsrechte und/oder Besetzungsrechte nach § 26 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) für Flüchtlinge und sog. Wohnungsnotstandsfälle einzusetzen? Falls nein, aus welchen Überlegungen heraus hält der Senat den Einsatz dieser Instrumente nicht für sinnvoll? Welche Kosten würden für ein Benennungsrecht und/oder Besetzungsrecht pro Wohnung im Vergleich zu den Belegrechten entstehen?

Auf die Beantwortung zum Kostenvergleich bei Belegungsbindungen (Frage 3) wird verwiesen. Alle Wege des Zugangs zu einer besseren Verfügbarkeit von Wohnraum für Wohnungsnotfälle werden geprüft. Die Zentrale Fachstelle Wohnen ZFW arbeitet zu diesem Zweck eng mit einigen Wohnungsunternehmen zusammen.

Zu Frage 6: Welche Hürden bestehen in Bremen im Unterschied zu anderen Kommunen für einkommensärmere Menschen, um Zugang zu Berechtigungsscheinen für den Bezug von Sozialwohnungen zu erhalten?

In Bremen gibt es keine Hürden für den Zugang zu Berechtigungsscheinen. Bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen wird ebenso wie in anderen Kommunen ein solcher Schein erteilt.

Zu Frage 7: Hält der Senat es für sinnvoll, über stadteigene Gesellschaften oder gemeinnützige Träger Wohnungen vom privaten Markt für Menschen, die sich nicht allein auf dem Wohnungsmarkt versorgen können (sog. Wohnungsnotstandsfälle und Flüchtlinge) anzukaufen? Welche Einsparungen können entstehen, wenn Menschen dauerhaft in Mietwohnungen wohnen, anstatt sie in Pensionen, Hotels und Gemeinschaftsunterkünften unterzubringen? Welche Kosten entstehen im Vergleich zu den Instrumenten nach § 26 WoFG pro Wohnung?

Über den möglichen Ankauf von Immobilien entscheiden die Gesellschaften oder Träger in eigener Verantwortung. Solche Ankäufe haben bereits stattgefunden und können immer

dann sinnvoll sein, wenn sie zu Minderausgaben führen; diese lassen sich jedoch nur objektbezogen ermitteln.

Zu Frage 8: Welchen Beitrag können nach Auffassung des Senats die GEWOBA und die STÄWOG kurz- und langfristig zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen für einkommensärmere Menschen, insbesondere für Wohnungsnotstandsfälle leisten?

Die Wohnungsbaugesellschaften GEWOBA und STÄWOG sind seit jeher zentrale Partner für Stadtentwicklung und für die Sicherstellung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen.

Beide Gesellschaften bauen und modernisieren Wohnungen in Zusammenarbeit mit dem Senat in einer Weise, dass sie alltagstauglich dabei auch für ältere und behinderte Menschen nutzbar sind. Beide Gesellschaften achten darauf, dass die neuen und modernisierten Wohnungen auch für einkommensärmere Menschen bezahlbar sind. Sie sind auch ein verlässlicher unbürokratisch arbeitender Partner bei der Versorgung von Wohnungsnotfällen.

Als Beispiele können für die Stadt Bremen die Modellvorhaben „ungewöhnlich (weiter) wohnen“, der „Bremer Punkt“, das Projekt „Cambrai-Dreieck“ und das Bauvorhaben an der Marcuskaje genannt werden. In Bremerhaven sind die Wohnanlagen in der Lutherstraße, in der Neuelandstraße, in Wulsdorf und in der Körnerstraße hervorzuheben. Diese Bauvorhaben sind alle im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden.

Zu Frage 9: Erwägt der Senat, in Zukunft mehr gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu fördern, und wenn ja, wird es hier besondere Angebote bei genossenschaftlichem oder anders gemeinwohlorientiertem Wohnen für Bezieher/-innen von Sozialleistungen geben?

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen ist ein wichtiges Handlungsfeld in der Wohnungspolitik des Landes Bremen. Um die Umsetzung entsprechender Projekte zu unterstützen, ist beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine entsprechende Stelle eingerichtet worden. Diese berät Baugemeinschaften und wirkt z.B. auch bei der Suche nach geeigneten Grundstücken mit.

Eine Förderung von Baugemeinschaften ist im Sozialen Wohnungsbau möglich und wird auch praktiziert. Dabei werden genossenschaftlich organisierte Projekte ebenso unterstützt wie Baugemeinschaften, die andere Rechtsformen wählen.

Für die Bezieherinnen und Bezieher von Sozialleistungen ist die darlehensweise Übernahme der Kosten von Genossenschaftsanteilen grundsätzlich möglich.

Zu Frage 10: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen in besonderen Wohnformen in die individuellen Berechnungen für Bezieher/-innen von Kosten der Unterkunft und für B-Schein-berechtigte Personen einzubeziehen, weil diese zu kleineren Wohnungsflächen führen?

Die Flächen von Gemeinschaftsräumen werden regelmäßig auf die Wohnungen der Mieterinnen und Mieter verteilt. Dies ist bei kleinen Wohnungsflächen möglich.

Zu Frage 11: Welche weiteren Instrumente sieht der Senat, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensärmere Menschen, insbesondere für wohnungslose Menschen verfügbar zu stellen? Sind dem Senat Beispiele aus vergleichbaren Kommunen und/oder anderen Kommunen unter Spardruck bekannt?

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind im 1. Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen 20 % der Förderkontingente gebunden, so dass auch die Versorgungssituation von Obdachlosen, Asylbewerbern und zugewanderten Großfamilien verbessert werden kann. Um eine optimale Belegungssteuerung zu erreichen, haben der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und des „Aktionsbündnisses Menschenrecht auf Wohnen“ ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für diese Zielgruppe entwickelt, das im März 2013 sowohl von der Bau- als auch von der Sozial-Deputation beschlossen wurde.

Darüber hinaus arbeitet die Zentrale Fachstelle Wohnen eng mit der GEWOBA und anderen Vermietern zusammen, um Wohnungsnotstandsfälle zeitnah mit Wohnraum zu versorgen.

In Bremerhaven stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt gegenteilig zur Situation in Bremen dar. Hier gibt es eine ausreichende Anzahl an preiswerten Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, können angemessen mit Wohnraum versorgt werden. Zugunsten dieses Personenkreises gibt es eine gute Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Vermietern, der Arge, dem Sozialamt sowie den Wohlfahrtsunternehmen, die weiter entwickelt werden wird.

In anderen Kommunen, die unter vergleichbarem Spardruck stehen wie Bremen, gibt es keine mit der Wohnungsnotstandsquote vergleichbaren Instrumente. Sie sind auf eine gedeihliche Zusammenarbeit mit den Vermietern angewiesen. Das beruht darauf, dass die Wohnungsnotstandsquote keine kommunale Regelung ist, sondern Bestandteil des Landes-Wohnraumförderungsprogramms ist. Vergleichbare Regelungen gibt es in anderen Landes-Wohnraumförderungsprogrammen nicht.

Zu prüfen ist künftig, ob und wie der Umbau/die Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnungen gefördert werden kann, ggf. zunächst als Pilotprojekte.

Zu Frage 12: Welchen Zeithorizont erwartet der Senat zur bezugsfertigen Realisierung von Wohnraum für die oben genannten Bedarfsgruppen? Wie viele Wohnungen werden in zwei, in fünf und in zehn Jahren geschaffen?

Basis für eine gute Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten ist zunächst, dass es insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gibt. Um das zu erreichen, strebt der Senat an, dass in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 jährlich durchschnittlich 1.300 neue Wohnungen errichtet werden. Die Zahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren sowie die Zahl der Bauanträge und Baugenehmigungen, die bis einschließlich Oktober 2104 vorliegen, lassen die Erwartung zu, dass in 2014 und 2015 diesen Zielzahl erreicht werden wird.

Um die Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zu verbessern hat der Senat im August 2012 für das Land Bremen ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen. Dieses Programm ermöglicht die Förderung von Neubauten und Modernisierungen. Aufgrund des hohen Anteils an Neubauwohnungen können mit diesem Programm tatsächlich 666 Wohnungen gefördert werden. Davon sind 20 % (=133 Wohnungen) für Wohnungsnotstandsfälle vorbehalten.

Das o.g. Programm ist inzwischen vollständig durch Anmeldungen belegt. Bei einigen Bauvorhaben ist mit dem Bau begonnen worden. Die ersten Fertigstellungen werden für das Jahr 2015 erwartet.

Zu Frage 13: Wie werden die Sozialwohnungen verwaltet, vermarktet und an die Bedarfsgruppen vergeben?

Der Eigentümer von Sozialwohnungen darf diese Wohnung nur an Haushalte vermieten, die von ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße berechtigt sind, die Wohnung zu beziehen. Sofern die Wohnung besonderen Personengruppen vorbehalten sind, darf nur an diesen vermietet werden.

Die Einhaltung dieser Vorgaben wird dadurch sichergestellt, dass sich der Eigentümer vor Abschluss des Mietvertrags einen Wohnberechtigungsschein vorlegen lassen muss, aus dem hervorgeht, dass der wohnungssuchende Haushalt die für die zur Vermietung anstehende Sozialwohnung geltenden Einkommens- und Wohnflächengrenzen einhält und ggf. zu einem besonderen Personenkreis gehört.

Außerdem muss der Eigentümer dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr jeden Mieterwechsel anzeigen. Dort wird geprüft, ob die Vorgaben eingehalten wurden. Sofern das nicht der Fall ist, werden Geldleistungen oder in schweren Fällen auch Bußgelder festgesetzt. Das wird allerdings nur in sehr seltenen Fällen erforderlich. Nach den Erkenntnissen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr halten die Eigentümer die Vorgaben in aller Regel ein.

Eine Besonderheit gilt für die Wohnungen, die der 20 %igen Wohnungsnotstandsquote unterfallen, die seit dem Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 gilt. Diese werden von der Zentralen Fachstelle Wohnen im Amt für Soziale Dienste vergeben. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Zu Frage 14: Wie beurteilt der Senat die aktuellen Regelungen im Wohngeld? Sollte er Änderungsbedarf sehen, welche Maßnahmen ergreift er, um diesen zu erwirken?

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat im Februar 2013 u.a. beschlossen, dass der Senat sich auf Bundesebene dafür einsetzen wird, beim Wohngeld den Heizkostenzuschuss wieder einzuführen. Dies wurde in den vom Senat am 24.09.2014 beschlossenen Zwischenergebnissen des Bremer Bündnisses für Wohnen noch einmal bekräftigt.

Da die Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene ebenfalls Vorgaben zur Verbesserung des Wohngeldes enthält, wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ein Gesetzentwurf erarbeitet, dessen Einzelheiten noch nicht bekannt sind. Der Senat wird sich im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Landes Bremen dafür einsetzen, dass das Wohngeld in diesem Gesetzgebungsverfahren bedarfsgerecht verbessert wird.