



Bremen, 17.6.2019

Neue Wohnungsgenossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte stärken - jetzt!

Offener Brief an die „Koalitionäre“ SPD, GRÜNE, LINKE

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst gratulieren wir Ihnen zur Wahl in die Bremische Bürgerschaft.

Wir hoffen, dass Sie in den anstehenden Koalitionsverhandlungen auch konkrete Lösungsvorschläge für die immer größer werdenden wohnungspolitischen Herausforderungen erarbeiten. Wir hoffen vor allem, dass Sie einer sozial-ökologischen Stadtentwicklung eindeutig den Vorrang vor den von Rendite getriebenen Interessen privater Investoren einräumen. Gemeinsam mit dem „Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen“ sind wir uns einig, dass Bremen vor allem Folgendes benötigt:

- mehr bezahl- bzw. leistbaren Wohnraum
- einen gesetzlich verankerten temporären und differenzierten Mietestopp
- eine Erhöhung der Sozialwohnungsquoten bei Neubauten auf 40 bis 50 Prozent
- die Verlängerung der Belegungsbindungen von derzeit nur 20 auf 40 bis 60 Jahre
- die Vergabe öffentlicher Grundstücke nur noch im Erbbaurecht und nach Konzept
- eine kommunale Bodenbevorratungspolitik

Weiterentwicklung der Bremer Wohnraumförderung

Insbesondere wünschen wir uns eine zügige Weiterentwicklung der völlig unzureichenden und unterfinanzierten Bremer Wohnraumförderung, wie den Wohnraumförderprogrammen und den entsprechenden Richtlinien, die insbesondere den Anforderungen junger Wohnungsgenossenschaften und sozialorientierten Baugemeinschaften nicht gerecht werden. Gerade neue Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Impulsgeber für eine sozial-ökologische Quartiersentwicklung und fördern eine gute Nachbarschaft. Sie sind Vorreiter bei der Entwicklung innovativer Wohnformen, wie z. B. den Clusterwohnungen, die den individuellen Wohnraum zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Räumen reduzieren. Die Mitglieder einer Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht, ihre Häuser und Wohnungen sind dauerhaft der Spekulation entzogen und schützen vor Mietwucher.



Unsere Erfahrungen mit der Planung / Finanzierung zweier genossenschaftlicher Wohnprojekte zeigen deutlich, dass es angesichts rasant gestiegener Grundstückspreise und immer höherer Baukosten gemeinschaftlichen Wohnprojekten fast unmöglich ist, mit den vorhandenen Förderinstrumenten der Stadt Bremen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem und mittleren Einkommen zu schaffen. Eine Realisierung dieser Bauvorhaben ist gegenwärtig nur möglich, wenn - je nach dem Verhältnis von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen - eine dauerhafte Quersubvention von den frei finanzierten zu den geförderten Wohnungen erfolgt. (Bei einem Anteil von 25% geförderter Wohnungen beträgt sie ca. 0,70 € pro m² und Monat). Eine solche dauernde Mietsubvention erschwert die Realisierung der Bauvorhaben. Große Wohnungsunternehmen können eine solche Quersubvention aus ihrem Bestand finanzieren; für kleine und insbesondere neue Wohnungsunternehmen ist es ein Realisierungshemmnis, das wohnungspolitische Innovationen verhindert.

Für die Weiterentwicklung nachbarschaftlicher und innovativer Wohnformen ist die Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Werk/Arbeitsräume etc.) in die Wohnraumförderung und ihre Anerkennung als Bestandteil der Miete notwendig.

Sinnvoll wäre ferner eine differenzierte Förderung nach Einkommensgruppen, wie das m.W. die meisten Bundesländer machen. Dieses würde ebenfalls die Finanzierungsmöglichkeiten verbessern.

Besonders wichtig ist uns, einkommensarmen und vermögenslosen Bürger*innen die Teilhabe an neuen Genossenschaften durch zins- und tilgungslose kommunale Darlehen zu ermöglichen, wie es u. a. München macht. Bremen muss endlich die in der Landesverfassung festgeschriebene Förderung von Genossenschaften (Art. 40, Abs. 2) Ernst nehmen.

Derzeit wird das 4. Bremer Wohnraumförderprogramm im Hause des Bausenators erarbeitet. Das ist eine Chance zur gründlichen Weiterentwicklung der Förderinstrumente mit entsprechender finanzieller Ausstattung. U. a. besteht auch die Möglichkeit, die Energiestandards an neue technische Gegebenheiten anzupassen.

Förderung junger Wohnungsbaugenossenschaften

Die Förderung junger Genossenschaften ist insbesondere notwendig, um deren Eigenkapitalschwäche zu beheben. So sollte jungen Genossenschaften ein Eigenkapital ersetzendes zinsloses Darlehen gewährt, wenn sie mit der Stadt eine langfristige Bindungsvariante von z. B. 40 – 60 Jahre vereinbaren. So können die leistbaren Mieten auch über einen sehr langen Zeitraum für Haushalte in den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus erhalten bleiben.

Die von uns insgesamt favorisierte Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht wäre eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung von neuen Genossenschaften, wenn der Erbbaurechtszins nicht zu hoch ist. Die Gestaltung der Höhe des Erbbaurechtszinses in Abhängigkeit von sozialen Leistungen des Bauvorhabens sowie des Anteils der öffentlich geförderten Wohnungen könnte Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Stadt und den Wohnungsgenossenschaften sein.



Fazit: Junge Wohnungsgenossenschaften benötigen dringend eine eindeutigeren und entschiedeneren Unterstützung durch die politisch Verantwortlichen als bisher. Bremen braucht mehr bezahlbare Wohnungen in kommunaler Trägerschaft. Bremen benötigt aber ebenso mehr genossenschaftlichen Wohnraum. Hier verfügen die Wohnungsgenossenschaften nur über ca. 10.000 Wohnungen, das sind lediglich 5,8 Prozent aller Mietwohnungen, bundesweit beträgt der Anteil ca. 11 Prozent. In Hamburg gibt es – im Vergleich – rund 128.000 Genossenschaftswohnungen, das sind fast 20 Prozent aller Mietwohnungen!

Die von uns geforderte Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht und nach Konzept muss zukünftig auch für den Verkauf der restlichen Grundstücke im neuen Hulsberg-Viertel gelten. Es kann nicht sein, dass dort die meisten Grundstücke weiter im Höchstpreisverfahren vergeben werden und die Stadt somit der Preistreiberei auf dem Wohnungsmarkt Vorschub leistet. Die (Mit)Finanzierung des Krankenhausneubaus durch den Verkauf öffentlichen Eigentums an zahlungskräftige private Investoren muss unverzüglich gestoppt werden. Haushaltslöcher zu Lasten der Schaffung leistbaren Wohnraums zu stopfen, darf es zukünftig nicht mehr geben.

Wir erwarten deshalb von der neuen Landesregierung, den Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt umzusetzen, öffentliche Grundstücke im neuen Hulsberg-Viertel an Genossenschaften und Baugemeinschaften auch unterhalb des Verkehrswerts zu vergeben. Wenn nötig, muss der Städtebauliche Vertrag zum neuen Hulsberg-Viertel geändert werden. Zudem treiben die „Gebühren“ für die Privatisierung der Grünpflege im neuen Hulsberg-Viertel die Betriebskosten für den Wohnraum, und damit am Ende die Mieten, zusätzlich in die Höhe.

Sehr wichtig ist uns, die ökologischen Herausforderungen im Wohnungsbau ernster zu nehmen:

- Flächenversiegelungen durch den Neubau von Wohnungen sind gering zu halten.
- Die Begrünung von Fassaden und Dächern bei Neubauten muss zur Pflicht werden.
- Sanieren von Bestandsgebäuden sollte aus städtebaulichen Erwägungen und aus Gründen des Klimaschutzes vor dem Abreißen stehen.
- Bevor ein Gebäude gebaut bzw. abgerissen wird, sollte zukünftig ein Art Grauer-Energie-Pass nach Schweizer Vorbild, wie z. B. dem SIA-Merkblatt 2040 (1), erstellt werden, der auch die Energie einbezieht, die zur Erstellung oder zum Rückbau (Abriss) eines Gebäudes benötigt wird (2).

Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG ist gerne bereit, Ihnen Informationsmaterial aus anderen Bundesländern zur Verfügung zu stellen, Kontakte zu Experten zu vermitteln (z. B. hat der neu ernannte Genossenschaftsbeauftragte aus Berlin Bremen letzthin besucht), Fachgespräche mit zu organisieren und Ihre Arbeit auf dem Gebiet der Wohnungsbaupolitik entsprechend zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Bargfrede, Bärbel Dierks und Martina Paulini (Vorstand)
Margot Müller (Vorsitzende des Aufsichtsrats)



(1) Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein

(2) Was ist graue Energie?

Die graue Energie steht für die gesamte Menge nicht erneuerbarer Primärenergie, die für alle Prozesse erforderlich ist: vom Abbau der Rohstoffe über Herstellungs- und Verarbeitungsprozesse bis zum Rückbau und zur Weiterverwertung, einschließlich der dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel. Primärenergie ist die Form der Rohenergie, die noch keiner technischen Umsetzung oder Umwandlung und keinem Transport unterworfen worden ist, zum Beispiel Rohöl oder Erdgas.

Quelle: Bundesamt für Energie (BFE), Schweiz