****

**Wohnungspolitische Stellungnahme der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG**

**Für einen gemeinwohlorientierten und genossenschaftlichen Wohnungsbau in Bremen**

**Wohnungsbau in Bremen am Gemeinwohl orientieren**

Um mehr Wohnraum für Gering- und Normalverdiener in Bremen zu schaffen, setzt sich die SGH für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ein, eine Stärkung und Neuausrichtung des kommunal gesteuerten Wohnungsbaus, eine gezielte Förderung des genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, eine aktive Liegenschaftspolitik und ein soziales Bodenrecht. Bremen ist gefordert, ein neues wohnungspolitisches Leitbild zu entwickeln dass sich an diesen Eckpunkten orientiert.

Bremen sollte alle Maßnahmen ergreifen, um für diese Haushalte das Wohnen in allen Stadtteilen – auch in begehrten Lagen – zu ermöglichen. Wichtig dabei ist, eine soziale Mischung (nach Alter, Einkommen, Bildung, Herkunft etc.) zu erreichen, um so Quartiere zu schaffen, die eine lebendige und vielfältige Nachbarschaft ermöglichen. Ein gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, eine gemeinwohlorientierrte Wohnungspolitik bedeutet aber auch, dass zukünftig neben sozialen Aspekten verstärkt ökologische Belange Berücksichtigung finden müssen.

Wohnungsgemeinnützigkeit/Kommunalen Wohnungsbau fördern/Housing First

* Das Land Bremen soll sich im Bundesrat dafür einsetzen, die 1988 abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einzuführen.
* Die kommunal gesteuerte GEWOBA und die BREBAU sollten angehalten werden, sich nur noch im geförderten Wohnungsbau zu engagieren und keine frei finanzierten Wohnungen mehr zu bauen.
* Barrierefreier Wohnraum und Wohnraum für besonders benachteiligte Zielgruppen sollten in jedem Quartier berücksichtigt werden.
* Bremen sollte auch den Neubau von Einfach-Wohnungen für Wohnungslose mit besonderen Bedürfnissen fördern. Diese sollten in bestehende Quartiere integriert werden.
* Um Obdachlosigkeit zu verhindern, sollte Bremen neue Konzepte wie „Housing First“ fördern. Die Obdachlosenrate steigt seit knapp zehn Jahren stetig. In Bremen leben ca. 500 Obdachlose.

Quotierungen erhöhen/Fristen der Sozialbindung verlängern

* Die Quote für den sozialen Wohnungsbau ist von jetzt 25 Prozent auf mindestens 30 Prozent im gesamten Stadtgebiet zu erhöhen. In Stadtteilen mit einem geringen Anteil von preisgünstigem Wohnraum ist eine noch höhere Quote anzusetzen, damit eine bessere soziale Durchmischung gelingt (über 40% der Bremer Haushalte haben ein Anrecht auf einen Berechtigungsschein).
* In neu erschlossenen Wohnquartieren - mit Grund und Boden im öffentlichen Eigentum - sind zu vergeben:
* 30 Prozent geförderter sozialer Wohnungsbau mit einer Sozialbindung:von 40 Jahren/60 Jahren/unbefristet;
* 30 Prozent staatlich geförderter Mietwohnungsbau - mit Mietbindungsfristen - auf der Basis eines entsprechenden Förderprogramms der Stadt Bremen für Haushalte mit einem mittleren Einkommen;
* 20 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften/Wohnungsgenossenschaften;
* höchstens 20 Prozent der öffentlichen Grundstücke für die Schaffung von frei finanzierten Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen.
* Die Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen im Geschossflächenwohnbau ist von jetzt 20 auf zukünftig 10 Wohneinheiten zu reduzieren. Beim Neubau von Eigenheimen auf städtischen Grundstücken ist die Quote von 50 Wohneinheiten auf 25 zu senken.

Ökologische Herausforderungen ernster nehmen

Ganz wichtig ist uns, die ökologischen Herausforderungen im Wohnungsbau ernster als bisher zu nehmen. Flächenversiegelungen durch den Neubau von Wohnungen sind möglichst 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 und zum Rückbau (Abriss) eines Gebäudes benötigt wird (2).

**Für ein soziales Bodenrecht, Konzeptvergabe und eine aktive Liegenschaftspolitik**

Die Spekulation mit Grund und Boden gefährdet zunehmend den sozialen Frieden und verstärkt die sozialen Spannungen Der Boden ist kein Gut wie jedes andere. Boden ist eine endliche Ressource. Vergleichbar Wasser und Luft ist er unverzichtbar für das menschliche Dasein. Daher verbietet es sich, Boden dem freien Marktgeschehen zu überlassen. Jedes Grundstück, das an private Investoren verkauft wird, steht für die Stadtentwicklung und die nächsten Generationen nicht mehr zur Verfügung. Unsere Grundgesetz betont die Gemeinwohlbindung des Eigentums. Beim Boden ist dem in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Deshalb fordern wir:

* Städtische Grundstücke sollen nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Erbbaureht vergeben werden, um sie für gemeinwohlorientierte Zwecke zu erhalten.
* Die Stadt muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Um für künftige Aufgaben der Daseinsvorsorge gerüstet zu sein, sollte sie ihren Grundbesitz halten und durch eine kluge Bodenbevorratungspolitik vermehren.
* Leistungslose Steigerungen des Bodenwerts zu Spekulationszwecken sollten abgeschöpft werden und für Aufgaben der kommunalen und regionalen Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt werden.
* Mindestens zwei Drittel der öffentlichen Grundstücke, z. B. in neuen Wohnquartieren, sind nur nach Konzept zu vergeben.
* Die Vergabe öffentlicher Flächen/Grundstücke an sozial orientierte Wohnungsgenossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte soll zu einem sozialen Preis erfolgen, insbesondere in Gebieten mit überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen, damit bezahlbarer/leistbarer Wohnraum ökonomisch darstellbar ist.

**Genossenschaftlichen Wohnungsbau nachhaltig fördern**

Wohnungsbaugenossenschaften gibt es seit dem 19. Jahrhundert. Die ersten wurden gegründet, um ihren Mitgliedern das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor Mietwucher zu schützen. Selbstverwaltung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze geblieben: Die Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft nicht an den Interessen fremder Kapitalgeber orientiert, sondern ausschließlich an denen der Mitglieder. Die rund 2000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland haben ca. 2,2 Millionen Wohnungen im Bestand, das sind fast 11 Prozent der gut 23 Mio. Mietwohnungen. Etwa 3 Mio. Menschen sind als Mitglieder registriert (GdW 2011). Gegenwärtig bieten Wohnungsgenossenschaften rund 5 Mio. Menschen ein sicheres und dauerhaft bezahlbares Zuhause.

In Bremen gibt es zehn Wohnungsgenossenschaften mit 9.727 Wohnungen (Zensus 2011, Statistisches Landesamt Bremen). Das sind 5,8Prozent der ca. 167.000 Bremer Mietwohnungen und damit weniger als im Bundesdurchschnitt (ca. 11 Prozent). Die Wohnungen in den Bremer Genossenschaften sind gut erhalten, die Mieten vergleichsweise günstig und die Genossenschaften haben lange Wartelisten. Bedauerlicherweise gibt es aber keinen nennenswerten Neubau von Genossenschaftswohnungen in Bremen, anders als z. B. in München, Berlin und Hamburg. Im März 2016 gab es die erste Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft in Bremen seit über 20 Jahren: Die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG möchte im neuen Hulsberg-Viertel ein großes Bestandsgebäude für gemeinschaftliches Wohnen nutzen und steht in Kaufverhandlungen mit der Stadt Bremen.

Es ist kein Zufall, dass Wohnungsgenossenschaften für viele Menschen die Rettung bedeuten, denn sie können etwas bieten, an dem die private Wohnungsbauwirtschaft gar nicht interessiert ist: dauerhaft günstige Mieten und dauerhaft gesicherter Wohnraum. Gerade der genossenschaftliche Wohnungsbau könnte zur Lösung drängender Probleme einer sozial und ökologisch orientierten Stadtentwicklung beitragen, da Genossenschaften sich am Bedarf orientieren und nicht an Renditeerwartungen privater Anleger. Üblich sind bei genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten zudem solidarische Formen der Umverteilung der vorhandenen Finanzmittel, so dass sich auch Menschen mit geringem Einkommen eine Genossenschaftswohnung leisten können.

Allerdings sind insbesondere junge Wohnungsgenossenschaften angesichts immens hoher Baukosten und Grundstückspreise auf die politische und finanzielle Unterstützung der Kommunen angewiesen. Sie verfügen nicht über Erlöse aus entschuldeten Beständen wie länger bestehende Wohnungsunternehmen. Die Finanzierung von genossenschaftlichen Sozialwohnungen durch eine Quersubvention aus den frei finanzierten Wohnungen ist für neu gegründete Genossenschaften nur begrenzt möglich.

Hier muss das Land Bremen insbesondere jungen Wohnungsgenossenschaften mehr Unterstützung gewähren und spezielle Förderprogramme für den genossenschaftlichen Wohnungsbau entwickeln. In der Landesverfassung wird die Förderungswürdigkeit der Genossenschaften zudem ausdrücklich betont : „Genossenschaften aller Art und gemeinnützige Unternehmen sind als Form der Gemeinwirtschaft zu fördern (Art. 40 (2) der LV“. Die SGH fordert:

* grundsätzliche Überarbeitung der Bremer Wohnraumförderung analog der Förderprogramme anderer Kommunen/Bundesländer zur optimierten Förderung junger/neuer Wohnungsgenossenschaften;
* eine Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften in Form einer Anschubfinanzierung.
* Zusätzlich zur öffentlichen Förderung von Sozialwohnungen soll die Stadt spezielle Förderinstrumente zum Bau von Genossenschaftswohnungen in Anlehnung an das „Münchener Modell“ entwickeln, damit sich auch Normalverdiener mit mittlerem Einkommen eine neu erstellte Genossenschaftswohnung leisten können.
* So sollte die Stadt sozial gebundene Grundstücke zum einheitlichen, lageunabhängigen Preis in einem Auswahlverfahren an Bauträger oder Genossenschaften zum Bau von Miet-/Genossenschaftswohnungen vergeben.
* Um günstige Eingangsmieten ab 6,50 Euro zu erreichen, sollten die Wohnungsgenossenschaften zusätzlich städtische Finanzhilfe in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Anspruch nehmen können.
  + Für die Wohnungsgenossenschaften, die diese Förderungen in Anspruch nehmen, sind die Bindungsfristen für Sozialwohnungen unbefristet.
  + Damit auch für Geringverdiener ohne Vermögen eine Genossenschaftswohnung gebaut bzw. zur Verfügung gestellt werden kann, sind den Wohnungsgenossenschaften von der Stadt Bremen zins- und tilgungsfreie Darlehen für die notwendigen genossenschaftlichen wohnungsbezogenen Pflichtanteile bereit zu stellen.

Bremen, d. 10.1.20