



Wohnungspolitische Stellungnahme der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG

Für einen gemeinwohlorientierten und genossenschaftlichen Wohnungsbau in Bremen

Wohnungsbau in Bremen am Gemeinwohl orientieren

Um insbesondere mehr Wohnraum für Gering- und Normalverdienende 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, das sich an diesen Eckpunkten orientiert.

Bremen sollte alle Maßnahmen ergreifen, um bezahlbares/leistbares Wohnen in allen Stadtteilen – auch in begehrten Lagen – zu ermöglichen. Wichtig dabei ist, eine soziale Mischung (nach Alter, Einkommen, Bildung, Herkunft, Geschlecht etc.) zu erreichen, um so Quartiere zu schaffen, die eine lebendige und vielfältige Nachbarschaft ermöglichen. Neben sozialen Aspekten hat eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik angesichts des Klimawandels verstärkt ökologische Belange zu berücksichtigen.

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. Unser Grundgesetz betont die Gemeinwohlbindung des Eigentums. Beim Boden ist dem in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Denn 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 Investor:innen verkauft wird, steht für die Stadtentwicklung und die nächsten Generationen nicht mehr zur Verfügung.

Mehr wohnungsgenossenschaftlichen Wohnraum braucht die Stadt

Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutendes gemeinwohlorientiertes Korrektiv zu den renditeorientierten privaten Immobilienkonzernen. Die ersten wurden schon im 19. Jahrhundert 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. So können Genossenschaften etwas bieten, an dem die private Wohnungsbauwirtschaft gar nicht interessiert ist: dauerhaft günstige Mieten und dauerhaft gesicherten Wohnraum.

Bremen hat im Vergleich mit anderen Großstädten Nachholbedarf im genossenschaftlichen Wohnungsbau.. Nach dem Zensus 2011 verfügten die zehn Bremer Wohnungsgenossenschaften über 9.727 Wohnungen. Das waren 5,8 Prozent der ca. 167.000 Bremer Mietwohnungen und damit weniger als im Bundesdurchschnitt (ca. 11

Prozent). Bedauerlicherweise gibt es 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.

Junge Wohnungsgenossenschaften in Bremen stärker fördern

Insbesondere junge Wohnungsgenossenschaften sind 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 die Förderung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterentwickeln. In der Landesverfassung wird die Förderungswürdigkeit der Genossenschaften ausdrücklich betont: „Genossenschaften aller Art und gemeinnützige Unternehmen sind als Form der Gemeinwirtschaft zu fördern (Art. 40 (2) der LV“.

Genossenschaften: Impulsgeber für eine sozial-ökologische Quartiersentwicklung

Wohnungsgenossenschaften haben etwas zu bieten, an dem die private Wohnungsbauwirtschaft gar nicht interessiert ist: dauerhaft günstige Mieten und dauerhaft gesicherten Wohnraum. So könnte gerade der genossenschaftliche Wohnungsbau zur Lösung drängender Probleme einer sozial und ökologisch orientierten Stadtentwicklung beitragen, da Genossenschaften

- sich am Bedarf orientieren und nicht an Renditeerwartungen privater Anleger:innen;
- das nachbarschaftliche Zusammenleben stärken;
- die soziale Mischung in den Wohnquartieren fördern;
- solidarische Formen der Umverteilung der vorhandenen Finanzmittel praktizieren, so dass sich auch Menschen mit geringem Einkommen eine Genossenschaftswohnung leisten können.

Um den Klimawandel aufzuhalten, ist es dringend notwendig, auch 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 (Graue Energie erhalten) vor dem Abreißen stehen.

Forderungen der SGH an eine gemeinwohlorientierte und genossenschaftliche Wohnungspolitik:

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 für den Verkauf bestimmten Wohnungen mehr 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 und diese in bestehende Quartiere integrieren.
- 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 Erhöhung der Quote für den sozialen Wohnungsbau von 25 auf jetzt 30 Prozent ist eine Verbesserung, aber nicht ausreichend, wenn die Sozialbindungsfristen nicht stark verlängert werden.
- In Stadtteilen mit einem geringen Anteil von preisgünstigem Wohnraum ist eine höhere Quote für den sozialen Wohnungsbau anzusetzen, damit eine bessere soziale Durchmischung gelingt.
- In neu erschlossenen Wohnquartieren – mit Grund und Boden im öffentlichen Eigentum – sind anzustreben:
 - 30 Prozent geförderter sozialer Wohnungsbau mit einer Sozialbindung von mindestens 60 Jahren;
 - 30 Prozent staatlich geförderter Mietwohnungsbau – mit Mietbindungsfristen – auf der Basis eines entsprechenden Förderprogramms der Stadt Bremen für Haushalte mit einem mittleren Einkommen;
 - 30 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften/ Wohnungsgenossenschaften;
 - höchstens 10 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 für diese Verpflichtung von 50 Wohneinheiten auf 25 zu senken.

Ökologische Herausforderungen ernst nehmen

- Flächenversiegelungen durch den Neubau von Wohnungen sind möglichst gering zu halten.
- Die Begrünung von Fassaden und Dächern bei Neubauten muss zur Pflicht werden.
- Das 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 (z. B. SIA-Merkblatt 2040) erstellt werden, der auch die Energie einbezieht, die zur Erstellung und zum Rückbau (Abriss) eines Gebäudes benötigt wird.

Soziales Bodenrecht, Konzeptvergabe und aktive Liegenschaftspolitik

- Städtische Grundstücke sollen nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Erbbaurecht 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.
- Öffentliche Grundstücke/Gebäude sollten für genossenschaftliche Wohnprojekte bereitgestellt werden
- Leistungslose Steigerungen des Bodenwerts zu Spekulationszwecken sollten abgeschöpft und für Aufgaben der kommunalen und regionalen Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt werden.
- Öffentliche Grundstücke, z. B. in neuen Wohnquartieren, sind nur noch nach Konzept zu vergeben.
- Die Vergabe öffentlicher Flächen/Grundstücke an gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte soll zu einem preisgedämpften Verkehrswert erfolgen, insbesondere in Gebieten mit überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen, damit bezahlbarer/leistbarer Wohnraum ökonomisch darstellbar ist.

Nachhaltige Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

- Anpassung und Ausbau der Genossenschaftsförderung an exorbitant gestiegene Baukosten und Verstetigung der Genossenschaftsförderung über die Legislaturperiode hinaus, damit sie unabhängig von wechselnden parlamentarischen Mehrheiten wird.
- Grundsätzliche Überarbeitung der Bremer Wohnraumförderung analog der Förderprogramme anderer Kommunen/Bundesländer zur optimierten Förderung junger/neuer Wohnungsgenossenschaften, z. B. nicht rückzahlbare Zuwendungen, höhere Grunddarlehen, höhere Tilgungsnachlässe und Zusatzdarlehen für nachhaltiges Bauen.
- Verbesserung der administrativen Rahmenbedingungen und Projektbegleitung durch das Land Bremen.
- Aufbau einer unabhängigen Beratungseinrichtung für Wohnprojekte analog Stattbau Hamburg bzw. Mitbauzentrale München.
- Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften in Form einer Anschubfinanzierung.
- Ein spezielles Förderprogramm für junge Genossenschaften, die sich zu einer Dachgenossenschaft entwickeln wollen.
- Vergabe öffentlicher Grundstücke an Genossenschaften zu einem einheitlichen, lageunabhängigen Preis entsprechend ihres Anteils geförderten Wohnraums.
- Unbefristete Bereitstellung von Sozialwohnungen durch die Wohnungsgenossenschaften, die öffentliche Förderungen in Anspruch nehmen.
- Zins- und tilgungsfreie Darlehen der Stadt Bremen für die genossenschaftlichen wohnungsbezogenen Pflichtanteile, damit auch für Geringverdienende ohne Vermögen eine Genossenschaftswohnung gebaut bzw. zur Verfügung gestellt werden kann (Objektfinanzierung).

Bremen, 10.9.22