



## Wohnungspolitische Forderungen der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG

### **1. 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 und eine Wohnungspolitik beinhaltet, die der auf Profitmaximierung ausgerichteten Immobilienwirtschaft eine am Gemeinwohl orientierte entgegengesetzt. Das Land Bremen soll sich zu diesem Zweck im Bundesrat dafür einsetzen, die 1988 abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einzuführen

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.

#### **Sozialwohnungsquote im Neubau auf 50 Prozent erhöhen**

Bis in die 90er Jahre gab es in Bremen und Bremerhaven nicht nur deutlich mehr städtische Wohnungen, sondern zeitweise bis zu 90.000 Sozialwohnungen. Heute gibt es nur noch ca. 8.300 Sozialwohnungen in Bremen und Bremerhaven, weil die Verträge/Sozialbindungen ausliefen und keine neuen dazukamen. In der Stadt Bremen kommen die beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften, GEWOBA und BREBAU, zusammen mit den Wohnungsgenossenschaften auf einen Anteil von 27 Prozent aller Mietwohnungen. Ziel sollte es sein, dass sich die Hälfte aller Mietwohnungen im kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentum befindet. Um mehr Sozialwohnungen zu schaffen ist eine Sozialwohnungsquote im Neubau von 50 Prozent einzuführen. In Stadtteilen mit einem geringen Anteil von preisgünstigem Wohnraum ist eine höhere Quote für den sozialen Wohnungsbau anzusetzen, damit eine bessere soziale Durchmischung gelingt.

#### **Sozialbindungen verlängern/verstetigen**

Die Erhöhung der Quote für den sozialen Wohnungsbau von jetzt 30 Prozent auf 50 Prozent wäre eine Verbesserung, aber nicht ausreichend, wenn die Sozialbindungsfristen nicht stark verlängert würden bzw. eine Dauerbindung - wie z. B. in Wien - besteht. Die zeitlich befristete Sozialbindung sollte auf 80 - 100 Jahre verlängert werden bzw. durch eine dauerhafte Förderung (s. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit) ersetzt werden. So soll ein dauerhafter Sockel von Sozialwohnungen/geförderten Wohnungen etabliert werden.

### **Verkaufsstopp für städtische Flächen – Grundstücksvergabe nur noch im Erbbaurecht**

Der Verkauf von städtischen Flächen an renditeorientierte Unternehmen, wie z.B. im Hulsbergviertel, in der Überseestadt, auf dem Rennbahngelände oder in der Innenstadt muss sofort gestoppt werden. Städtischer Boden darf nicht mehr verkauft, sondern nur im Erbbaurecht vergeben werden. Über Erbbauverträge kann die zukünftige Nutzung sehr viel genauer gestaltet werden als beim Verkauf.

### **Aktive Liegenschaftspolitik und Bodenbevorratung betreiben**

Die Stadt muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Um für künftige Aufgaben der Daseinsvorsorge gerüstet zu sein, sollte sie einen Flächenfond einrichten, ihren Grundbesitz halten und durch Flächenankauf eine kluge Bodenbevorratungspolitik vermehren.

### **Abschöpfung von Spekulationsgewinnen**

Leistungslose Steigerungen des Bodenwerts zu Spekulationszwecken sollten abgeschöpft und für Aufgaben der kommunalen und regionalen Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt werden.

### **Gentrifizierung durch Erhaltungssatzungen verhindern und Vorkaufsrechte nutzen**

Durch den Einsatz von sozialen Erhaltungssatzungen wie z. B. Milieuschutzsatzungen können Abrisse genehmigungspflichtig werden, mietpreissteigernde Luxussanierungen und Gentrifizierungsprozesse verhindert und der Stadt Vorkaufsrechte eingeräumt werden. Dieses wohnungspolitische Instrument muss auch in Bremen zur Anwendung kommen.

### **Konzeptvergabe in neuen Wohnquartieren**

Öffentliche Grundstücke, z. B. in neuen Wohnquartieren, sind nur noch im Erbbaurecht und nach Konzept zu vergeben.

### **Die Aktiengesellschaft GEWOBA muss wieder zu 100% in öffentliche Hand.**

Die GEWOBA kann ihre Rolle als mietpreisdämpfender Wohnungsakteur besser ausfüllen, wenn sie im Einklang mit den wohnungs- und städtebaulichen Zielen der Stadt geführt werden. Dies gelingt erfolgsversprechender, wenn sie vollständig kommunalisiert wird, keine Gewinnausschüttungen an ihre Anteilseigner vornehmen muss oder Gewinne zweckgebunden zur Bestandserweiterung einsetzt.

### **Housing First**

Um Obdachlosigkeit zu verhindern, sollte Bremen das Konzept „Housing First“ ausbauen und verstärkt fördern. Bis zum Ende der Legislaturperiode sollten mindestens 100 Wohnungen zur Verfügung stehen.

### **Ökologisches Bauen**

Ökologisch Bauen ist unabdingbar und bedeutet Entscheidungen zu treffen, die gut fürs Klima und Umwelt, gut für die Menschen, aber auch langfristig wirtschaftlich sind. Neben einem ansprechenden Äußeren sollen die Häuser der Zukunft nicht unnötig viele Ressourcen verbrauchen, sondern die Umwelt schonen und im besten Fall Teil einer Kreislaufwirtschaft sein. Warum? Das Bauwesen gehört zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftszweigen in Deutschland. Gebäude

verursachen einen wesentlichen Anteil des Gesamtenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen.

- Flächenversiegelungen durch den Neubau von Wohnungen sind möglichst gering zu halten.
- Eine klimaangepasste Energieversorgung mit erneuerbaren Energien ist ausreichend zu fördern. Pflicht zur Installierung von Photovoltaik-Anlagen im Neubau.
- Die Begrünung von Fassaden/Dächern bei Neubauten muss zur Pflicht werden.
- Das Sanieren von Bestandsgebäuden sollte aus städtebaulichen Erwägungen und aus Gründen des Klimaschutzes (Erhaltung Grauer Energie) vor dem Abreißen stehen.
- Serielles/modulares Bauen insbesondere auf Basis von erneuerbaren Rohstoffen wie Holz, ist ressourcenschonend und entsprechend verstärkt zu fördern.
- Entwicklung und Förderung von nachhaltigen Pilot-Projekten „Einfach wohnen“ (Flächenverbrauch reduzieren, Standards hinterfragen, Komfort neu definieren, neue Wohnformen ausprobieren).

## **2. Genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte fördern**

Selbstorganisierte Wohnprojekte sind eine Antwort auf sich verändernde Lebensumstände in der Gesellschaft und müssen stärker gefördert werden. Die neuen Wohnprojekte begegnen der Vereinzelung von Menschen in verschiedensten Lebenslagen und schaffen neue Formen des Miteinanders, indem sie dem Bedürfnis nach mehr Nähe, Verbindlichkeit und Gemeinschaftlichkeit wie auch dem Wunsch nach aktiver Gestaltung im Wohnumfeld Rechnung tragen. Sie sind Impulsgeber für eine sozial-ökologische Stadtentwicklung und leisten einen Beitrag zur Integration und Inklusion von sozial benachteiligten Personengruppen und entwickeln Projekte für sozial gemischte, nachbarschaftliche und generationenübergreifende oder altersbezogene Wohnformen.

Inbesondere genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte können etwas bieten, an dem die private Wohnungsbauwirtschaft gar nicht interessiert ist: dauerhaft bezahlbarer/leistbarer und gesicherter Wohnraum. Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutendes gemeinwohlorientiertes Korrektiv zu den renditeorientierten privaten Immobilienkonzernen. Selbstverwaltung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze geblieben. Die Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht. Durch das genossenschaftliche Förderprinzip können sie etwas bieten, an dem die private Wohnungsbauwirtschaft gar nicht interessiert ist: dauerhaft günstige Mieten und dauerhaft gesicherten Wohnraum. In Bremen gibt es ca. 10.000 Genossenschaftswohnungen. Das sind knapp unter 6 Prozent der Bremer Mietwohnungen und damit weniger als im Bundesdurchschnitt (ca. 11 Prozent). Hier besteht ein immer noch großer Nachholbedarf.

### **Junge Wohnungsgenossenschaften brauchen nachhaltige Unterstützung**

Angesichts stark gestiegener Baukosten und Grundstückspreise müssen insbesondere Junge Wohnungsbaugenossenschaften mit geringem Eigenkapital – wie z.B. die StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG - durch eine verstärkte kommunale Unterstützung bei Planung und Umsetzung von Bauvorhaben nachhaltiger gefördert werden. Das 2020 verabschiedete Genossenschaftsförderprogramm stellt in diesem Zusammenhang eine positive Entwicklung dar und muss als zentraler Baustein zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch in Zukunft erhalten und

ausgebaut werden. Dies gebietet auch Artikel 40, Abs. 2 der Bremer Landesverfassung: „Genossenschaften aller Art und gemeinnützige Unternehmen sind als Form der Gemeinwirtschaft zu fördern“.

Unsere wichtigsten Forderungen für die kommende Legislaturperiode lauten:

- Laufende Anpassung der Bremer Genossenschaftsförderung an veränderte Rahmenbedingungen (gestiegene Baukosten etc.) und Verstetigung der Genossenschaftsförderung über die Legislaturperiode hinaus, damit sie unabhängig von wechselnden parlamentarischen Mehrheiten wird.
- Anschubfinanzierung für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften in Form der Übernahme von externen Beratungsleistungen durch Finanz-/Projektberater
- Bei der Neu-Bebauung öffentlicher Grundstücke sind 20 Prozent der Baufläche für Genossenschaften/Projekte des Miethäusersyndikats – oder gemeinwohlorientierte Wohnprojekte zu reservieren.
- Vergabe öffentlicher Flächen/Grundstücke im Erbbaurecht an junge Wohnungsgenossenschaften auf Basis eines niedrigen Erbbauzinses (1– 2 Prozent) und eines lageunabhängigen/ preisgedämpften/gedeckelten Grundstückspreises.
- Bei Vergabe von öffentlichen Grundstücken an Wohnungsgenossenschaften unterhalb der Verkehrswerte verpflichten sich diese zu dauerhaft bezahlbaren/leistbaren Nutzungsgebühren (Mieten) für die geförderten Wohnungen.
- Übernahme von wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen in Form eines zins- und tilgungslosen Darlehens durch die Stadt Bremen, wenn die Genossenschaft einem Mitglied der niedrigsten Einkommensklasse eine Wohnung zur Verfügung stellt.
- Die KfW – Darlehen zur Vorfinanzierung von Genossenschaftsanteilen werden über die jeweilige Hausbank der Antragstellerinnen und Antragsteller abgewickelt, die „bankübliche Sicherheiten“ verlangt. Diese zu erbringen, ist für Haushalte mit geringem Einkommen häufig schwierig. Die Auflage eines ergänzenden Landes-Bürgschaftsprogramms wäre sinnvoll, um mehr Genossenschaftsmitgliedern sowie Projektinitiatorinnen und -initiatoren die Inanspruchnahme der KfW – Darlehen zu ermöglichen.
- 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.
- Ein spezielles Förderprogramm für junge Genossenschaften, die sich zu einer Dachgenossenschaft entwickeln wollen.

Bremen, 7.6.2023