

Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 10. Dezember 2014**Bestände der Gagfah im Land Bremen**

Mit der geplanten Übernahme der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah) durch die Deutsche Annington wechseln auch weitere Wohnungsbestände im Land Bremen den Eigentümer. Von den ursprünglich etwa 2 500 Wohnungen im Land Bremen hatte die Gagfah 2010 bereits einen Teil verkauft, der Rest geht jetzt, wenn die Übernahme stattfindet, an die Deutsche Annington über. Wohnbestände der Gagfah waren auch in Bremen teilweise als problematisch aufgefallen, so seinerzeit etwa die Liegenschaften an der Rostocker Straße.

Da es sich wie beim Verkauf der Vitus-Gruppe nicht um Verkäufe von Wohnungen handelt, die anstehen, sondern um die Übernahme von Anteilen, kommen etwaige Vorkaufsrechte wieder nicht zum Tragen. Umso wichtiger ist die Einschätzung, wie sich der Eigentumswechsel auf die Entwicklung im preiswerten Wohnraumsegment und auf die Sozialraumentwicklung in einzelnen Stadtteilen mittelfristig auswirken wird.

Die Bremer Gagfah-Wohnungen sind Bestände mit relativ niedrigen Quadratmetermieten. Laut Geschäftsbericht 2013 der Gagfah lag die durchschnittliche Miete der Bremer Bestände bei 4,99 €/m². Auch bundesweit handelt es sich bei den Gagfah-Beständen überwiegend um Bestände mit älterem Baujahr und m²-Mieten zwischen 5 und 6 €. Auf dem Immobilienmarkt zeichnen sich jedoch Tendenzen ab, Gewinnsteigerungen künftig verstärkt durch gezielte, gegebenenfalls selektive, Aufwertung und mittelfristig höhere Mieten zu erzielen. Dies hätte für das Angebot an preiswertem Wohnraum erhebliche Konsequenzen.

Wir fragen den Senat:

1. In welchen Stadtteilen liegen die ca. 1 500 Wohnungen, die sich aktuell noch im Besitz der Gagfah befinden? Handelt es sich dabei um größere Komplexe oder auch um einzelne Bestände? Gibt es auch noch Gagfah-Wohnungen in Bremerhaven?
2. Welche Informationen hat der Senat zur Miethöhe, zum Baujahr, zur Leerstandsquote und zur SGB-II-Quote (Sozialgesetzbuch) dieser Wohnungen?
3. Welche Informationen hat der Senat zum Zustand dieser Wohnungen? Sind dem Senat in jüngerer Zeit Informationen seitens der Quartiersmanager oder der Mieterinnen/Mieter bekannt, die auf einen problematischen Zustand einzelner Bestände hinweisen?
4. Waren Bremer Bestände der Gagfah in den letzten Jahren von Stromsperrungen, Wassersperrungen oder Heizungsausfällen betroffen?
5. Wie verteilen sich die demnächst ca. 11 000 Wohnungen in Bremen, die sich nach der Übernahme im Besitz der Deutschen Annington befinden werden, auf die einzelnen Stadtteile?
6. Steht der Senat aktuell im Benehmen mit der Deutschen Annington hinsichtlich deren weiterer Pläne für ihre Bremer Bestände, einschließlich der hinzukommenden Gagfah-Bestände?

7. Sind unter den derzeitigen Beständen der Gagfah im Land Bremen auch Wohnungen mit Sozialbindung? Wenn ja, wie viele, und wie lange laufen die Sozialbindungen noch?
8. Plant der Senat, Sozialbindungen in den Bremer Gagfah- oder Annington-Beständen zu verlängern oder neu zu erwerben?
9. Wie bewertet der Senat diese Bestände hinsichtlich der Option eines teilweisen oder vollständigen Ankaufs durch die GEWOBA? In welcher Weise steht der Senat mit der GEWOBA im Benehmen, um eine gemeinsame Einschätzung hinsichtlich der sozialräumlichen Bedeutung der Bestände und einer eventuellen Ankaufsstrategie vorzunehmen?
10. Wie bewertet der Senat die Gefahr, dass es innerhalb der Gagfah-Bestände durch die Übernahme in absehbarer Zeit zu Mietsteigerungen oder zu Renovierungen mit daraus folgenden Mietsteigerungen kommen wird? Welche Stadtteile könnten davon betroffen sein?
11. Wie bewertet der Senat die Gefahr, dass es innerhalb der Gagfah-Bestände durch ausbleibende Investitionen zu einem Verfall von Bausubstanz und Wohnungszustand kommen wird? Welche Stadtteile könnten davon betroffen sein?
12. Geht der Senat davon aus, noch in dieser Legislaturperiode einen Entwurf für ein Wohnungsaufsichtsgesetz vorzulegen sowie neue soziale Erhaltungssatzungen zu erlassen?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE

D a z u

Antwort des Senats vom 27. Januar 2015

1. In welchen Stadtteilen liegen die ca. 1 500 Wohnungen, die sich aktuell noch im Besitz der Gagfah befinden? Handelt es sich dabei um größere Komplexe oder auch um einzelne Bestände? Gibt es auch noch Gagfah-Wohnungen in Bremerhaven?

Es gibt sowohl in der Stadtgemeinde Bremen als auch in Bremerhaven Wohnungsbestände der Gagfah. Die Zahl und die Lage der Wohnungen sind jedoch statistisch nicht erfasst.

Als größerer Komplex kann für die Stadtgemeinde Bremen die Wohnanlage „Wohlers Eichen“ in Oslebshausen genannt werden. Sie umfasst 254 Wohnungen.

Für die Stadt Bremerhaven gibt es keine belastbaren Daten.

2. Welche Informationen hat der Senat zur Miethöhe, zum Baujahr, zur Leerstandsquote und zur SGB-II-Quote dieser Wohnungen?

Die Wohnanlage „Wohlers Eichen“ mit ihren 254 Wohnungen ist in den Jahren 1976 und 1977 bezugsfertig geworden. Der aktuelle Mietpreis liegt bei 3,50 € pro m².

Der Leerstand ist gering, derzeit sind es sieben Wohnungen.

Die Gagfah Group stellt drei Wohnungen mietfrei für die Nutzung der Kleiderkammer, der Nachbarschaftsbörse und für ein Täter-Opfer-Ausgleich-/Wohnen-in-Nachbarschaften-Büro (TOA/WiN) zur Verfügung.

Die Anzahl von SGB-II-Haushalten, die in Wohnungen der Gagfah Bestände leben, ist dem Senat nicht bekannt.

3. Welche Informationen hat der Senat zum Zustand dieser Wohnungen? Sind dem Senat in jüngerer Zeit Informationen seitens der Quartiersmanager oder der Mieterinnen/Mieter bekannt, die auf einen problematischen Zustand einzelner Bestände hinweisen?

Die Wohnanlage „Wohlers Eichen“ mit ihren 254 Wohnungen ist nicht energetisch saniert. Die Wohnungen haben aber einen angemessenen Wohnstandard. Instandhaltungszustand sind nicht bekannt.

Vereinzelt existiert in Gröpelingen noch ein statistisch nicht erfasster Wohnungsbestand der Gagfah. Dort gibt es nach Kenntnis des Quartiersmanagements keine Auffälligkeiten.

Im Jahr 2010 hat die Gagfah ihren Wohnungsbestand in der Rostocker Straße an die private BAUM-Unternehmensgruppe aus Hannover verkauft. Dieser hat die Anlage instandgesetzt und modernisiert und in Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr u. a. einen Bewohnertreff errichtet.

4. Waren Bremer Bestände der Gagfah in den letzten Jahren von Stromsperren, Wassersperren oder Heizungsausfällen betroffen?

Eine entsprechende Statistik wird in den Jobcentern und den Sozialzentren nicht geführt.

Auch die swb-Gruppe erhebt solche Daten nicht.

5. Wie verteilen sich die demnächst ca. 11 000 Wohnungen in Bremen, die sich nach der Übernahme im Besitz der Deutschen Annington befinden werden, auf die einzelnen Stadtteile?

Die Deutsche Annington hat zusätzlich zu der bundesweit agierenden Gagfah die VITUS-Gruppe erworben, die wiederum über die in Bremen ansässigen Wohnungsunternehmen „Bremische Gesellschaft“ und Beamtenbau-Gesellschaft verfügt.

Davon gehören der „Bremischen Gesellschaft“ rund 7 000 Wohnungen und der „Beamtenbau-Gesellschaft“ rd. 4 000 Wohnungen.

Zu der Zahl und der Lage der Wohnungen dieser beiden Gesellschaften gibt es Erkenntnisse zu Wohnungen, die noch der Sozialbindung unterliegen. Diese konzentrieren sich nicht auf bestimmte Stadtteile, sondern sind über das Stadtgebiet verteilt.

6. Steht der Senat aktuell im Benehmen mit der Deutschen Annington hinsichtlich deren weiterer Pläne für ihre Bremer Bestände, einschließlich der hinzukommenden Gagfah-Bestände?

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen stehen gemeinsam mit der Senatskanzlei im Kontakt mit der Deutschen Annington, um deren Pläne für die Bremer Bestände zu erörtern. Dabei steht die Wohnsituation der Mieter einschließlich des Wohnumfelds im Vordergrund. Erste Gespräche haben im Herbst 2014 stattgefunden. Weitere Gespräche sind für Anfang 2015 verabredet.

7. Sind unter den derzeitigen Beständen der Gagfah im Land Bremen auch Wohnungen mit Sozialbindung? Wenn ja, wie viele, und wie lange laufen die Sozialbindungen noch?

Zum Stichtag 1. Januar 2015 unterliegen im Land Bremen nur noch die 254 Wohnungen der Wohnanlage „Wohlers Eichen“ Sozialbindungen. Diese werden Ende des Jahres 2015 auslaufen.

8. Plant der Senat, Sozialbindungen in den Bremer Gagfah- oder Annington-Beständen zu verlängern oder neu zu erwerben?

Die Fraktion DIE LINKE hatte im Jahr 2012 einen Antrag gestellt, dass der Senat Belegungsbindungen ankauft. Diesen Antrag hat die Bürgerschaft (Landtag) am 21. Mai 2014 abgelehnt.

Entsprechend diesem Beschluss und den vom Senat am 24. September 2013 beschlossenen Zwischenergebnissen des Bündnisses für Wohnen sieht es der Senat nur dann als sinnvoll an, Belegungsbindungen zu erwerben oder zu verlängern, wenn dies nachweislich einen schnellen mietpreisbegrenzenden Effekt bewirkt und vor allem dann, wenn es den Zugang von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, zum allgemeinen Wohnungsmarkt verbessert.

Hinsichtlich der Kosten für den Erwerb von Belegungsbindungen gibt es auch in anderen Großstädten keine gesicherten Erkenntnisse. Denn der Erwerb und die Verlängerung von Bindungen hängt ganz entscheidend davon ab, dass die Eigentümer von Mietwohnungen überhaupt bereit sind, solche Bindungen an

die Kommune zu übertragen. Die Erfahrungen aus anderen Großstädten, wo es nur vereinzelt solche Programme gibt, zeigen, dass Angebote – wenn überhaupt – nur sehr zurückhaltend angenommen werden.

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 vorgenannte 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.

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, die bei Einzelpersonen mit ca. 900 € jährlich anzusetzen wären, mit denen für die niedrighschwellige Notunterbringung, so wäre ein entsprechender Belegungs- oder Benennungsan-kauf prüfenswert. 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.

9. Wie bewertet der Senat diese Bestände hinsichtlich der Option eines teilweisen oder vollständigen Ankaufs durch die GEWOBA? In welcher Weise steht der Senat mit der GEWOBA im Benehmen, um eine gemeinsame Einschätzung hinsichtlich der sozialräumlichen Bedeutung der Bestände und einer eventuellen Ankaufsstrategie vorzunehmen?

Zwischen der GEWOBA und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wurde eine Arbeitsstruktur eingerichtet, die einen Austausch von Marktinformationen sicherstellen soll. In diesem Rahmen werden auch Suchräume definiert, in denen ein gemeinsames Agieren der Stadtgemeinde Bremen und der GEWOBA angezeigt ist. Die GEWOBA wird dabei als wichtiger Partner der Stadtentwicklung betrachtet, um die Option von Wohnungsankäufen im Bedarfsfall zu realisieren. Ein Ankauf durch die GEWOBA setzt jedoch eine sorgfältige und objektindividuelle Ankaufsprüfung (Due Diligence) und das Erreichen einer Mindestrendite, sofern notwendig unter Einbeziehung von finanziellen Transfers der Stadtgemeinde, voraus. Die Frage eines teilweisen oder vollständigen Ankaufs der in Rede stehenden Wohnungsbestände stellt sich derzeit nicht, da die Deutsche Annington der GEWOBA weder die Gagfah-Bestände noch die Vitus-Bestände zum Kauf offeriert hat.

10. Wie bewertet der Senat die Gefahr, dass es innerhalb der Gagfah-Bestände durch die Übernahme in absehbarer Zeit zu Mietsteigerungen oder zu Renovierungen mit daraus folgenden Mietsteigerungen kommen wird? Welche Stadtteile könnten davon betroffen sein?

Angesichts der aktuellen Mietenpolitik der Gagfah sieht der Senat zurzeit nicht die Gefahr von Mietsteigerungen.

11. Wie bewertet der Senat die Gefahr, dass es innerhalb der Gagfah-Bestände durch ausbleibende Investitionen zu einem Verfall von Bausubstanz und Wohnungszustand kommen wird? Welche Stadtteile könnten davon betroffen sein?

Aufgrund der aktuell konstruktiven Zusammenarbeit mit der Gagfah sieht der Senat nicht die Gefahr, dass es zu einem Verfall der Bausubstanz kommen wird. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

12. Geht der Senat davon aus, noch in dieser Legislaturperiode einen Entwurf für ein Wohnungsaufsichtsgesetz vorzulegen sowie neue soziale Erhaltungssatzungen zu erlassen?

Die Verabschiedung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes in dieser Legislaturperiode wird angesprecht. Dabei werden die Gesetze anderer Bundesländer auch unter Berücksichtigung der Umsetzungspraxis anderer Großstädte auf eine Übertragbarkeit auf Bremen untersucht.

In Bremen gibt es bisher keine Erhaltungssatzungen im Sinne von sogenannten Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs. Durch solche Satzungen soll erreicht werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und damit auch bestehende Sozialstrukturen erhalten bleiben. Zur Erreichung dieses Ziels kann die Begründung von Wohnungseigentum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt und damit gegebenenfalls auch untersagt werden. Der Senat prüft, ob entsprechende Satzungen für den Gagfah-Bestand angezeigt sind.