

Positionspapier:
Schluss mit der verfehlten Wohnungsbaupolitik von Rot/Grün –
Bremen muss das Bauen wieder lernen!

Seit einigen Jahren hat ein Trend zur Rückwanderung vom Land in die Städte eingesetzt. Wohnen und Arbeiten sollen heute wieder näher beieinander sein; ältere Einwohner bevorzugen die bessere Infrastruktur in der Stadt. Dieser Urbanisierungsprozess führt in Bremen zu einem sehr angespannten Wohnungsmarkt. Erhöhte Nachfrage nach Wohnraum besteht auch durch die stark gestiegene Zahl von Single-Haushalten. Verschärft wird diese Entwicklung darüber hinaus durch erhöhte qualitative Ansprüche an die Wohnsituation, z. B. größere Wohnfläche pro Person, gute energetische Standards oder Barrierefreiheit. In der Wohnungsbaukonzeption von 2010 wird für das Jahr 2020 von einem Bedarf von 14.000 neuen Wohneinheiten ausgegangen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 1.400 Wohneinheiten. Die Wohnungsfertigstellungen der letzten Jahre liegen jedoch stark hinter den Zielvorgaben zurück: Betrug die Zahl der neu gebauten Wohnungen zu Zeiten der Großen Koalition im Jahr 2006 noch 1.247 Wohnungen, ist die Zahl seit dem Regierungswechsel um mehr als die Hälfte stark zurückgegangen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist:

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden¹ (Stadt Bremen)
2005	1.120
2006	1.247
2007	876
2008	508
2009	451
2010	677
2011	580

Um den Menschen in Bremen attraktiven, energetisch optimierten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten und zusätzliche Einwohner für Bremen zu gewinnen, bedarf es daher zukünftig erheblicher Anstrengungen. Um wachsen zu können, braucht unser Land eine bessere Wohnungsbaupolitik – Stagnation kann nicht das Ziel sein. Denn schließlich ist das finanzschwache Land Bremen auf Einwohner angewiesen, die hier Steuern zahlen und uns über den Länderfinanzausgleich Mehreinnahmen verschaffen. Die CDU-Fraktion Bremen begrüßt vor die-

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen.

sem Hintergrund die aktuellen Vorschläge des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Insbesondere die Erweiterung der KfW-Programme mit einer verstärkten Neubauförderung, die Wiedereinführung einer gezielten Eigenheimzulage und die Möglichkeit der steuerlichen Absetzbarkeit („degressive Afa“) können den Wohnungsmarkt nachhaltig beleben.

Das Ziel der Wohnungsbaupolitik in Bremen muss es sein, in den Stadtteilen stabile und langlebige Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Dies kann nach Auffassung der CDU-Bürgerschaftsfraktion nicht erreicht werden, indem einseitig der soziale Wohnungsbau gefördert wird. Vielmehr kann die Stabilisierung von Stadtteilen nur gelingen, wenn speziell die Ansiedlung von Familien mit Kindern gefördert wird. Denn Familien bilden wie keine andere Bevölkerungsgruppe das Fundament eines jeden Stadtteils: Sie beleben die Gemeinden und engagieren sich in Schulen, Kindergärten und Sportvereinen. Deshalb muss verhindert werden, dass zunehmend Familien in das niedersächsische Umland abwandern. Die Bildung von Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb eines Hauses bzw. einer Wohnung muss daher für Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen verstärkt ermöglicht werden. Dies gilt selbstverständlich für alle Formen urbanen Wohnens – ausdrücklich auch für hochwertiges Wohnen, da wir es uns aus fiskalischen Gründen nicht leisten können, dass viele gut ausgebildete und gut verdienende Beschäftigte in die Umlandgemeinden abwandern.

Die sogenannte „Wohnungsbauoffensive“ der rot/grünen Koalition ist aus Sicht der CDU-Bürgerschaftsfraktion nicht geeignet diese Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Zum einen wird einseitig der soziale Wohnungsbau gefördert, Familien mit mittlerem Einkommen werden hingegen nicht berücksichtigt. Zum anderen schrecken die hohen Auflagen, die an die Darlehen des Wohnungsbauförderungsprogramms gebunden sind, die Investoren ab: Jede Vierte neu gebaute Wohnung soll zukünftig als Sozialwohnung ausgewiesen werden. Gleichzeitig sollen die Wohnungen barrierefrei und nach höchsten energetischen Standards eine Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen. Wirtschaftlich ist das nicht darstellbar. Die CDU-Bürgerschaftsfraktion hat daher die Befürchtung, dass in Bremen zukünftig gar nicht mehr gebaut wird. Es steht außer Frage, dass sozialer Wohnungsbau wichtig ist. Wir fordern jedoch ein ausgewogenes Programm, das alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen berücksichtigt.

Damit in Bremen wieder mehr Wohnraum entsteht und sich der Wohnungsmarkt entspannen kann, müssen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Folgende Kernforderungen stellt die CDU-Bürgerschaftsfraktion daher an die rot/grüne Landesregierung:

1. Ein Wohnraumförderungsprogramm aufzulegen, das Investoren zum Bauen motiviert
Das derzeit geplante Programm, verschreckt Investoren – das muss sich ändern! Um die Baufirmen zum Bauen zu motivieren, müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Das heißt, die Auflagen dürfen nicht zu hoch sein. Das Programm muss eine ausreichende Förderung bieten und die Darlehen müssen einfach und unbürokratisch vergeben werden. Unrealistische Rechnungen werden nicht zum gewünschten Ziel führen.
2. Ein Wohnraumförderungsprogramm, das Familien in den Mittelpunkt stellt
In der bremischen Wohnungsbaupolitik werden Familien vernachlässigt – das muss sich ändern! Sozialer Wohnungsbau ist äußerst wichtig und notwendig, er darf jedoch nicht der ausschließliche Gegenstand der Wohnraumförderung sein. Daher muss mit mindestens der Hälfte der angekündigten rund 40 Mio. Euro aus der Wohnraumförderung für die Jahre 2012 und 2013 speziell Familien die Ansiedlung in Bremen ermöglicht werden.

3. Schaffung und Ausweisung von attraktiven Flächen
In Bremen wird zu wenig attraktives Bauland ausgewiesen – das muss sich ändern! Wohnraum entsteht nur, wenn genügend Flächen zur Bebauung zur Verfügung stehen. In Bremen wird jedoch kaum potentiell Bauland ausgewiesen. Auch muss verstärkt auf die Attraktivität der Flächen geachtet werden.
4. Entbürokratisierung
In Bremen dauern Genehmigungsverfahren zu lange – das muss sich ändern! Eine zentrale Anlaufstelle, die kundenorientiert arbeitet, ist daher erforderlich. Die Bearbeitungszeiten von z. B. Bauvoranfragen dauern oft bis zu einem Jahr, durch neue Fristenregelungen kann dies optimiert werden. Auch die Auflagen für Genehmigungen sind teilweise zu hoch, beispielsweise muss die Notwendigkeit zahlreicher Architektenwettbewerbe überdacht werden.
5. Konkurrenz zu Niedersachsen verbessern
Im niedersächsischen Umland kann einfacher und billiger gebaut werden – das muss sich ändern! Im Vergleich zu den Nachbargemeinden sind die Baunebenkosten z.B. Grundstücksvermessungen günstiger. Um konkurrenzfähig zu werden, muss mindestens eine Angleichung der Baunebenkosten stattfinden. Auch der Erhalt von Erschließungsverträgen wird im niedersächsischen Umland kostengünstiger und unkomplizierter abgewickelt.
6. Flächenvermarktung verbessern
Eine gute Flächenvermarktung findet heute nicht statt – das muss sich ändern! Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans muss ein Wechsel in der Wohnungsbaupolitik stattfinden: Wir brauchen eine Angebotspolitik und keine Nachfragepolitik wie bisher. Darunter verstehen wir, dass Interessenten geeignete Flächen serviceorientiert angeboten werden.
7. Problem „Schrottimmobilien“ lösen
So genannte Schrottimmobilien verschandeln das Stadtbild – das muss sich ändern! Die Möglichkeiten der Stadt, auf solche Bauruinen zugreifen zu können, müssen verbessert werden, damit solche Gebäude abgerissen und die Grundstücke besser genutzt werden können. Eine Änderung des Baugesetzbuches ist daher sinnvoll.
8. Energetische Gebäudesanierung voranbringen
Die Landesregierung hat kein Konzept, wie im Land Bremen die energetische Gebäudesanierungsrate gesteigert werden kann – das muss sich ändern! Nachdem die Landesregierung im Bundesrat das steuerliche Anreizsystem zur energetischen Gebäudesanierung verhindert hat, muss sie ein eigenes Förderprogramm auflegen, um die geplanten Klimaschutzziele einhalten zu können.