

Wohnen in Bremen – Wohnen mit Hartz IV

Arbeitnehmerkammer Bremen, Dezember 2007

Bremerinnen und Bremer leben gern in ihrer Stadt, egal ob in Borgfeld oder Tenever, ob im Einfamilienhaus oder im Geschosswohnungsbau, ob in eigenen oder gemieteten vier Wänden. Allerdings: Für einen erheblichen Teil der Stadtbevölkerung wird es immer schwieriger, aus eigenen Kräften die Wohnung zu bezahlen, weil es für sie viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Diese Entwicklung bekommt auch der städtische Haushalt zu spüren. Die Kosten für die Unterkunft von ALG II – Empfängern stellen einen gewichtigen Ausgabenposten dar.

I. Wohnungsbaupolitik in Bremen

In der Stadt Bremen leben im Jahr 2007 knapp 550.000 Einwohner. Das sind erheblich weniger als Anfang der 90er Jahre, aber deutlich mehr als die Prognosen, z. B. die Langfristige Globalplanung (LGP) 1990 des Senats, vorausgesagt haben. Danach hätte Bremen heute nur noch eine Bevölkerungszahl von rund 510.000. Aktuellere Prognosen, wie die LGP 2002 gehen von einem Bevölkerungsverlust von annähernd 10.000 Einwohnern bis 2020 aus. Insgesamt aber scheinen die städtischen und damit auch die bremischen Bevölkerungszahlen angesichts des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs stabiler zu sein, als erwartet.

Diese Entwicklung ist von hoher Bedeutung für die aktuelle und künftige Wohnungssituation, für Anforderungen an die Wohnungspolitik in Bremen. Allerdings tritt als entscheidender Faktor hinzu, wie sich die Haushaltsgößen in Zukunft entwickeln werden. Allein im Zeitraum zwischen 1990 und 2000 hat sich die Zahl der Haushalte von 274.000 auf 291.000, also um knapp 6 Prozent gesteigert, während im gleichen Zeitraum die Zahl der Einwohner um ein knappes Prozent abgenommen hat. Verantwortlich für diese Entwicklung ist die geradezu explosionsartige Vermehrung von Einpersonen-Haushalten um 17,3 Prozent auf fast 140.000 Haushalte. Damit ist die Hälfte aller bremischen Haushalte ein Single-Haushalt. Tendenz weiter steigend, wenn auch die Prognosen (bis 2020 wird eine Zunahme von 10.000 weiteren Single-Haushalten vorausgesagt) die Steigerungsraten künftig nicht mehr so steil sehen.

Auch bei den Zweipersonen-Haushalten ist die Zunahme mit 8,7 Prozent noch beträchtlich. Den Einbruch gibt es bei den Haushalten von drei Personen und mehr, nämlich um gut 17 Prozent. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt hat sich in den besagten 10 Jahren von 2,01 auf 1,86 abgesenkt. Diese Entwicklung reflektiert gesellschaftliche Veränderungsprozesse: die Zunahme der Zahl der Kinderlosen, die gesunkene Kinderzahl pro Frau, die kürzere Verbleibzeit von Kindern in Elternhäusern, die höhere Lebenserwartung, die wachsende Zahl an Ehescheidungen, die individualisiertere Lebensausrichtung. All dies begründet die massive Veränderung der Haushaltsgößen und die erheblichen Rückwirkungen auf die

Wohnungssituation. Benötigt werden insgesamt mehr Wohnungen wegen der Zunahme an Haushalten, dabei wächst der Bedarf an kleinen Wohnungen, große Wohnungen verlieren an Nachfrage.

In Bremen gibt es rund 110.000 Wohngebäude, eine Steigerung von ungefähr 6 Prozent gegenüber 1990. Die Zahl der Wohnungen liegt bei über 280.000 und hat sich im gleichen Zeitraum um mehr als 8 Prozent gesteigert, d. h. über 20.000 Wohnungen sind in einem relativ kurzen Zeitraum fertiggestellt und zur Befriedigung der steigenden Nachfrage zur Verfügung gestellt worden. Die Bautätigkeit hält an, wenn auch längst nicht so intensiv, wie in den 90er Jahren. Für den Zeitraum 2000 bis 2010 geht der Senat von einer Fertigstellung an Wohnungen im Umfang von rund 16.000 aus. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird als entspannt beschrieben, es gibt einen „weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt“. Trotzdem: Laut GEWOS-Gutachten 2005 wird es in Bremen im Jahre 2020 rund 278.250 Haushalte geben, denen nur 275.500 Wohnungen gegenüberstehen und insofern wird ein Nachfrageüberhang von 2.750 Wohnungen prognostiziert.

Rund 170.000 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von über 60 Prozent an allen bremischen Wohnungen, sind in Mehrfamilienhäusern untergebracht, ein großer Teil davon im Geschosswohnungsbau.

Von der Gesamtzahl der Wohnungen machen knapp 160.000 den Mietwohnungsbestand aus. Oder anders gesagt: 57 Prozent des hiesigen Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen und mit 54 Prozent der Bremerinnen und Bremer wohnt der überwiegende Teil der Bevölkerung zur Miete.

Bestimmt wird der Mietwohnungsmarkt ganz maßgeblich von acht großen Wohnungsbaugesellschaften, die mit rund 65.000 Wohnungen gut 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes besitzen. Davon allein die GEWOBA mit ihren 31.000 Wohnungen über 19 Prozent. Diese Gesellschaften und insbesondere die GEWOBA sind Standard setzend für das Mietpreisniveau, die Wohnungs- und Wohnumfeldqualität im bremischen Mietwohnungsmarkt. Sie sind darüber hinaus wesentliche Einflussfaktoren für die Stadt- und Stadtteilentwicklung insgesamt, für die individuelle, soziale und ökologische Lebensqualität überhaupt.

Akzentverschiebung in der Wohnungsbaupolitik des Senats

Der Senat scheint mit der Wohnungssituation in Bremen weitgehend zufrieden zu sein: es gibt genügend Wohnraum, es wird ein hinreichendes zusätzliches Angebot geschaffen, es gibt keine wesentlichen Probleme. Insofern sind auch keine durchgreifenden Änderungen bisheriger Wohnungsbaupolitik vorgesehen oder zu erwarten. Allerdings stehen Akzentverschiebungen auf dem Plan. Der Geschosswohnungsbau soll künftig an Bedeutung verlieren (wenn auch nicht im Bestand), die Qualität und eine verstärkte Zielgruppenorientierung sollen im Vordergrund stehen. Im Mittelpunkt steht die Befriedigung des vom Senat gesehenen Bedarfes an innerstädtischen Wohnformen. Es geht um großzügigen, komfortabel und möglichst individuell ausgestatteten Wohnraum, um zentral gelegene, höherwertige Wohnungen für Senioren und um zentral gelegene kleinere und mittlere Mietwohnungen für Berufseinsteiger.

Weitere Planungsvorhaben des Senats, wie sie der letzte „Wohnungsbericht der Stadt Bremen“ formuliert sind, der Wohnungsbau an besonderen Standorten (z. B. am Wasser, an Medien- und Technologiestandorten), Wohnen in gemischten urbanen Quartieren bzw. in Nebenzentren und Wohnungsbau mit besonderen technisch-ökologischen Standards (z. B. Net-Living, ganzheitlich-ökologisches Wohnen, technisch innovative Wohnformen), Kommunikatives Wohnen (Wohnen in sogenannten „Dörfern“).

Mit diesen Vorhaben und Akzentsetzungen versucht der Senat die gesellschaftlichen Veränderungsprozesse einzufangen, die Umlandwanderung abzustoppen und eine zusätzliche Attraktivität für Zuwanderung zu schaffen.

Trotz dieser Neuorientierung wird das Vorhandene und seine Pflege nicht aus den Augen verloren. „Die Bereitstellung attraktiven Wohnraums im Bestand in funktionsfähigen Nachbarschaften soll dazu beitragen, die Wohnfunktion in den Gebieten zu sichern bzw. zu stärken. Sie soll auch der Gefahr der sozialen Entmischung in den Wohnquartieren entgegenwirken.“

Mit dem seit den 90er Jahren laufenden kommunalen Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) wird in zehn, nach einem sozialen Kriterien-Katalog ausgewählten Wohngebieten – zumeist handelt es sich um Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus – eine Aufwertung von Gebäuden und Wohnumfeld vorangetrieben (z.Zt. Kattenturm, Sodenmatt/Kirchhuchting, Neue Vahr, Osterholz Tenever, Blockdiek, Hemelingen, Gröpelingen, Marßel, Grohner Düne und Lüssum/Bockhorn). Besondere Aufmerksamkeit gilt hier der sozialen Infrastruktur und der ausdrücklichen Zielstellung, die Lebensbedingungen in den betroffenen Gebieten zu verbessern. Auf diese Quartiere werden auch die finanziellen Mittel des Bundesprogrammes „Die soziale Stadt“ konzentriert, das in seinen Zielstellungen das WiN-Programm ergänzt. Auch die Mittel städtebaulicher Sanierungsprogramme werden wesentlich auf diese Gebiete konzentriert, um durch die Bündelung des Finanzeinsatzes nachhaltige Wirkung zu erzielen. Herausragendes Beispiel für diese Herangehensweise ist die Sanierung von Osterholz-Tenever. Hier wird der gesamte Stadtteil einer Groß-Renovierung unterzogen bis hin zum Abriss eines erheblichen Wohnungsbestandes, mit dem Ziel einer Quasi-Neugründung dieses sozial am stärksten belasteten Wohnquartiers, das aber gleichzeitig die höchste Integrationsleistung aller bremischen Stadtteile erbringt.

Die grundsätzliche Ausrichtung bremischer Wohnungsbaupolitik scheint wenig umstritten. Der Koalitionsvertrag des neuen Senats bestätigt im Wesentlichen die Grundlinien bisheriger Politik, schreibt diese fort und ist in seinen Neuakzentuierungen ausgesprochen zurückhaltend. Insbesondere die Gefahr, dass die GEWOBA, die mehrheitlich in städtischem Besitz ist, verkauft werden könnte scheint gebannt – jedenfalls für diese Legislaturperiode. Die Probleme hiesiger Wohnungsbaupolitik liegen auf anderer Ebene, resultieren aus politischen Fehlern der Vergangenheit, müssen sich auseinandersetzen mit grundsätzlichen gesellschaftlichen Entwicklungen und ihren spezifischen Bremer Auswirkungen, mit den Konsequenzen nationaler Gesetzgebung und sogar mit den Entwicklungen internationaler Finanzmärkte.

Heuschrecken in Bremen

1997 war ein bedeutsames Jahr in der Bremer Wohnungsbaupolitik. Die damals städtischen Wohnungsbaugesellschaften Bremische und Beamtenbau wurden schrittweise aus öffentlichem Besitz an private Investoren verkauft. 1997 wurden 49,9 Prozent an die Beteiligungsgesellschaft WCM übertragen, 2004 die verbliebenen Anteile. Schon 2005 übernahm die US-amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone beide Unternehmen zu 100 Prozent und führte sie weitgehend unter einem Dach zusammen. Nicht einmal zwei Jahre später wechseln die 11.000 Wohnungen der Bremischen und der Beamtenbau erneut den Besitzer, diesmal an den britischen Versicherer AVIVA.

Mit dem Argument des bremischen Haushaltsnotstandes wurde der Wohnungsverkauf gegen erheblichen Widerstand der Beschäftigten und Mieter durchgesetzt. Die damit erreichte kurzfristige und wenig nachhaltige Haushaltsentlastung müssen Mieter und Beschäftigte damit bezahlen, dass sie zum Wanderpokal von internationalen Finanzgesellschaften geworden sind,

deren Interesse darin besteht, ihren Gesellschaftszweck zu erfüllen und das eingesetzte Kapital zu mehren. In der Regel findet das über zügige Paketverkäufe statt, vorher aber wird insbesondere durch Einzelverkäufe von Wohnungen und die massive Einschränkung der Erhaltungsinvestitionen Geld aus den Unternehmen abgezogen. So wird die Wohnungssubstanz zwar nicht von heute auf morgen zerrüttet, aber von Verkauf zu Verkauf und auf Dauer sichtbar, und muss von den Mietern ertragen werden.

Außer den 11.000 Wohnungen der AVIVA sind weitere 4.000 in „Heuschreckenhand“. Die GAGFAH, eine der großen acht in Bremen, gehört der US-amerikanischen Investmentgesellschaft FORTRESS, ein auf Unternehmens Buy-Outs spezialisierter Private Equity Fonds. Erst im Oktober 2007 hat die Gagfah weitere 500 Wohnungen von der Brebau in Bremen-Nord übernommen und ihren Bestand auf rund 4.500 Wohnungen ausgebaut. Auch für diese Gesellschaft gilt: das Geld verdienen steht oben an. Verantwortung für das Wohnumfeld und die Wohnqualität im Stadtteil, wie sie von der GEWOBA übernommen und zum Teil auch bezahlt wird, schreiben die Investitionsgesellschaften eher klein.

Rund 10 Prozent des bremischen Mietwohnungsbestandes werden jetzt von englischen und amerikanischen Konzernzentralen gesteuert, die kein anderes Interesse als ihre jeweilige Kapital-Rendite haben können. Wenn mit dem immer wieder ins Spiel gebrachten Verkauf der GEWOBA weitere 20 Prozent des Bestandes internationalen Rendite-Interessen unterworfen werden sollten, wäre damit jede kritische Grenze mehr als überschritten. Damit würde eine Marktmacht entstehen, die das gesamte bremische Mietpreinsniveau nach Belieben beeinflussen könnte. Der Steuerzahler hätte dann nur noch die Scherben aufzuräumen und zu bezahlen. Von den Konsequenzen für Mieter und Mitarbeiter ganz zu schweigen.

Seit dem 1. Januar 2007 können laut Gesetz börsennotierte Immobiliengesellschaften, steuerlich geförderte Real Estate Investment Trusts, REITS, auch auf dem bremischen Wohnimmobilienmarkt mitmischen. Zwar hat der Gesetzgeber Haltelinien eingezogen und nicht der gesamte Wohnungsbestand ist der Finanzspekulation ausgesetzt, aber für Gewerbeimmobilien mit bis zu 50 Prozent Wohnanteil und für alle ab 2007 gebauten Wohnungen gilt künftig die unbeschränkte und sogar öffentlich geförderte Spekulation. Das international herumvagabundierende Kapital ist herzlich eingeladen und noch mehr Wohnungen kommen unter Renditedruck.

Das Gesetz schreibt das Herausziehen von Kapital aus den REITS-Wohnungsunternehmen geradezu vor: Steuerlich gefördert wird nur, wer 75 Prozent seines Einkommens aus Immobilien erzielt und mindestens 90 Prozent des Gewinns ausschüttet. Steuerzahler und Mieter zahlen die Zeche.

Inwieweit REITS auch in Bremen tätig werden, bleibt abzuwarten. Sicher ist nur, dass der Mietwohnungsmarkt immer stärker spekulativen und Finanzinteressen unterworfen wird. Die Zeit der regional gebundenen und verwurzelten, oft auch genossenschaftlich orientierten Wohnungsbaugesellschaften, wie dem Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG (ESPA-Bau), der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe eG (WGS), oder der Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG (GEWOSI), scheint zu Ende zu gehen. Nicht die regionale Verpflichtung, sondern eher das große Geld bestimmen die Richtung. Diesen ungesunden Trend würde bei Verabschiedung auch das Jahressteuergesetz 2008 unterstützen, mit dem die Rücklagenversteuerung von 45 auf drei Prozent zurückgenommen und pauschaliert werden soll. Das würde nicht nur einen riesigen Steuerverzicht bedeuten, sondern auch den Ausverkauf und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsgesellschaften beflügeln.

München geht bei der Abwehr dieser Entwicklungen einen nachahmenswerten Weg: Hier haben auf Anregung der Stadt ein Großteil der Wohnungsbaugesellschaften eine „Initiative für Mietwohnungen“ gegründet, die den Erhalt bzw. die Stärkung des Mietwohnungsbaus zum Ziel

hat. Ziel der Initiative ist es, Wohnungsbaunternehmen, die zwar ihre Wohnungsbestände veräußern wollen, sich aber ihrer sozialen Verpflichtung bewusst sind, für einen Verkauf an Mitglieder der Initiative zu gewinnen.

II. Wohnen in Bremen

Wohnen in Bremen – teurer als gefühlt

Bremerinnen und Bremer wohnen gern in dieser Stadt. Dafür gibt es viele Gründe. Das Gefühl des günstigen Wohnens ist einer davon. Verglichen mit den „teuren Sechs“ – München, Frankfurt, Stuttgart, Köln, Düsseldorf und Hamburg – mag das stimmen. In einem umfassenderen Großstädtevergleich sieht das aber schon deutlich anders aus. Das tatsächliche Mietpreisniveau und die Mietnebenkosten sind erheblich höher als gefühlt. Das heißt nicht, dass Bremen ein teures Pflaster wäre, aber günstig ist es eben auch nicht. In einem Wohnkostenvergleich der zwölf größten deutschen Städte belegt Bremen einen Platz im gesicherten Mittelfeld, aber durchaus mit Blick nach oben.

**Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
bei einer durchschnittlichen 3-Zimmer-Wohnung von ca. 70 m²**

Stadt	Altbau bis 1948 Euro	Altbau ab 1949 Euro	Neubau Euro
München	9,00	8,75	10,00
Frankfurt a. M.	7,80	7,20	8,50
Stuttgart	7,20	7,50	9,50
Hamburg	6,80	6,70	9,10
Düsseldorf	6,50	7,00	9,00
Köln	6,35	7,35	9,00
Bremen	5,00	5,25	6,50
Berlin	4,70	5,60	6,20
Essen	4,50	5,00	6,60
Dortmund	4,50	5,00	6,40
Leipzig	4,50	4,50	5,50
Dresden	4,50	4,50	5,00

Quelle: Focus 29.11.2006

Das städtische deutsche Mietpreisniveau wird seit vielen Jahren von den „teuren Sechs“ angeführt. Nach ihnen kommt eine größere Kluft und dann eine gedrängte Abfolge deutscher Städte, die in einem ganz engen Korridor dicht beieinander sind. Angeführt von Bremen als siebter, das zwar mit deutlichem Abstand zu den „teuren Sechs“, diesen aber am dichtesten auf den Fersen.

Preise für Haushaltsstrom
Basis: 2.500 kWh Verbrauch/Jahr

Rang	Stadt	Versorger	Tarif	Mischpreis €/MWh Stand 1.5.2007 Euro	Index
1	Leipzig	Stadtwerke	Grundversorgung	247,07	120
2	Stuttgart	EnBW	Grundversorgung	232,04	112
3	Dresden	Drewag	Dresdener Strom privat	225,28	109
4	Essen	RWE	Classic	224,03	108
5	Bremen	swb	basis	220,40	107
6	Hamburg	Vattenfall	Klassik	217,58	105
7	Düsseldorf	Stadtwerke	Grundversorgung	216,31	105
8	München	SWM	All. Tarif	214,31	104
9	Köln	Rhein-Energie	All. Tarif	213,41	103
10	Dortmund	DEW21	Standard	207,97	101
11	Berlin	Vattenfall (Klassik)	Berlin Klassik	206,57	100
12	Frankfurt a. M.	Mainova	Classic	206,30	100

Alle Angaben brutto / Preisstand: 1.5.2007

Quelle: Angaben der lokalen Versorger, gemäß www.verivox.de

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

In der Rangliste bei den durchschnittlichen Stromkosten liegt Bremen auf Platz 5, mit einem deutlichen Abstand von 27 Euro auf Leipzig, aber auch einem Vorsprung von 14 Euro auf Frankfurt.

Gaspreise

Rang	Stadt	Versorger	Tarif	Mischpreis je MWh Stand 1.1.2007 Euro	Index
1	Leipzig	Stadtwerke	Vollversorgung	81,15*	142,54
2	Essen	Stadtwerke	Sonderabkommen	65,51	115,07
3	München	SWM	Vollversorgung II	64,60	113,47
4	Dortmund	DEW21	erdgas maxi	64,26	112,88
5	Düsseldorf	Stadtwerke	GO2Z	61,76	108,48
6	Dresden	Drewag	Gas flexibel	61,69*	108,36
7	Stuttgart	EnBW	Zonentarif	61,43	107,90
8	Köln	Rhein-Energie	fair Regio	61,06	107,25
9	Bremen	swb	swb Erdgas plus	57,49	100,98
10	Hamburg	E-On Hanse	Klassik Gas3/Region 1	57,22	100,51
11	Berlin	GASAG	GASAG Komfort	56,93	100,00
12	Frankfurt a. M.	Mainova	Erdgas Medium	53,82	94,54

Alle Angaben brutto / Preisstand: 1.1.2007

*Stand 1.4.2007

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Hier liegt Bremen mit den durchschnittlichen Gaspreisen deutlich hinten auf dem 9. Platz, immerhin um gut 42 Prozent günstiger als das teure Leipzig und nur 6 Prozent teurer als das günstigste Frankfurt.

Fernwärme
Mischpreise ohne Betrachtung Eigentumverhältnisse der
Anschlussstation

Rang	Stadt	Mischpreis je MWh	
		Stand 1.1.2007	Index
		Euro	
1	Dortmund	84,03	127,40
2	München	83,48	126,56
3	Leipzig	81,35*	123,33
4	Dresden	78,95*	119,69
5	Stuttgart	77,03*	116,78
6	Frankfurt a. M.	75,61	114,63
7	Hamburg	75,02*	113,74
8	Bremen	72,96	110,61
9	Düsseldorf	72,39*	109,75
10	Köln	71,00	107,64
11	Berlin	65,96	100,00
12	Essen	62,46*	94,69

Alle Angaben brutto / Preisstand: 1.1.2007

*gemäß AGFW; Preisstand: 1.10.2006 jedoch mit 19% MwSt.

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Bei den durchschnittlichen Fernwärmekosten belegt Bremen mit dem 8. Platz eine gute Mittelposition, gut 10 Euro von oben wie von unten entfernt.

Wasser / Abwasser / Niederschlagsentgelt

Rang	Stadt	Mischpreis/m ³ Verbrauch			Index
		Trinkwasser	Abwasser*	gesamt	
		Euro	Euro	Euro	
1	Berlin	2,29	2,80	5,09	100
2	Bremen	1,99	2,79	4,78	94
3	Essen	1,94	2,35	4,29	84
4	Dresden	2,21	1,96	4,17	82
5	Hamburg	1,57	2,58	4,15	81
6	Stuttgart	2,21	1,77	3,97	78
7	Frankfurt a. M.	2,02	1,76	3,78	74
8	Leipzig	1,99	1,96	3,78	74
9	Dortmund	1,66	1,91	3,57	70
10	Düsseldorf	1,77	1,57	3,35	66
11	München	1,46	1,76	3,21	63
12	Köln	1,65	1,50	3,15	62

Alle Angaben brutto / Preisstand: 1.1.2007

*inkl. Niederschlagsentgelt

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Beim Wasser/Abwasser/Niederschlagsentgelt ist Bremen ausgesprochen teuer und belegt als Zweiter mit Abstand einen Spitzenplatz. Nur Berlin ist um sechs Prozent teurer, dafür sind alle anderen deutschen Städte preiswerter und das zum Teil erheblich. Köln liegt um 32 Prozent unter Bremen.

Abfallbeseitigung / Müll

Rang	Stadt	Mischpreis €/m ³ Stand 1.1.2007 Euro	Index
1	Düsseldorf	63,34	291
2	Frankfurt a. M.	58,37	269
3	Dortmund	53,05	244
4	Stuttgart	52,13	240
5	Köln	46,68	215
6	Bremen	46,50	214
7	München	46,47	214
8	Hamburg	44,44	204
9	Essen	42,31	195
10	Leipzig	37,68	173
11	Dresden	32,22	148
12	Berlin	21,74	100

Alle Angaben brutto / Preisstand 1.1.2007

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Bei den durchschnittlichen Abfallbeseitigungskosten liegt die Preisspanne deutscher Großstädte sehr weit auseinander. Zwischen den Berliner 21,74 Euro bis zu den Düsseldorfer 63,34 Euro spannt sich ein großer Bogen. Bremen liegt mit dem sechsten Platz im guten Mittelfeld.

Die absoluten Wohnkosten sind in Bremen insgesamt durchaus nicht so günstig wie gefühlt. Und außerdem: Wohnkosten sind relativ, sie stehen nicht nur im Vergleich zu anderen Städten, sondern insbesondere im Verhältnis zur Einkommenssituation. Laut einer Untersuchung der Gesellschaft für Konsumforschung leben in Bremen 51,5 Prozent (im Bundesdurchschnitt 40,6 Prozent) aller Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro, darunter rund 160.000 mit einem Einkommen von unter 1.100 Euro, darunter rund 100.000 SGB II, SGB III, SGB XII und Wohngeldempfänger. Insgesamt entspricht das rund 280.000 Einwohnern.

Während im Bundesdurchschnitt rund 25 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnen aufgebracht werden mussten, lag dieser Anteil bei Wohngeldempfängern bei bis zu 40 Prozent. Bei Menschen, die die Einkommensgrenzen geringfügig überschreiten und damit keinen Wohngeldanspruch haben, geht die Belastung noch einmal deutlich nach oben. Generell gilt: Je niedriger das Einkommen, desto höher ist der Wohnkostenanteil und umgekehrt. Wer unter 900 Euro als monatliches Haushaltseinkommen hat, muss durchschnittlich 41,1 Prozent für Wohnkosten aufbringen, bei einem Einkommen von 900 bis 1.300 Euro sind es 32,5 Prozent, wer über ein Einkommen von über 3.200 Euro verfügt dagegen nur 15,4 Prozent. Oder anders ausgedrückt: Erwerbstätige müssen nur 23,8 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aufwenden, Erwerbslose dagegen 33,4 Prozent.

Fazit: Die Wohnkosten in Bremen sind nicht so günstig wie gefühlt, eher durchschnittlich und mit Tendenz nach oben. Angesichts der Einkommenssituation bremischer Haushalte und der sozialen Struktur der Stadt ist Wohnen für viele Bremerinnen und Bremer vielmehr richtig teuer und verschlingt einen weit überdurchschnittlichen Anteil am Haushaltseinkommen.

Sozialer Wohnungsbau

Nach dem 2. Weltkrieg, im kriegszerstörten Bremen spielte der soziale Wohnungsbau beim Wiederaufbau und der Wohnraumversorgung eine herausragende Rolle. Mehrere Stadtteile entstanden nach diesem Muster: Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wurde zeitlich

befristet an Bedingungen geknüpft, die den sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen eine erschwingliche Miete garantieren. Die Zeiten haben sich grundsätzlich gewandelt, die Bindungsfristen sind größtenteils längst abgelaufen, die Wohnungsbedarfe sind andere geworden. Trotzdem gibt es nach wie vor ein Bevölkerungssegment, das sich in den letzten Jahren deutlich vergrößert hat, welches auf Grund seiner Einkommenssituation ohne öffentliche Unterstützung nur schwer Zugang zum regulären Mietwohnungsmarkt hat und auf Unterstützung in verschiedenster Form angewiesen ist. Eine Form ist nach wie vor der soziale Wohnungsbau, der unter neuen Gesichtspunkten wieder eine stärkere Förderung erfahren sollte.

Am 1. September 2006 hat sich mit der sogenannten Föderalismusreform die gesetzliche Grundlage, vor allem die Zuständigkeit und die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus weitgehend verändert. War bis dahin vor allem der Bund in der Verantwortung – auch in der finanziellen –, so sind es seit dem die Länder, die bis einschließlich 2013 eine finanzielle Kompensation erhalten, aber ab dann die Alleinverantwortung auch in dieser Hinsicht tragen. Wie sich das angesichts höchst unterschiedlicher Bedingungen bei den Länderhaushalten auf die Lebensbedingungen in den einzelnen Ländern auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Schon heute ist die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus nicht mehr allzu groß, jedenfalls wenn man es daran misst, dass die entsprechende Bundesförderung für Bremen im ganz unteren einstelligen Millionenbereich angekommen ist. Aber auch, wenn man die Wohnungsbestandszahlen zu Grunde legt, die im Jahre 1998 noch über 31.000 sozial gebundene Wohnungen ausmachten und heute noch gerade die 10.000er-Marke überspringen und sich bis 2011 annähernd noch mal halbieren werden. In Bremen werden gerade noch knapp fünf Prozent des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert und damit erheblich weniger als im Bundesdurchschnitt mit 9,5 Prozent und das, obwohl hier die Zahl der Menschen in sozialer Not eher größer ist als anderswo. 1994 wurden noch rund 34 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben, in 2004 waren es gerade noch zwei Millionen. Entsprechend ist das Denken und Handeln bei den Wohnungsbaugesellschaften, die eher durch das vorzeitige Rückzahlen von Förderungen die Bindungen auflösen, als neue Bindungen eingehen.

Dabei ist der Bedarf nach Sozialwohnungen weiterhin groß, obwohl er sich mit den Jahren parallel zum geringer werdenden Angebot zurückentwickelt hat. Ende 2006 hatten rund 3.600 Bremerinnen und Bremer einen Berechtigungsschein zum Bezug einer sozial gebundenen, weil öffentlich geförderten Wohnung. Darunter waren ca. 600 Wohnungsnotstandsfälle, die nach dem Wohnungsnotstandsvertrag vorrangig behandelt und auf ein extra ausgewiesenes Wohnungsmarktsegment verwiesen werden (in Bremen gibt es zurzeit rund 4.000 Wohnungen nach dem Wohnungsnotstandsvertrag, die im Wesentlichen von der GEWOBA und der Brebau gehalten werden.) Von den 3.600 Inhabern eines Berechtigungsscheins konnte in 2006 1.800 Menschen eine entsprechende Wohnung vermittelt werden.

Der Senat weiß: „Das Auslaufen der Sozialbindungen hat heute insbesondere Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen, dabei sind besonders Personenkreise betroffen, welche wegen ihrer persönlichen Situation Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Auch bei einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird dies spürbar sein.“

Im Koalitionsvertrag ist keine Festlegung darüber getroffen worden, wie künftig mit dem sozialen Wohnungsbau in Bremen umgegangen werden soll. Unklar ist, wie die einschlägigen Bundesmittel verwandt und welche bremischen Mittel komplementär zur Verfügung gestellt werden sollen. Angesichts der großen Zahl von Transfer-Empfängern ist es unabdingbar, den sozialen Wohnungsbau nicht gänzlich einschlafen zu lassen, sondern diesen weiterzuentwickeln.

Wohngeld

Mit dem Inkrafttreten von Hartz IV hat sich alles, was mit dem klassischen Wohngeld zusammenhängt, vollständig verändert. Vor Hartz IV waren rund 17.000 Menschen in Bremen auf Wohngeld angewiesen. Zusätzlich zu denen, die über die Sozialhilfe die Sicherung ihrer Unterkunft gewährt bekamen. Heute wird hauptsächlich über Wohnkostenzuschüsse nach dem SGB II die Wohnraumversorgung sichergestellt, d. h. alle ALG-II- und Sozialgeldbezieher erhalten Zuschüsse zu den Kosten für die Unterkunft, nach Sätzen die kommunal definiert und finanziert werden. Heutige Wohngeldempfänger sind im Wesentlichen Geringverdiener und ältere Menschen.

Wer Wohngeld in Anspruch nehmen kann und in welcher Höhe hängt von den Umständen ab, von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder, der Höhe des Einkommens der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder und der Höhe der zuschussfähigen Miete. Jedenfalls muss das Einkommen schon sehr niedrig sein, um Wohngeld beanspruchen zu können (Beispiel: Ein Alleinstehender mit einem Einkommen von 750 Euro und einer Miete von 270 Euro hat einen Wohngeldanspruch von 10 Euro). In Bremen müssen über 7.000 Menschen außerhalb des ALG II Wohngeld als Mietkostenzuschuss beantragen, weil sie ohne staatliche Unterstützung ihr Dach über dem Kopf nicht finanzieren können, in der Regel betrifft das Arbeitslose, Rentner und zunehmend Geringverdiener.

Die letzte Erhöhung des Wohngeldes hat es zum Jahr 2001 gegeben, eine nach Expertenansicht viel zu geringe Erhöhung. Seitdem sind die Mieten in den Großstädten durchschnittlich um ein bis zwei Prozent pro Jahr gestiegen, also insgesamt um sechs bis 12 Prozent. Ganz abgesehen von der geradezu atemberaubenden Steigerung des deutschen Energiekostenniveaus in diesem Zeitraum bei Strom um 23,8 Prozent, bei Gas um 30,3 Prozent und bei Öl um 53,3 Prozent. Allein von 2005 auf 2006 sind laut Angaben der Bundesregierung die kalten Betriebskosten um sieben Prozent und die warmen Betriebskosten um 32 Prozent in die Höhe geschossen. Dabei machen die Energieausgaben für Heiz- und Warmwasserkosten den Löwenanteil aus. Sie stiegen von etwa 0,81 Euro auf 1,07 Euro pro Quadratmeter und Monat an. Diese Kostenexplosion wird bei der Höhe des Wohngeldes nicht berücksichtigt.

Bedeutsam ist zudem die Höhe des Mietpreinsniveaus in einer Stadt. In Bremen werden schätzungsweise die Hälfte aller Wohngeldbezieher eine höhere Miete zahlen als die, die bei der Berechnung des Wohngeldanspruchs berücksichtigt wird. Das Wohnen in der (teuren) Großstadt hat gerade auch für Einkommensschwächere seinen Preis.

Der Deutsche Mieterbund fordert vor diesem Hintergrund die Wiederherstellung der Entlastungsfunktion des Wohngeldes und fordert eine Erhöhung um 15 Prozent.

III. Wohnen mit Hartz IV

Wo leben die Armen in Bremen?

Wo leben die rund 74.000 Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld? Sie leben zwar überall, und doch ist die wohnräumliche Verteilung über die Stadt höchst ungleichgewichtig. In dem einen Ortsteil lebt ein Anteil von 1,6 Prozent (Borgfeld) der Bevölkerung von ALG II, in dem anderen sind es 34 Prozent (Tenever). In den 18 Ortsteilen (von insgesamt 89) mit der höchsten ALG-II-Dichte (Häfen, Kattenturm, Mittelshuchting, Sodenmatt, Kirchhuchting, Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südwest, Neue Vahr Südost, Tenever, Blockdiek, Hemelingen, Lindenhof, Gröpelingen, Ohlenhof, In den Wischen, Oslebshausen, Blumenthal und Lüssum-Bockhorn) lebten Ende 2006 43,7 Prozent aller bremischen Hartz-IV-Empfänger, ein Jahr zuvor waren es 43,3 Prozent. Dagegen lebten in diesen Ortsteilen nur 23,3 Prozent der bremischen

Bevölkerung. Insofern ist es auch nicht verwunderlich, wenn der Anteil von ALG-II-Empfängern an der jeweiligen Bevölkerung in den Ortsteilen von 22,9 Prozent Ende 2005 auf 23,4 Prozent Ende 2006 gestiegen und damit außerordentlich hoch ist. Anhand dieser Zahlen zeigt sich der Spaltungsprozess und der Stand der fortschreitenden sozialen Entmischung.

Die rund 39.000 bremischen Bedarfsgemeinschaften mit ihren rund 74.000 Mitgliedern erhalten die Kosten ihrer Unterkunft (Netto-Kaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizungskosten) ganz oder teilweise von der BAfG erstattet. Dafür müssen sich Miete und Heizkosten an vorgegebenen Obergrenzen orientieren. Bei den Kosten für die Unterkunft richtete sich die Angemessenheit der Miete bislang nach dem Paragraphen 8 des Wohngeldgesetzes und den darin festgelegten unterschiedlichen Obergrenzen gemäß verschiedener Baualterstufen, mit der entscheidenden Einschränkung, dass die Obergrenzen des Wohngeldgesetzes für Wohnungen, die nach 1991 gebaut oder modernisiert worden sind, nicht berücksichtigt wurden. Bei den Heizkosten ist exakt festgelegt, wie viele Quadratmeter Wohnraum pro Kopf einer Bedarfsgemeinschaft maximal bezuschusst werden (bei einem Alleinstehenden sind es bis zu 50 m², bei jeder weiteren Person kommen bis zu 10 m² hinzu), darüber hinausgehende Quadratmeter müssen aus dem Regelsatz finanziert werden. Der Heizkostenzuschuss liegt in Bremen derzeit bei maximal 1,10 € pro m². Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen wird 1,35 €/m² als angemessen anerkannt. Eine Übernahme der tatsächlichen Heizkosten findet nicht statt.

Bremen liegt im Großstädtevergleich bei der Netto-Kaltmiete (ohne kalte und warme Betriebskosten) pro Quadratmeter auf dem siebten Platz und ist teurer als Berlin, Essen und Dortmund. Bei der Brutto-Kaltmiete (inklusive kalte Betriebskosten und ohne Heizkosten) liegt Bremen ebenfalls auf dem Verfolgerplatz hinter den „teuren Sechs“ mit durchschnittlich 6,45 Euro pro Quadratmeter. Bei den ALG-II-Unterkunftskosten zahlte Bremen hingegen geringere Wohn- und Heizkostenzuschüsse als alle anderen westdeutschen Großstädte, nur Leipzig und Dresden sind noch günstiger, bzw. sparen noch mehr an dieser Bevölkerungsgruppe. Während im Jahr 2006 die durchschnittlich gezahlten Unterkunftskosten in Deutschland um über 23 Prozent gestiegen sind, lag die Steigerungsrate in Bremen nur bei 18,74 Prozent.

Sowohl die Heizkostenobergrenze als auch insbesondere die Mietkostenobergrenzen sind seit Inkrafttreten der Hartz-Gesetze heftig umstritten. Die Heizkosten angesichts der explodierenden Energiekosten, die Mietobergrenzen angesichts eines Wohnungsmarktes, der in seiner Realität nicht zu den Grenzwerten passt. Mit den unrealistischen Mietobergrenzen, auch wenn sie mit Toleranzen und Nachbesserungen in einzelnen Stadtgebieten gehandhabt wurden, ist erhebliche soziale Unruhe und vielfache individuelle Not ausgelöst worden. Das Kernproblem war: Es gab nicht ansatzweise genügend verfügbare Wohnungen, die den vorgegeben Obergrenzen entsprochen hätten. Diese Realität, die eigentlich von Anfang an allen Beteiligten klar und auch bereits durch das GEWOS-Gutachten 2005 bestätigt worden war, hat jetzt endlich, auch unterstützt durch einschlägige Gerichtsurteile, eine Wende der bisherigen Politik eingeleitet. Wie weit bremische ALG-II-Bezieher von der bundesdeutschen Durchschnittlichkeit entfernt waren bzw. sind zeigen die jeweiligen Anteile an den tatsächlich anerkannten Unterkunfts- bzw. Heizkosten im Großstädtevergleich. Dies immer mit dem Argument, dass es dem Land Bremen selber schlecht geht. Hier mussten arme Menschen angesichts der hohen Miet- und Heizkosten, die aufgrund der zu niedrigen Obergrenzen nicht übernommen wurden, größere Anteile als in anderen Städten aus den Regelleistungen bestreiten.

Anteil der anerkannten an den tatsächlichen Heizkosten in Prozent

Rang	Stadt	Anteil in %
1	Essen	99,10
2	Düsseldorf	93,70
3	Köln	90,90
4	Dortmund	87,70
5	Frankfurt	87,30
6	Berlin	86,10
7	Hamburg	85,90
8	München	85,40
9	Dresden	84,60
10	Stuttgart	84,20
11	Bremen	84,20
12	Leipzig	77,50

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Anteil der anerkannten an den tatsächlichen
Unterkunftskosten in Prozent
Stand Oktober 2006**

Rang	Stadt	Anteil in %
1	Dortmund	99,00
2	Düsseldorf	98,00
3	Essen	98,00
4	Frankfurt	98,00
5	Köln	98,00
6	Dresden	97,00
7	Hamburg	97,00
8	München	97,00
9	Berlin	95,00
10	Leipzig	95,00
11	Stuttgart	95,00
12	Bremen	94,00

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Auf Basis eines neuerlich GEWOS-Berichts sind seit dem 1.11.2007 neue Obergrenzen und vor allem auch neue Verfahrensregeln in Kraft gesetzt worden, die einen erheblichen Fortschritt bedeuten, wenn auch keine Lösung des Problems darstellen. Zudem könnte der Fortschritt unangenehme Nebenwirkungen mit erheblicher Breitenwirkung entfalten.

GEWOS stellt fest, dass es in Bremen rund 63.000 Wohnungen gibt (das sind 41 Prozent des Mietwohnungsbestandes), die den bisherigen Obergrenzen entsprechen. Der verfügbare Leerstand in diesem Segment beträgt 1.260. Diesem Angebot stehen 9.590 Bedarfsgemeinschaften gegenüber, die jenseits der Obergrenzen in nicht angemessenem Wohnraum leben, und diesen nach den bisherigen Bedingungen hätten verlassen müssen. Dieses Missverhältnis ist besonders eklatant bei Alleinstehenden, hier stehen 6.760 unangemessen Wohnende einem Leerstand von 160 Wohnungen gegenüber (auch wenn man Bedarfsgemeinschaften in Haushalte umrechnet, bleibt die Diskrepanz entsprechend groß).

Diesem Missverhältnis wird jetzt Rechnung getragen werden: Für Ein-Personen-Haushalte sollen je nach Stadtteil und Baualtersklasse zwischen 300 bis zu 422 Euro monatlich als angemessene Miete gelten, im Gegensatz zu den bisherigen 265 Euro. Allerdings: Je größer eine Familie wird, desto niedriger sind die neuen Obergrenzen festgesetzt worden, jedenfalls gemessen an den alten Werten und erst recht gemessen am Wohngeldgesetz. Diese Benachteiligung ist nicht akzeptabel, vor allem aber widerspricht sie völlig jeder Markterfahrung, wo gerade große Hartz-IV-Familien nicht zu den bevorzugten Mietern gehören.

Die künftige Obergrenze bricht sich doppelt an der Realität und steht auch im Widerspruch zu den GEWOS-Erkenntnissen. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist das eine. Die von GEWOS ermittelte durchschnittliche Brutto-Kaltmiete ist das andere: 6,45 Euro ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Bremen, das sind bei einer 50 m²-Wohnung 322,50 Euro, bei 60 m² 387 Euro, bei 70 m² 451,50 Euro und bei 80 m² 516 Euro. Jede Wohnungsgröße oberhalb des Einpersonen-Haushalts liegt angesichts dieses Durchschnittspreises deutlich über den neuen Basis-Obergrenzen.

Angemessenheitsgrenzen in Bremen

	Höchstsätze in Euro			
	bisher	neu ¹		WGG § 8
		Wohnraum bezugsfertig		
		bis Ende 1965	ab Anfang 1966	
1 Person	265	300	320	325
2 Personen	355	360	380	395
3 Personen	420	410	440	470
4 Personen	490	475	505	545
5 Personen	560	540	580	625

¹ In den Stadtteilen Borgfeld, Mitte, Oberneuland und Schwachhausen gilt eine um 20 Prozent höhere Miete als angemessen, in Findorff, Horn-Lehe, östliche Vorstadt, Vahr, Alt-Osterholz und Grolland eine um 10 Prozent höhere Miete. Hinzu kommt eine Überschreitung aus Wirtschaftlichkeitsgründen von 10 Prozent.

Durch diese Veränderung der Mietobergrenzen soll vorgeblich der angemessene Wohnungsbestand auf rund 100.000 Wohnungen erhöht und damit ein Anteil von fast 70 Prozent (vorher 41 Prozent) aller bremischen Mietwohnungen BAglS-fähig gemacht sein. In der Konsequenz leben seit dem 1.11.2007 rund 5.000 Bedarfsgemeinschaften in angemessenem Wohnraum, der vorher unangemessen war. Sie erhalten keine Aufforderung mehr umzuziehen oder die Wohnkosten zu senken.

Die entscheidende Frage ist: Gibt es für die übrigbleibenden, zur Zeit „nicht angemessen“ Wohnenden genügend Wohnraum und dies nicht nur theoretisch sondern auch tatsächlich? Laut GEWOS erhöht sich das angemessene Wohnungsangebot zum Beispiel für Ein-Personen-Haushalte, jedenfalls theoretisch. Zu den 160 leer stehenden Wohnungen nach den bisherigen Obergrenzen kommen aber nur rund 100 weitere hinzu. Den voraussichtlich zwei- bis dreitausend Single-SGB II'lern, die nach wie vor unangemessen wohnen, stehen also trotz der Erhöhung der Obergrenzen nur 260 Wohnungen gegenüber – wie gesagt theoretisch, denn gerade dieses Wohnungssegment wird aus allen Bevölkerungskreisen massiv nachgefragt. Und Hartz IV'ler werden von Vermietern nicht gerade als bevorzugte Mieter gesehen. Selbst wenn man eine hohe Fluktuation in diesem Wohnungsmarktsegment unterstellt, kann man nicht im entferntesten die Nachfrage befriedigen. Diese seit Jahren bekannte Marktsituation auf dem Rücken der Betroffenen auszutragen, ist ein nicht gangbarer Weg. Dies müssen die angekündigten Verfahrensregelungen sicherstellen: Es dürfen keine Aufforderungen zum Umzug erfolgen, wenn nicht garantiert ist, dass annehmbarer Ersatzwohnraum auch wirklich zur Verfügung steht.

Großstädtevergleich der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten (KdU) und Heizkosten

(Die jeweiligen Höchstsätze unabhängig von Quadratmeterzahlen und Baualtersklassen, Stand 10/07, siehe auch Legende am Ende der Tabelle)

	in Euro					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	sonst. Bemerkungen
Frankfurt ²	430,00	471,00	533,00	575,00	617,00	zzgl. 77,00 Euro ⁵ Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt
München ²	429,50	644,30	760,80	837,50	907,30	zzgl. 67,00 Euro ⁵
Hamburg ²	423,00	507,60	584,25	662,15	811,89	zzgl. 46,00 Euro ⁵ Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt
Nürnberg ¹	370,00	489,00	611,00	706,00	823,00	einschl. 55,00 Euro ⁵ Heizkosten 1-2 Pers. = 58,00 € 3-4 Pers. = 75,25 €, 5 u. mehr Pers. = 87,00 €
Düsseldorf ¹	331,00	441,00	552,00	662,00	772,00	einschl. 72,00 Euro ⁵
Düsseldorf ⁴	419,00	540,00	653,00	747,00	872,00	Heizkosten ⁸
Berlin ³	360,00	444,00	542,00	619,00	705,00	einschl. 79,00 Euro ⁵ einschl. Heizkosten 42,00 Euro ⁶
Stuttgart ²	301,50	381,00	450,00	517,50	603,75	zzgl. 60,00 Euro ⁵ Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt
Essen ²	276,00	360,75	445,50	530,25	615,00	zzgl. 73,00 Euro ⁵ Heizkosten-Höchstsatz 1,40 €/m ²
Hannover ¹	325,00	395,00	470,00	545,00	625,00	einschl. 48,00 Euro ⁵
Hannover ⁷	350,00	425,00	505,00	590,00	670,00	Heizkosten Gas: 1,15 €/m ² , Öl: 1,30 €/m ²
Bremen ¹	300,00	360,00	410,00	475,00	540,00	einschl. 45,00 Euro ⁵
Bremen ^{10, 11}	320,00	380,00	440,00	505,00	580,00	Heizkosten-Höchstsatz 1,10 €/m ²
Köln ¹	297,00	396,00	495,00	594,00	693,00	einschl. 75,00 Euro ⁵ Heizkosten-Höchstsatz 1,30 €/m ²
Dortmund ²	235,80	291,60	364,50	437,40	510,30	zzgl. 71,00 Euro ⁵ Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe gezahlt
Duisburg ¹	257,85	343,80	429,75	515,70	601,65	einschl. 74,00 Euro ⁵ Heizkostenhöchstsatz 1,00 €/m ²
Dresden ¹	240,75	321,00	401,25	454,75	508,25	einschl. 53,00 Euro ⁵ Heizkosten: 1 Pers. = 46,80 € 2 Pers. = 62,40 €, 3 Pers. = 78,00 €
Dresden ⁴	252,45	336,60	420,75	476,85	532,85	4 Pers. = 88,40 €, 5 Pers. = 98,80 €
Leipzig ¹	234,90	313,20	391,50	443,70	495,90	einschl. 56,00 Euro ⁵ Heizkosten-Höchstsatz 0,95 €/m ²

¹ Brutto-Kaltniete, d. h. Kaltniete inkl. kalter Betriebskosten.

² Netto-Kaltniete, d.h. Kaltniete exklusive aller Nebenkosten.

³ Brutto-Warmmiete, d. h. inkl. aller Nebenkosten, auch der Heizkosten.

⁴ Bestands-Miete, die bei einem bestehenden Mietverhältnis (nicht Neuvermietung) akzeptiert wird.

⁵ Anerkannte Neben-/Betriebskosten je Wohnungsgemeinschaft; Stand 12.2.2007, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁶ Anerkannte Heizkosten je Wohnungsgemeinschaft; Stand 12.2.2007, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁷ Gilt nur in den Stadtteilen Laatzen, Langenhagen, Ronnenberg und Wennigsen.

⁸ Unabhängig von der Quadratmeterzahl. Gas 1-3 Pers. = 54,60 € (ab 4 Pers. = 81,90 €), Gasflasche = 63,90 € (95,85 €), Haushaltsstrom = 90,90 € (136,35 €), Nachtstrom = 64,60 € (96,90 €), Kohle = 30,90 € (46,35 €), Öl = 40,80 € (61,20 €)

⁹ Für Wohnraum, der bis zum 31.12.1965 bezugsfertig geworden ist.

¹⁰ Für Wohnraum, der ab dem 1.1.1966 bezugsfertig geworden ist.

¹¹ In einigen Stadtteilen gelten um 10 bzw. 20 Prozent höhere Mieten als angemessen.

Zieht man die 15 deutschen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern zum Vergleich heran, dann hat sich Bremen mit den neuen Obergrenzen deutlich in Richtung großstädtische Durchschnittlichkeit bewegt, nimmt aber bei weitem noch nicht den Platz ein, der dem hiesigen Mietpreisniveau – auch im Städtevergleich – entsprechen würde.

Die neuen Mietobergrenzen, sowie die gesamte Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II stellt einen erheblichen Fortschritt dar, nimmt tausenden von Bremerinnen und Bremern die Angst umziehen zu müssen, lindert Not und finanzielle Katastrophen. Es bleiben aber auch viele Probleme ungelöst, nicht nur für die unmittelbar Betroffenen. In der Konsequenz betreffen die neuen Obergrenzen alle Bürger dieser Stadt, vor allem aber Mieter und Vermieter, denn die neuen Grenzwerte werden sich unmittelbar auf das Mietpreisniveau dieser Stadt auswirken und dieses nach oben treiben, tendenziell werden sie den Charakter einer Mindestmiete annehmen. Sehr zur Freude der Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermieter, sehr zum Nachteil der bremischen Mieterschaft, insbesondere derer, die einkommensmäßig knapp oberhalb der Transfergrenzen liegen und ohnehin schon einen unverhältnismäßig großen Anteil ihres Einkommens für Wohnzwecke aufbringen müssen.

Letztlich führt jede Erhöhung der Obergrenzen zu einer weiteren Belastung des öffentlichen Haushalts und der gesamten bremischen Mieterschaft, nur die Kassen der Vermieter werden gefüllt und das Immobilienpreisniveau wird steigen. Wie es scheint ist diese Entwicklung ohne Alternative. Auf dem Wohnungsmarkt stehen schlichtweg nicht genügend leer stehende Wohnungen zur Verfügung: Nach den alten Obergrenzen nicht, nach den neuen nicht und selbst nicht mit den Obergrenzen nach dem Wohngeldgesetz, auch wenn es mit jedem Erhöhungsschritt mehr werden.

Zwingt also die Wohnungsmarktsituation diesen Weg zu gehen, unausweichlich, oder gibt es Alternativen? Schon im Gutachten 2005 hat GEWOS auf mögliche Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft hingewiesen, durch die angemessener Wohnraum erschlossen werden kann. Unter anderem wurde auf das Hamburger Modell verwiesen, wo seit 2005 Investitionszulagen gewährt werden, die nicht mit Bindungen im Neubau, sondern mit Bindungen im Bestand verknüpft werden, wobei ein räumlich breit gefächertes Angebot sichergestellt wird, um sozialen Brennpunkten keinen weiteren Vorschub zu leisten. Auch in der bremischen Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und Bündnis 90/Die Grünen für die laufende Legislaturperiode wurde eine alternative Richtung angedeutet. „Wir werden außerdem unsere Einwirkungsmöglichkeiten auf die GEWOBA nutzen, damit sie in ausreichendem Maße preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellt.“ Dabei hat Bremen doch mehr als „Einwirkungsmöglichkeiten“, Bremen ist mit 75 Prozent Besitzanteilen Mehrheitseigentümer.

Im Vorfeld der Neufestsetzung der Mietobergrenzen scheinen die Möglichkeiten des Einwirkens auf die GEWOBA nicht genutzt worden zu, eher hat das Einwirken umgekehrt stattgefunden, was man angesichts der um 10 % erhöhten Angemessenheit gegenüber den Höchstsätzen für den gesamten Stadtteil Vahr (weitgehend ein GEWOBA-Stadtteil), mit einem Anteil von ALG II-Beziehern zwischen 20 und 30 Prozent mutmaßen könnte. Und überhaupt: Die Wohnungsbaugesellschaften scheinen zufrieden, ihr hinter den Kulissen ausgeübter politischer Druck auf eine deutliche Erhöhung der Mietobergrenzen war im Zweifelsfall sogar das ausschlaggebende Moment. Nun ist der Weg frei an der Preisspirale zu drehen. Den Anfang hat die Gagfah gleich wenige Tage nach Festsetzung der neuen Obergrenzen gemacht. Für rund 400 Wohnungen in Bremen-Nord wurden Mieterhöhungen von bis zu 11,5 % angekündigt.

Fazit: Das bremische Miet- und Immobilienpreisniveau wird aller Voraussicht nach deutlich ansteigen Zum Nutzen der Hausbesitzer und Vermieterschaft, zu Lasten der 54 Prozent an Bremerinnen und Bremern, die zur Miete wohnen und in der Regel zu der Hälfte der Bevölkerung gehören, die mit einem ohnehin geringen Einkommen haushalten und insofern einen relativ größeren Anteil ihres Einkommens an Wohnkosten aufbringen müssen. Nicht zu letzt wird auch

der öffentliche bremische Haushalt angesichts von rund 100.000 Transferempfängern in dieser Stadt, eine erhebliche Mehrbelastung zu tragen haben.

Es ist zu begrüßen, dass mit der Neufestsetzung der Mietobergrenzen der Wohnungsmarktrealität weitgehend Rechnung getragen worden ist und diese nicht weiter auf dem Rücken der ALG II-Bezieher ausgetragen wird. Aber Bremen muss gleichzeitig im Interesse der bremischen Mieterschaft und im Eigeninteresse den Spagat schaffen, das Mietpreisniveau auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten. Dazu müssen die Eigentümerrechte bei der GEWOBA energisch genutzt werden, damit die Preis- und Stilbildende Kraft der GEWOBA auch auf andere Wohnungsbaugesellschaften und den gesamten Vermietermarkt wirkt. Darüber hinaus sind Finanzierungsinitiativen zur Stärkung des sozialen Elements beim Wohnungsbau (wie in Hamburg), oder politische Initiativen zur Abwehr von internationalem Finanzkapital (wie in München) dringend geboten, dann hätte der kürzliche Übergang von 500 Wohnungen von der Brebau zur Gagfah unter Umständen verhindert werden können.