



**Veranstaltung „Wohnen in Bremerhaven“ am 05.02.2015**

**Referent: Kai-Ole Hausen**

### **Mieterbefragung Bremerhaven**

Vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Bremen bezahlbarer Wohnraum zu einer Mangelware geworden ist, hat die Arbeitnehmerkammer im Rahmen des Berichts zur sozialen Lage 2013 eine Mieterbefragung beim Statistischen Landesamt Bremen in Auftrag gegeben. Gegenstand der Befragung war die Situation der Miethaushalte in sechs Bremer Ortsteilen. Sie ermöglichte einen repräsentativen Einblick in die Belastung der Haushalte durch Wohnkosten und die besonderen Belastungen benachteiligter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Auch die subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation war Thema der schriftlichen Befragung. Durch die positive Resonanz wurde eine weitestgehend ähnliche Befragung in Bremerhaven durchgeführt. In der Zeit von Mitte Mai bis Ende Juni 2014 wurden rund 7.500 Haushalte in den sechs Bremerhavener Ortsteilen Leherheide, Bürgerpark, Goethestraße, Grünhöfe, Klushof, Jedutenberg angeschrieben. Es wurde nach der Größe, der Personenzahl, dem Einzugsjahr, der Miethöhe und Belastungsquote sowie der Wohnzufriedenheit gefragt. Insgesamt liegen für die Auswertung 751 verwertbare Rückläufe vor.

Zunächst einige Strukturdaten: Insgesamt verfügt die Stadt Bremerhaven laut der Gebäude- und Wohnungszählung über 64.210 Wohneinheiten. Von den Wohnungen werden weit mehr als die Hälfte vermietet (64,2 Prozent), 28,8 Prozent werden vom Eigentümer selbst genutzt. Bremen etwa hat im Vergleich dazu, aber auch mit anderen Großstädten, die höchste Eigentumsquote, nämlich 39 Prozent. Damit ist das Angebot an Mietwohnungen in der Stadt Bremerhaven strukturell gut verteilt. Allerdings ist die Zahl der Mietwohnungen seit der Volkszählung 1987 (-9,6 Prozent) deutlich zurückgegangen. Der Angebotsüberhang auf dem Bremerhavener Mietwohnungsmarkt wird durch eine hohe Wohnungsleerstandsquote bestätigt: In der Stadt Bremen beträgt diese nur drei Prozent, in Bremerhaven hingegen 6,4 Prozent.<sup>1</sup> Als optimaler Wert werden in der Regel vier Prozent angenommen, denn es muss beachtet werden, dass eine Region, die zu viel Leerstand aufweist, für potenzielle Investoren abschreckend wirkt und Vermieter das Problem haben, die für eine sachgerechte Bewirtschaftung ihres Wohneigentums notwendigen Erträge zu erzielen

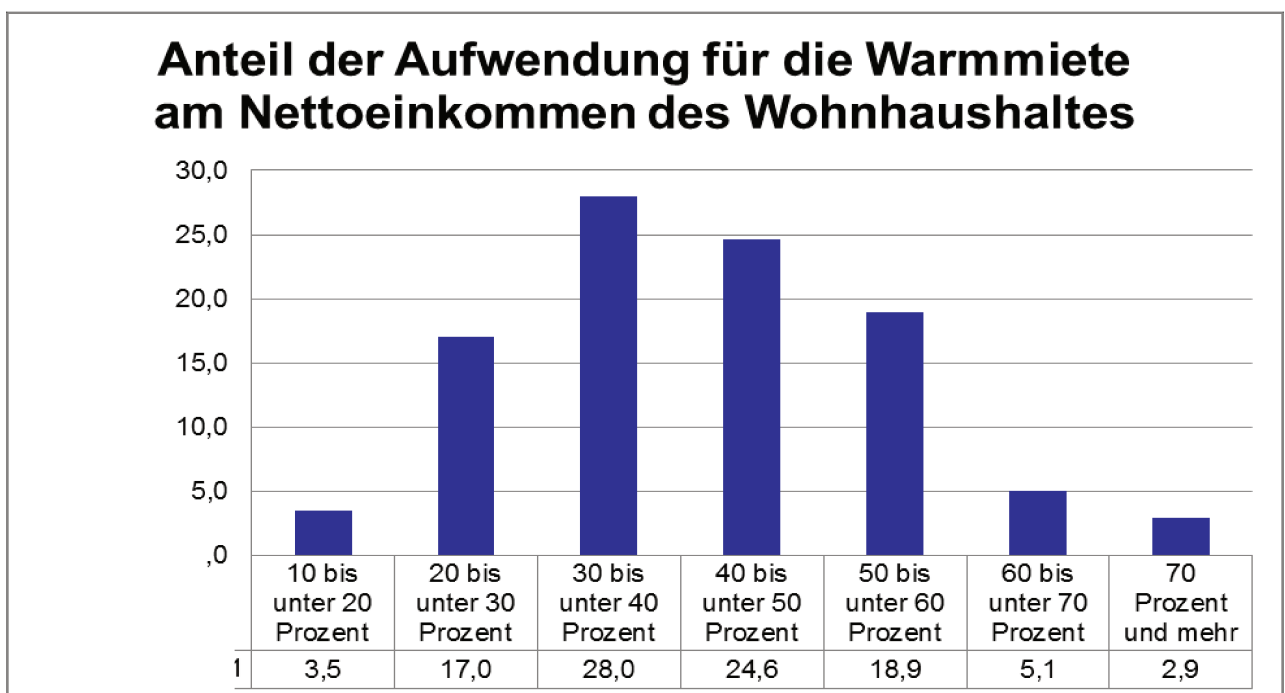
---

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Bremen (2013): Pressemitteilung vom 31. Mai 2013: Neue Einwohnerzahlen für das Land Bremen – Ergebnisse des Zensus 2011 (2013).

In Bremerhaven ist ein Preisanstieg der Mieten in den letzten Jahre kaum zu bemerken. Gegenüber 2009 gibt es allenfalls im oberen Preissegment einen leichte Steigerung. Auch ist die Preiskurve sehr flach, d.h. es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Hier liegen 80% der angebotenen Mietwohnungen zwischen 3,80 € je m<sup>2</sup> und 5,70 € je m<sup>2</sup>. Seit Mitte der 2000er Jahre sind die Preise in Bremerhaven lediglich um 20-30 Cent je m<sup>2</sup> für Wohnungen im Bestand gestiegen. Diese geringen Erträge wirken sich negativ auf das Investitionsverhalten potenzieller Bauherren und Vermieter aus.

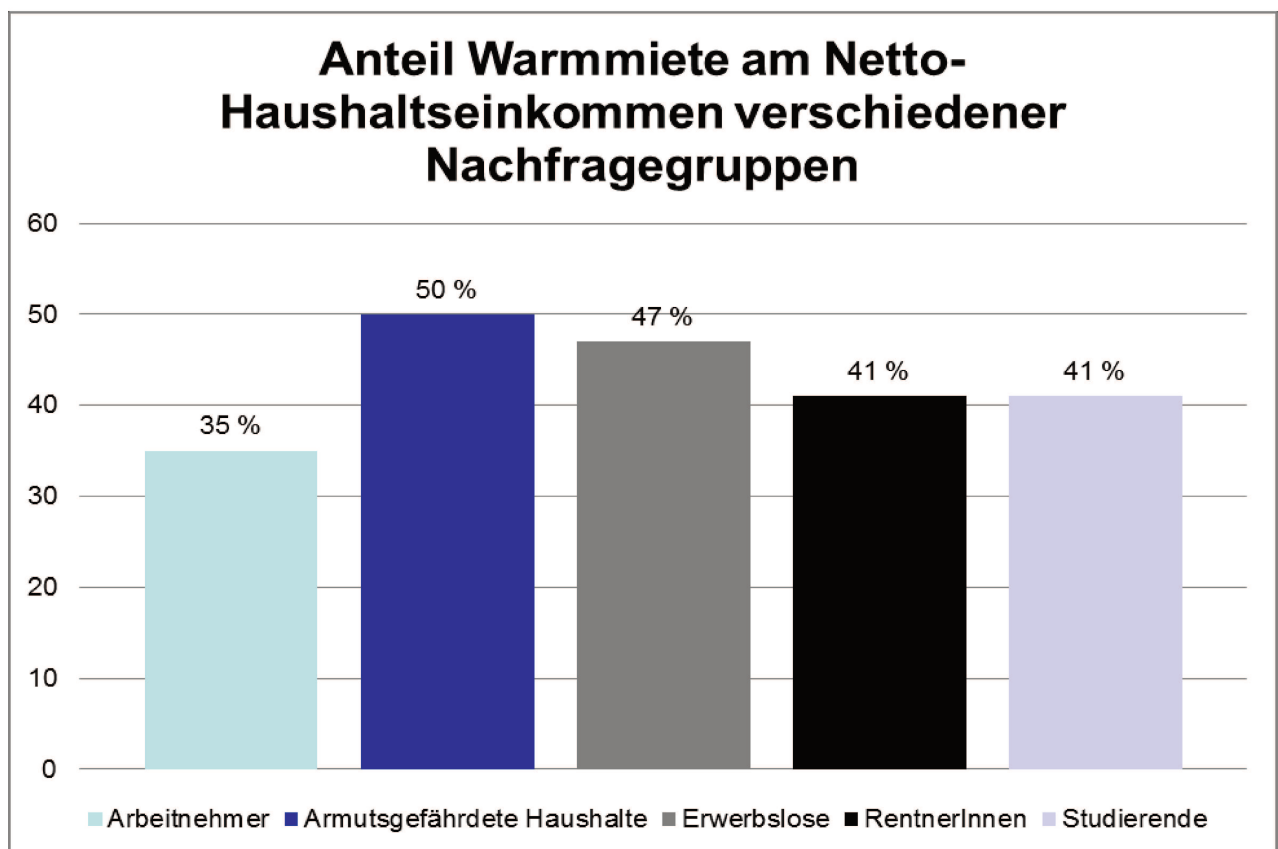
Die Entwicklung der Warmmiete nach Wohndauer spiegelt diesen Trend wider: Die Gruppe der Mieter mit einer Wohndauer bis fünf Jahren zahlt im Vergleich zur Gruppe von fünfzehn bis unter zwanzig Jahre 37 € mehr für die Warmmiete. Dahingegen lag die durchschnittliche Warmmiete bei einer Wohndauer von zehn bis unter 15 Jahren mit 477 € deutlich über dem Mittelwert. Die Werte schwanken zwischen 419 € bis 475 € und sind nur sehr gering volatil. Durch die mangelnde Dynamik sind die notwendige Investitionen in den Wohnungsbau i.d.R. nicht rentabel.

Hier gibt es einen Überblick über den Anteil der Warmmieten am Nettohaushaltseinlommen



Im Durchschnitt wendet ein Haushalt in Bremerhaven rund 40 Prozent des ihm zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens für die Warmmiete auf. 70 Prozent der befragten Haushalte gaben an, zwischen 30 und 70 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für das Wohnen auszugeben. Immerhin geben 25 Prozent zwischen 50 bis 70 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen aus. Und auch darüber findet sich noch eine erhebliche Anzahl von Haushalten (2,9 Prozent), die

einen noch größeren Anteil ihres Haushaltseinkommens aufwenden müssen. Diese Werte sind insofern überraschend, da sie sich trotz wesentlich höherer Durchschnittsmieten, nicht wesentlich von denen in der Stadt Bremen unterscheiden. Dies ist ein Indiz für die wesentlich geringeren durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Dabei wenden junge Erwachsene (18 bis 30 Jahre), Senioren und Alleinerziehende durchschnittlich 44% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen auf und sind damit die am stärksten belastete Gruppe. Bei den Paaren mit Kindern beliefen sich die Mittelwerte der Anteile für Miete am Einkommen zwischen 33 und 36 Prozent und lagen damit noch unter dem Mittelwert der Stichprobe (34 Prozent). Alleinerziehende tragen die höchsten relativen Mietbelastungen, bei gleichzeitig unterdurchschnittlichen Wohnungsgrößen. Sie stehen dabei auf dem Mietwohnungsmarkt in direkter Konkurrenz zu Paaren ohne Kinder. Die Anteile der Warmmiete am Nettohaushaltseinkommen waren mit 42 Prozent in Grünhöfe am höchsten. Goethestraße, Klushof und Leherheide-West trafen mit 39 Prozent den Mittelwert. In Leherheide-West lag der Medianwert des Anteils jedoch als einziger in der Stichprobe einem Prozent über dem Mittelwert. Bei der Warmmiete beliefen sich die Werte zwischen 540 € in Jedutenburg und 439 € in Leherheide-West, im Durchschnitt wurden 461 € gezahlt. Dabei müssen die von armutgefährdeten Haushalte im Durchschnitt mit 50 % Ihres Haushaltseinkommen für das Wohnen aufwenden, hingegen Arbeitnehmerhaushalte i.d.R. 35 %.



Insgesamt gab es 73 Bemerkungen individuelle Bemerkungen: Am Häufigsten wurde demnach der bauliche Zustand der Wohnung bemängelt, die oft mit der Kritik an dem Vermieter verbunden war (14 Nennungen). Die nächst häufigen Bemerkungen bezogen sich auf die „Zuwanderung“ im Wohnumfeld, die oft mit Müll, Lärm, Unordnung und Kriminalität in Zusammenhang gebracht wurden (9 Nennungen). Eng damit verwandt sind weitere Nennungen zu einer problematischen Nachbarschaft (8 Nennungen). Bei aller Kritik – die stets leichter zu äußern ist, als Lob – bekräftigen einige Befragte eine gute Nachbarschaft und einen großen Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner (6 Nennungen). Weitere Anmerkungen beschäftigen sich mit der städtischen Sicht, teils ausdrücklich lobend (5 Nennungen). Dazu gehören Empfehlungen zur Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten sowie die soziale Zusammensetzung des jeweiligen Wohnumfeldes. Als unmittelbare persönliche Einschränkung von Lebensentscheidungen wurde das Wohnungsangebot in nur drei Bemerkungen wahrgenommen.

Bei der subjektiven Wahrnehmung der Wohnsituation, ist die weitaus größte Zahl der befragten Haushalte zufrieden mit ihrer Wohnsituation (59 Prozent). Dabei spielt die Bindung zum Ortsteil offenbar eine wichtige Rolle (48,9 Prozent wohnen gerne in ihrem Ortsteil). Auffällig ist dagegen, dass trotz der allgemein als positiv empfundenen „Wohnsituation“ das „Wohnumfeld“ vergleichbar wenig zum Wohlfühlen beiträgt (41,2 Prozent) und nur für ein Viertel der Haushalte das Wohnumfeld die Erwartungen erfüllt (25,7 Prozent). Konkret umziehen möchten 22,5 Prozent der Haushalte. Von diesen suchen 43,1 Prozent eine andere Mietwohnung, 33,9 Prozent eine preiswertere Wohnung, 33,5 Prozent suchen dafür bereits länger. Auch der Gruppe der Umzugswilligen ( 22,5 Prozent der Haushalte) ist eine gewisse Bindung an den eigenen Ortsteil (29,3 Prozent wohnen gern im Ortsteil) gemeinsam. Die, gegenüber der Gesamtheit aller Haushalte, häufigen Nennungen des Unwohlsein im Wohnumfeld (45,5 Prozent), eines unzureichenden Zustands der Wohnung (38,3 Prozent), eines verschlechterten Wohnumfeldes (37,7 Prozent), eines unsicheren Stadtteils (25,1 Prozent) geben doch deutliche Hinweise auf den Grund des Umzugswunsches: Das Umfeld stimmt nicht (mehr)

Antwortmöglichkeit	Insgesamt in %	Bürgerpark in %	Goethestr. in %	Grünhöfe %	Jedutenberg in %	Klushof in %	Leherheide in %
Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden.	59	64,9	56,7	61,9	66,7	57,9	55,4
Ich möchte umziehen.	22,5	19,1	22,6	20,6	11,9	24,4	26,4
Ich suche eine preiswertere Wohnung.	10,9	11,7	12,8	11,3	11,9	9,1	10,1
Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung.	9,6	9,6	9,8	8,2	7,1	10,2	10,1
Ich suche eine barrierefreie Wohnung.	5,7	6,4	3	5,2	2,4	6,6	8,1
Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen.	3,2	3,2	3	3,1	0	4,6	2,7
Ich werde aus familiären Gründen fortziehen.	4	2,1	6,1	2,1	2,4	5,6	2,7
Ich suche eine kleinere Wohnung.	5,3	7,4	6,7	2,1	4,8	3,6	6,8
Ich suche eine größere Wohnung.	7,4	6,4	3	5,2	7,1	10,7	10,1
Ich suche ein Eigenheim.	8	9,6	3	4,1	16,7	9,1	10,8
Ich suche eine andere Mietwohnung.	13,7	12,8	10,4	10,3	21,4	10,7	22,3
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl.	19,5	18,1	25,6	16,5	9,5	16,8	22,3
Ich wohne gerne in meinem Ortsteil.	48,9	60,6	42,1	49,5	76,2	46,7	43,9
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld wohl.	41,2	54,3	29,9	40,2	61,9	42,1	39,2
Der Stadtteil ist mir zu unsicher.	14,8	13,8	24,4	9,3	2,4	11,7	16,2
Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert.	12,9	16	12,2	19,6	0	10,7	14,2
Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert.	23,6	21,3	29,3	21,6	9,5	24,9	22,3
Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen.	25,7	36,2	17,7	33	33,3	24,9	22,3
Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen.	12	12,8	15,2	13,4	7,1	9,6	11,5
Der Zustand der Wohnung ist unzureichend.	16	18,1	15,9	13,4	14,3	15,2	18,2

## Handlungsempfehlungen

Die Situation auf dem Bremerhavener Mietwohnungsmarkt bewegt sich in einem schwierigen Spannungsfeld: Zum einen liegt das durchschnittliche Mietniveau in der Stadtgemeinde bei lediglich 4,50 € je m<sup>2</sup> und ist damit deutlich niedriger als in der Stadt Bremen (6,23 € je m<sup>2</sup>), allerdings ist die relative Mietbelastungsquote zum verfügbaren Haushaltseinkommen ähnlich hoch wie in Bremen. Das führt zu auf dem Mietwohnungsmarkt zu einem Mieter-Vermieter-Dilemma, denn die Mehrzahl der Haushalte sind nicht in der Lage eine höhere Miete aufzubringen, ohne dass sie selbst finanziell überfordert werden. Andererseits können Vermieter ihre Aufwendungen in den Wohnungsbestand nicht angemessen refinanzieren, so dass notwendige Modernisierungen oftmals unterbleiben. Damit kommt es zu einer sich selbstverstärkenden Entwicklung aus zunehmender Unattraktivität, mangelnder Investitionsbereitschaft, hohen Fluktuationsraten und Leerständen.

Die Schwierigkeit liegt dabei darin, dass die Wirtschaftlichkeit streng genommen nicht davon abhängt wie aufwendig ein Gebäude saniert wurde, sondern welche Wohnkostenbelastung die Mieterhaushalte in der Lage oder bereit sind zu tragen:

- Ob Miethaushalte dazu in der Lage sind, stellt auf die objektive Wohnkostenbelastung ab, die bei einem Anteil der gesamten Wohnkosten (Bruttowarmmiete) oberhalb von 35% des Haushaltsnettoeinkommens als kritisch anzusehen ist.
- Ob Miethaushalte bereit dazu sind, die entsprechend höheren Wohnkosten, die nach der modernisierungsbedingten Mieterhöhung noch unterhalb der objektiven Belastungsgrenze liegen würde, für die gebotene Qualität und Lage zu tragen.

Es ist im wesentlichen kritisch zu hinterfragen, ob Mieterhaushalte in der Lage sind einen Anstieg der Mietkosten zu verkraften. Das Mieter-Vermieter-Dilemma ist daher ein Einkommensdilemma gering verdienender Mieterhaushalte und im Kern ein sozialpolitisches Problem.

Ein wirksames Instrument der Subjektförderung stellt in diesem Zusammenhang das Wohngeld dar: es erfüllt seinen Zweck, existierende Nachbarschaften sozial zu stabilisieren und hat hinsichtlich seiner Zielorientierung auf Haushalte, die durch unterdurchschnittliche Verdienste gekennzeichnet sind, eine hohe Effektivität. Ein deutlicher Hinweis für die Notwendigkeit einer fortlaufenden Anhebung der Miethöchstgrenzen ist die Reform des Wohngeldgesetzes 2009, nach dessen Einführung die Zahl der Wohngeldempfänger deutlich gestiegen ist. In Bremerhaven hat sich die Zahl der Anspruchsberechtigten 2010 mehr als verdoppelt (114 Prozent). Wegen der Streichung der Heizkostenpauschale gab es dann in 2011 wieder einen Rückgang von 13 Prozent zu verzeichnen.

<sup>2</sup>Weitere Reformen sind daher notwendig, um die Funktionsfähigkeit des Wohngeldes zu erhalten. Die Miethöchstbeträge müssen regelmäßig an die Inflation und die Mietpreisentwicklungen angepasst werden. Zusätzlich muss die Wiedereinführung der Heizkostenpauschale vorbereitet werden, da die Heizkosten ein zentraler Bestandteil der Aufwendungen fürs Wohnen sind. Hierzu sollte das Land Bremen entsprechende bundesgesetzliche Initiativen vorbereiten und unterstützen.

Daneben ist es unbedingt notwendig, in der Fortschreibung des Wohnraumförderungsgesetzes 2012/2013 die besondere Bedarfslage in Bremerhaven angemessen zu berücksichtigen. Es zeigt sich bei der Auswertung des laufenden Programms, dass die ursprünglichen Zielzahlen, 140 WE des sozialen Wohnungsbaus in Bremerhaven zu fördern, nicht erreicht wurden. Lediglich 60 WE wurden angemeldet, davon 32 WE für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Die geringe Inanspruchnahme hängt v.a. mit den hohen Mieten zusammen, denn die geförderten WE werden am Markt mit 6,50 € je m<sup>2</sup> angeboten - für viele Haushalte in Bremerhaven eine nahezu unerschwingliche Mietforderung. Wenn es in dem Segment des Neubaus in Bremerhaven Bedarfe gibt, dann v.a. im hochpreisigen Bereich und nicht im geförderten Wohnungsbau. Insofern müssen in dem Folgeprogramm Möglichkeiten gefunden werden, besonders Modernisierungen der Bestandswohnungen in Bremerhaven zu unterstützen. Das ist auch deshalb notwendig, weil es einen steigenden Anteil von Haushalten mit älteren Personen gibt, die für eine wachsende Nachfrage nach kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen sorgt. Diese müssen barrierefrei und den besonderen Bedürfnissen älterer Bewohner gerecht werden. Weiterhin sollte verstärkt die Möglichkeit der Nutzung von mittelbaren Belegungsbindungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz eingeräumt werden. Demnach erfolgt die Förderung eines Wohnungsneubaus oder einer Modernisierung ohne unmittelbare Belegungsbindung, stattdessen garantiert die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt ein Besetzungsrecht, in einer Bestandswohnung, die die entsprechenden Anforderungen erfüllt. Im Wohnraumförderungsprogramm 2014 soll zudem die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen berücksichtigt werden – ein Teilsegment des Mietwohnungsmarktes in dem sich die Stadt engagieren muss. Weiterhin kann Bremerhaven aber schon heute bei dieser Zielgruppe mit günstigen Mieten werben. Denn man kann in Bremerhaven – dank der niedrigen Lebenshaltungskosten – noch vom BAföG leben und das niedrige Mietniveau ist ein Alleinstellungsmerkmal unter den bundesdeutschen Hochschulstandorten. Dabei bieten gerade junge, kreative Bevölkerungsteile für die Stadt eine Chancen, da sie Impulse setzen können und vielfach Pioniere in der städtischen Entwicklung sind.

Aus Sicht der Arbeitnehmerkammer ist es weiterhin notwendig, die Bestände des Mietwohnungsmarktes gezielt zu reduzieren und den begonnenen Weg, nicht mehr marktgängige

---

<sup>2</sup> Vgl. Bericht zur sozialen Lage 2013 „Wohnen in Bremen und Bremerhaven“, Arbeitnehmerkammer, S. 39

Objekte vom Markt zu nehmen, fortzusetzen. Nur so kann es gelingen, potenziellen Investoren mittelfristig auskömmliche Renditen zu ermöglichen. Gleichzeitig müssen Maßnahmen ergriffen werden, um das Wohnumfeld aufzuwerten, z.B. in größerem Umfang als bisher WiN-Gebiete ausweisen. Das Land Bremen verfolgt verschiedene Handlungsansätze im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme und musste – vor dem Hintergrund der Sparmaßnahmen der ehemaligen Bundesregierung - in den Jahren von 2011 bis 2013 besondere Anstrengungen unternehmen, laufende Maßnahmen abzusichern. Der Bund hat inzwischen seine Zuschüsse wieder um knapp 200 Mio. € erhöht und unterstützt im Jahr 2015 die Länder und Kommunen bei städtebaulichen Vorhaben mit insgesamt 650 Mio. €<sup>3</sup> Besondere Aufmerksamkeit muss Bremen dabei auf die in der Vergangenheit so erfolgreich umgesetzten Programme „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“ (Aktuelle Förderansätze: 105 Mio. € bzw. 150 Mio. €) legen und die entsprechende Kofinanzierung sicherstellen. Denn sie leisten einen wichtigen Beitrag, um notwendige Investitionen in die Infrastruktur zu ermöglichen und die entsprechenden Fördergebiete auch sozial und ökonomisch zu stabilisieren. Zudem sind aufgrund der meist kleinteiligen Aufträge, die regionalen Beschäftigungswirkungen hoch - eine vom Bundesbauministerium in Auftrag gegebene Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Förderung von einer Million Euro im Rahmen der Städtebauförderung durchschnittlich 7,1 Millionen Euro private Investitionen nach sich ziehen und je nach Programm zwischen 100 und 217 Arbeitsplätze schaffen.<sup>4</sup>

Weiterhin hat Bremerhaven einen sehr hohen Pendleranteil bei den Arbeitnehmern (48 % der SV-pflichtigen-Beschäftigten). Es ist notwendig diese Gruppe durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Stadt zu halten. Das jetzt vorgestellte Programm zur Mobilisierung von privaten Grundstücken weist dabei in die richtige Richtung um Flächen in integrierten und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, die bislang von der Bebauung ausgenommen waren, zu aktivieren.<sup>5</sup> Wenn die Stadt als attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort weiter entwickelt wird, kann es gelingen die nun schon seit mehreren Jahrzehnte andauernde Abwanderung – gerade von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern - in die Stadtregion zu reduzieren.

Daneben kann eine gezielte Modernisierungsförderung dazu beitragen, die vorhandenen Bestände an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Gleichzeitig gilt es die regulierenden und investiven Funktionen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu stärken:

---

<sup>3</sup> Pressemitteilung BMUB „Neue Akzente in der Städtebauförderung“ vom 30.12.2014

<sup>4</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 13/2011., S. 60.

<sup>5</sup> WeserKurier vom 26.01.2015, S.9



## **Kommunale Wohnungsbaugesellschaften als strategische Beteiligung**

Eine besondere Bedeutung in der Stadtentwicklung kommt dabei in der Zukunft den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu. Denn das „Wohnen“ im Allgemeinen wird vermutlich einen deutlichen Bedeutungszuwachs erfahren. Durch die zunehmende Globalisierung und Individualisierung gibt es eine Entwicklung, die ein ausgeprägtes Bedürfnis nach privatem Raum und Orten des Rückzugs beinhaltet.

Dabei sind die kommunalen Wohnungsunternehmen die wichtigsten Partner der Städte bei der angemessenen Wohnraumversorgung „breiter Schichten der Bevölkerung“. Denn es sind v.a. die GEWOBA und die STÄWOG, die zur Zeit als Träger von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ferner unterstützen sie die Stadt bei ihren Bemühungen um Stabilisierung von Wohnquartieren mit der Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen, dem Ausbau der Mieterbeteiligungen und weiteren sozialen Leistungen. Dabei übernehmen sie als Teil der kommunalen Infrastruktur Aufgaben, die über den einzelbetrieblichen Zweck hinausgehen und zusätzlich eine „Stadtrendite“<sup>6</sup> erwirtschaften. Denn neben der betriebswirtschaftlichen Dividende gibt es auch eine soziale Rendite, die sich aus präventiver Gemeinwesenarbeit ergibt und somit zu Ersparnissen in den Sozialerats führt.

Zudem haben sie das Know-how Städtebauförderungsmittel zu binden und zielgerichtet in die Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen oder Sanierungsverfahren zu investieren, um so städtebauliche, funktionale oder soziale Missstände zu reduzieren. Denn die Kommune ist auf starke Partner und kooperationsbereite Eigentümer von Großwohnanlagen angewiesen. Ergänzend tragen die erheblichen Investitionen in den Wohnungsbestand dazu bei, dass die Wohnungen regelmäßig an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden und i.d.R. technisch einwandfrei sind. Zusätzlich haben die umfangreichen Modernisierungsaufwendungen erhebliche regionalwirtschaftliche Effekte, die dem hiesigen mittelständisch geprägten Baugewerbe zugute kommen. Ebenso findet bei der Auftragsvergabe die Einhaltung tariflicher Standards oder die Zahlung des Mindestlohns Beachtung. Weiterhin sind sie wichtige Partner bei der Integration bisher getrennter Infrastrukturbereiche, wie Energie (z.B. durch die Errichtung von Blockheizkraftwerke zur Quartiersversorgung), ÖPNV (Kooperation mit der BSAG in Bezug Carsharing und Elektromobilität<sup>7</sup>) oder der Kinderbetreuung und bei Seniorenangeboten. Hier liegen auch in der Zukunft noch Sektor-übergreifende Potenziale, die es zu heben gilt.

---

<sup>6</sup> Vgl. Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH in Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 59 Jg (2006), Heft 12, S. 659-665

<sup>7</sup> Vgl. „Vahr vernünftig: BSAG und GEWOBA bringen elektr mobiles Carsharing in die Bremer Vahr“ Pressemitteilung vom 29.04.2013

Ein weiterer bedenkenswerter Aspekt in diesem Zusammenhang stellt die seit Jahren feststellbare Entwicklung im Land Bremen dar, öffentliches Eigentum zu veräußern, um den öffentlichen Schuldenstand nicht weiter wachsen zu lassen. Dabei handelt es sich nicht nur um das viel zitierte Tafelsilber, sondern i.d.R. um Grund und Boden. Den kurzfristigen positiven haushalterischen Effekten stehen dabei aber langfristig nicht unerhebliche stadtentwicklungspolitische Risiken gegenüber. Denn je weniger die Stadt selbst über Grundstücke verfügt, desto geringer wird künftig ihr Gewicht bei den Planungs- und Entwicklungsentscheidungen auf ihrem Gebiet sein und man ist weitestgehend dem Entgegenkommen privater Grundeigentümer ausgeliefert. Die Verfügung über Boden – als Ergebnis einer kommunalen Bodenpolitik – und die Beeinflussung der sozialräumlichen Struktur – als Ergebnis der Steuerung des Wohnungsbaus – sind zentrale Elemente sozialstaatlicher Politik und Voraussetzung für eine integrierte Infrastrukturplanung.