

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L/S)

Vorlagennummer: 18/134 (L/S)

**Vorlage für die Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S)**

„Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013“

A. Sachdarstellung

1. Ausgangslage

Der Senat hat am 28.08.2012 ein Doppel-Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2012 und 2013 beschlossen. Wegen der Einzelheiten wird auf die anliegende Senatsvorlage verwiesen.

2. Lösungsvorschlag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird die Vorgaben des Senats in die Förderrichtlinien aufnehmen und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie entsprechend der Bitte des Senats halbjährlich über den Stand der Umsetzung des Doppelprogramms berichten. Dabei gelten folgende Schwerpunkte:

2.1 Förderungsgrundsätze/Kriterien für die Auswahl der zu fördernden Objekte

Vor dem Hintergrund der Beschlussfassung durch den Senat werden zu fördernde Objekte nach den folgenden Kriterien ausgewählt. Sie gelten sowohl für die Förderung im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich.

2.1.1 Zielgruppen der Förderung

Die Förderung soll vorrangig Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zugute kommen. Das sind:

- Haushalte mit geringen Einkommen, z.B. Hartz-IV-EmpfängerInnen,
- ältere und behinderte Menschen (ohne verpflichtende Koppelung mit Betreuungsleistungen),
- Haushalte mit Kindern,
- junge Menschen/ Berufseinsteiger,
- alternative gemeinschaftliche Wohnformen,
- Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

2.1.2 Konzept für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind

Nach dem Beschluss des Senats soll das Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 besonders auch Menschen zugute kommen, die von Wohnungslosigkeit bedroht. In diesem Rahmen soll insbesondere die Möglichkeit des sozial integrativen Wohnens z.B. für Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien gefördert werden.

Für diesen Zweck sollen 20 % der von dem Doppelprogramm umfassten 700 Förderkontingente zur Verfügung gestellt werden. Das sind insgesamt 140 Wohnungen. Davon entfallen 28 Wohnungen auf Bremerhaven, 28 Wohnungen auf Bremen-Nord und 84 Wohnungen auf Bremen-Stadt.

Der Förderungsnehmer muss die Bindungen für den besonderen Personenkreis nicht unmittelbar an dem geförderten Wohnraum eingehen. Er kann diese Verpflichtung vielmehr auch mittelbar an seinem sonstigen frei finanzierten Wohnungsbestand erfüllen. Dadurch werden flexible Vereinbarungen ermöglicht, die sowohl die Notwendigkeit der Versorgung des v.g. Personenkreises sicher stellen als auch die Interessen der Investoren berücksichtigen.

Dies vorausgesetzt, gelten folgende Einzelheiten:

- **Bindung der Verpflichtung zur Versorgung der besonderen Personenkreise an einzelne Bauvorhaben**

Zur Erfüllung der Vorgabe des Senats ist es erforderlich, dass jeder Bauherr eines geförderten Objekts einen Anteil von 20 % an Wohnungen für den v.g. Personenkreis zur Verfügung stellt. Das gilt insbesondere auch im Falle der Veräußerung von städtischen Grundstücken für solche Bauvorhaben und für Fälle, in denen neues Baurecht geschaffen wird. Für diese Fallvarianten sieht die Koalitionsvereinbarung vor, dass Miet- und Einkommensbindungen z.B. nach den Beispielen von München und Stuttgart im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus vorgesehen werden.

Dabei wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wie folgt verfahren:

- Die sich rechnerisch ergebende Zahl von Wohnungen für den v.g. Personenkreis wird abgerundet. D.h., bei z.B. 13 geförderten Wohnungen werden 2 Wohnungen gebunden, bei z.B. 16 geförderten Wohnungen 3 Wohnungen.
- In besonderen Einzelfällen kann der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr von der Verpflichtung für den besonderen Personenkreis absehen. Solche Ausnahmefälle sind z.B. bei folgenden Fallgestaltungen gegeben:
 - Baugemeinschaften: Diese Gemeinschaften stehen und fallen damit, dass es sich um einen freiwilligen Zusammenschluss handelt, bei dem das Wohnen gemeinschaftlich organisiert wird. Da die Mitglieder in aller Regel nicht über einen Mietwohnungsbestand verfügen, könnten sie die besonderen Bindungen auch nicht mittelbar erfüllen.

- Eigentumsmaßnahmen: Die Förderungsnehmer gehören selbst nicht zu dem besonderen Personenkreis und verfügen auch nicht über sonstigen Wohnraum, der ggf. mittelbar gebunden werden könnte.
- Sonstige Ausnahmefälle: In diesen Fällen entscheidet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr nach billigem Ermessen. Er wägt dabei die Notwendigkeit der Wohnraumversorgung des besonderen Personenkreises sowie die Gründe, die für eine Ausnahme sprechen, gegeneinander ab. Bei Bauvorhaben in Bremerhaven wird er auch die dortigen Rahmenbedingungen in die Abwägung einbeziehen.

Darüber hinaus wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Modellprojekte in einem Umfang von 20 bis 30 Wohneinheiten fördern, die vollständig für den besonderen Personenkreis zu Verfügung stehen. Dieser Umfang von Modellprojekten wird voraussichtlich in etwa ausreichen, um die v.g. Rundungsdifferenzen und den Wegfall von besonderen Bindungen in Ausnahmefällen auszugleichen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird über die Umsetzung dieser Vorgaben im Rahmen der vom Senat erbetenen halbjährlichen Berichterstattung informieren.

- **Konzept für sozial integrativen Wohnen**

Im Rahmen der Bindung von Kontingenten für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, soll die Möglichkeit des sozial integrativen Wohnens z.B. für Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien ein Schwerpunkt sein. Dazu wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, der GEWOBA und weiteren Vertretern der Wohnungswirtschaft ein Konzept entwickeln.

Die Erstellung des Konzepts wird auch auf der Tagesordnung des „Bündnisses für Wohnen“, das unter der gemeinsamen Schirmherrschaft der Senatskanzlei und des Bauressorts stehen wird, stehen. In diesem Konzept werden u.a. Vereinbarungen über Art und Umfang von Betreuungsleistungen und die Sicherstellung der Mietzahlungen zu behandeln sein.

2.1.3 Sozialpolitische Zielsetzungen

Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen und damit der Vermeidung von Segregation dienen. Insbesondere soll eine gesunde Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden.

Für die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse ist es unabdingbar, dass es in beiden Städten ausreichend Wohnraum gibt, der für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Solche Wohnungen müssen auch in den sog. teureren Stadtteilen zugänglich sein. Darüber hinaus ist genauso wichtig, dass es in Stadtteilen, in denen hauptsächlich Menschen mit geringeren Einkommen leben, Angebote für Haushalte gibt, deren Einkommenssituation sich positiv entwickelt. Nur so können diese in ihrem Umfeld gehalten werden und zu dessen Stabilisierung beitragen.

2.1.4 Räumlicher Einsatz der Fördermittel

Die Förderung wird in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf eingesetzt. Das sind Gebiete, die nach der Wohnungsbaukonzeption besondere Bedeutung haben, z.B.:

- Innenstadt oder innenstadtnahe Lagen
- Baulücken
- Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete

- Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt
- Gewerbe- oder ggf. Industriebrachen.

2.1.5 Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

Zukünftig soll der Schwerpunkt der Förderung auf dem Neubau liegen. Um die klimapolitischen Zielsetzungen aus dem Klima- und Energieprogramm 2020 zu erreichen, sollen daneben auch Modernisierungen im Bestand gefördert werden. Zu den förderungswürdigen Maßnahmen gehört auch die Umnutzung von Büroräumen.

2.1.6 Anforderungen an den geförderten Wohnraum

Die Förderung soll dazu führen, dass Wohnraum geschaffen wird, der die zukünftige Nachfrage nachhaltig erfüllt. Daher sind folgende Merkmale von besonderer Bedeutung:

- im Einzelfall hoher energetischer Standard,
- Generationengerechtigkeit/Barrierefreiheit,
- Eignung für neue Wohnformen.

2.1.7 Miethöhe

• Grundsatz

Voraussetzung ist wie bisher, dass die Bauvorhaben einen nach den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderfähigen Energiestandard aufweisen. Das ist im Neubaubereich der KfW-70-Standard, im Modernisierungsbereich der KfW-115-Standard. Diese bereits jetzt geltenden Mindestanforderungen sollen bestehen bleiben.

Die höchst zulässige Miete soll wie bisher im Neubaubereich bei 6,10 €/m²/Monat netto-kalt und bei Modernisierung bei 5,60 €/m²/Monat netto-kalt liegen.

• Bauvorhaben mit einem besseren energetischen Standard

Die Bauherren sollen im Interesse der Energieeinsparung motiviert werden einen besseren Standard zu erreichen, damit die vom Mieter zu tragenden Energiekosten auch in Zukunft tragbar sind. Aus diesem Grund sollen die in diesem Fall höheren Baukosten anteilig durch eine höhere Netto-Kaltemiete kompensiert werden.

Daher soll die höchst zulässige Miete im Neubaubereich bei 6,50 €/m²/Monat netto-kalt, bei Modernisierungen bei 6,00 €/m²/Monat netto-kalt liegen, wenn der nächst bessere KfW-Standard eingehalten wird. Das ist im Neubaubereich der KfW-55-Standard, im Modernisierungsbereich der KfW-100-Standard. Nach der Einschätzung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr liegen die Einsparungen bei den Energiekosten hier Zt. bei rd. 0,50 €/m².

Bei der vorgesehenen um 0,40 € höheren Mietgrenze ist somit sichergestellt, dass die Gesamt-Mietbelastung bei den Wohnungen mit einem höheren Energiestandard nicht höher ist als bei dem Grund-Standard.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird nach Fertigstellung entsprechender Bauvorhaben erneut prüfen, ob sich die Erfahrungen aus der Vergangenheit in der Zukunft fortsetzen.

- **Einschränkung von Mieterhöhungsmöglichkeiten**

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen gegenüber der Vergangenheit dahin gehend eingeschränkt werden, dass erstmals drei Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit die Miete um die Hälfte der nach dem BGB vorgesehenen Spanne erhöht werden darf. In diesem Rahmen darf die Miete bis zu einem Betrag erhöht werden, der um 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Dauer der Sozialbindung waren seinerzeit nach dem Vorbild anderer Bundesländer geregelt worden. Danach war bisher innerhalb von drei Jahren eine Erhöhung um 15 %, höchstens bis zur marktüblichen Miete zulässig. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch war früher eine Erhöhung um 30 % zulässig. Die aktuelle Grenze liegt bei 20 %.

2.2 Förderung von Wohneigentum

Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf dem Mietwohnungsbereich liegen. Auf diese Weise kann am besten erreicht werden, dass für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Im Eigentumsbereich sollen lediglich bis zu 40 Wohneinheiten gefördert werden.

Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass durch die Förderung von Eigentumsbildung ein Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen geleistet werden kann. Dadurch kann erreicht werden, dass es in Stadtteilen, in denen hauptsächlich Menschen mit geringeren Einkommen leben, auch Angebote für Haushalte gibt, deren Einkommenssituation sich positiv entwickelt. Auf diese Weise können diese in ihrem Umfeld gehalten werden und zu dessen Stabilisierung beitragen.

Aufgrund dessen wird sich der Einsatz der Fördermittel vorrangig auf Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf konzentrieren. Das sind in erster Linie Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt sowie Baulücken.

In diesen Gebieten kann sowohl der Neubau von Wohneigentum als auch der Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand gefördert werden. Beim Bestandserwerb ist Voraussetzung, dass bis zum Bezug eine umfassende energetische Modernisierung durchgeführt wird, durch die der Standard eines KfW-Effizienzhaus 115 erreicht wird.

Darüber hinaus sollen die Fördermittel auch dort eingesetzt werden, wo das aus stadtentwicklungspolitischen Gründen angezeigt ist. Das können sowohl Konversionsflächen als auch sonstige Flächen sein, die für den Wohnungsbau erschlossen werden.

2.3 Darlehensbedingungen

Der Senat hat beschlossen, die Darlehensbeträge bei Neubauten von 35.000 €/Wohneinheit auf bis zu 60.000 € und bei Modernisierungen von bis zu 30.000 € auf bis zu 40.000 €/Wohneinheit zu erhöhen. Hieran schließen sich notwendige Änderungen der Darlehensbedingungen.

- **Verzinsung**

Bisher wurden den Bauherren über einen Zeitraum von 15 Jahren verbilligte Förderdarlehen gewährt. Entsprechend dem Beschluss des Senats soll der Zinssatz für die Förderdarlehen zukünftig für die ersten 10 Jahre der Laufzeit um 4 % gegenüber dem Marktzins verbilligt

werden. Für weitere 10 Jahre soll die Verbilligung 2 % gegenüber dem Marktzins betragen. Ab dem 21. Jahr sind die Darlehen marktüblich, mindestens mit 6 % zu verzinsen.

- **Tilgung**

Infolge dessen müssen auch die Tilgungsbedingungen an die verlängerte Laufzeit angepasst werden. Für die ersten 10 Jahre soll der Tilgungssatz wie bisher 1 % betragen, ab dem 11. Jahr 2 % und ab dem 21. Jahr 3 %.

In Anlehnung an die Praxis anderer Länder und der Kreditanstalt für Wiederaufbau sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die Darlehen sollen zukünftig nicht mehr halbjährlich, sondern monatlich getilgt werden. Das hat den Vorteil, dass die BAB Leistungsstörungen zukünftig früher feststellen kann.

- **Bereitstellungszinsen/Vorfälligkeitsentschädigungen**

Es sollen ab dem 4. Monat nach Vertragsabschluss Bereitstellungszinsen und in begründeten Einzelfällen auch Vorfälligkeitsentschädigungen erhoben werden.

- **Auszahlungsmodalitäten**

Zur Vermeidung von Zwischenfinanzierungen für die Inanspruchnahme der Förderdarlehen soll künftig die Möglichkeit eingeräumt werden, bis zu 50 % des Darlehens bereits bei einem Bautenstand von 60 % in Anspruch nehmen zu können.

2.4 Bindungsdauer

Bisher lagen die Miet- und Belegungsbindungen für die geförderten Objekte bei 15 Jahren. Wegen der Verlängerung der Dauer der Zinsverbilligung soll auch die Bindungsdauer auf 20 Jahre verlängert werden. Das ist ein Beitrag zur Stabilisierung des Sozialbindungsbestands.

2.5 Verteilung der Fördermittel

Das Doppel-Wohnraumförderungsprogramm ermöglicht die Förderung von insgesamt rd. 700 Wohneinheiten. Die genaue Zahl hängt einerseits von der Verteilung auf den Neubau- und den Modernisierungsbereich ab, andererseits davon, ob die Förderbeträge im Einzelfall ausgeschöpft werden.

Dies vorausgesetzt, sieht der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die folgende Verteilung der Fördermittel vor:

Von den Fördermitteln sollen 20 % auf Bremerhaven entfallen. Sofern sich im Jahresverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel im Einvernehmen zwischen den beiden Stadtgemeinden wie bisher anders verteilt werden.

Es ist beabsichtigt, einen Anteil von 20 % des Wohnraumförderungsprogramms in Bremen-Nord einzusetzen. Dabei sollen die in der Arbeitsgruppe Bremen-Nord identifizierten Vorrangflächen bevorzugt gefördert werden (z.B. Rönnebecker Hafen, Grohner Grün, Hartmannstift). Sofern es die Bedarfslagen in Bremen-Nord und Bremen-Stadt erfordern, kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

3. Beteiligung:

Die Vorlage ist mit der Stadt Bremerhaven abgestimmt.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH ist angehört worden.

B. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S) beschließt, die Fördermittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 zu 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven einzusetzen. Sofern sich im Jahresverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel im Einvernehmen zwischen den beiden Stadtgemeinden wie bisher anders verteilt werden.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, einen angemessenen Anteil von voraussichtlich 20 % an dem Wohnraumförderungsprogramm in Bremen-Nord einzusetzen.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen gemeinsam mit der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen ein gesondertes Konzept zu entwickeln, das die Möglichkeit des sozial integrativen Wohnens z.B. für Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien fortentwickelt. Dafür sollen 20 % der Förderkontingente reserviert werden.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) ist mit den unter Nr. A.2. ausgeführten Förderungsbedingungen einverstanden und ermächtigt den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die maßgebenden Richtlinien entsprechend zu ändern, Unregelmäßigkeiten im Wortlaut zu berichtigen, die Richtlinien neu zu fassen und diese Änderungen bzw. die Neufassung zu veröffentlichen.
5. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie halbjährlich über die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.

Senatsvorlage

für die Sitzung des Senats am 28.08.2012

„Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013“

A. Problem

Die Wohnungsbaupolitik des Senats fußt auf den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 18. Legislaturperiode. Sie beinhaltet unter der Überschrift „Gutes Wohnen stärkt den Sozialen Zusammenhalt“ eine Vielzahl von Maßnahmen, die dazu dienen, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern und dabei die Bedürfnisse von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen in besonderer Weise zu berücksichtigen. Dazu hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 23.02.2012 einen Beschluss gefasst, der die Anforderungen der Koalitionsvereinbarung konkretisiert. Deswegen wird auf die Vorlage „Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“ verwiesen. Dort sind auch die Rahmenbedingungen dargestellt, die für den Wohnungsbau im Land Bremen – und damit auch für die Wohnraumförderung – gelten.

Hinsichtlich der Wohnraumförderung ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beauftragt, die Förderungsbedingungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und der Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB) weiter zu entwickeln. Dabei sollen Beispiele aus anderen Bundesländern genutzt und die besonderen Finanzierungsmöglichkeiten der BAB genutzt werden.

Bei der Weiterentwicklung der Wohnraumförderung war insbesondere zu berücksichtigen, dass die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten überwiegend zum höherpreisigen Segment gehören und deshalb von Menschen mit kleineren oder mittleren Einkommen nicht bezahlt werden können. Aufgrund dessen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen seiner Wohnungspolitik dafür Sorge zu tragen, dass in der Zukunft auch für diesen Personenkreis ausreichend bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Ein Instrument zur Erreichung dieses Ziels ist die Soziale Wohnraumförderung.

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr schlägt dem Senat für das Aufgabenfeld der Wohnraumförderung vor,

1. ein Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 mit einem Programmvolumen von insgesamt 23,52 Mio. € zu beschließen, die aus außerplanmäßigen Darlehensrückflüssen des Treuhandvermögens Wohnungsbau – Land finanziert werden,

2. die Höhe der Förderdarlehen im Neubaubereich von bisher 35.000 €/Wohnung auf bis zu 60.000 €/Wohnung und im Modernisierungsbereich von bisher bis zu 30.000 €/Wohnung auf bis zu 40.000 €/Wohnung zu erhöhen,
3. die Finanzierung der Wohnraumförderungsprogramme unter Ausnutzung der besonderen Finanzierungsmöglichkeiten der BAB umzustellen.

1. Wohnraumförderungsprogramm 2012/ 2013

Um den im Abschnitt A genannten politischen Auftrag erfüllen zu können, ist es nötig, in den nächsten Jahren angemessen ausgestattete Wohnraumförderungsprogramme zu beschließen. Das bedeutet, dass durch die Programme sowohl ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen als auch praktikable Förderbedingungen gelten müssen. Anders können die wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch wichtigen Modellprojekte nicht mit einer angemessenen Förderung umgesetzt werden.

Damit der im Abschnitt A der Senatsvorlage „Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“ beschriebene Neubaubedarf erfüllt wird und dort auch Wohnraum gebaut wird, der von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlt werden kann, ist es darüber hinaus notwendig, den Investoren Planungssicherheit in Bezug auf eine mögliche Wohnraumförderung zu geben. Deshalb schlägt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr dem Senat vor, ein Doppel-Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 zu beschließen.

Die finanzielle Ausstattung der Programme muss den jährlichen Neubaubedarf von 1.200 bis 1.400 Wohneinheiten (also insgesamt 2.400 bis 2.8000 Wohneinheiten in den Programmjahren 2012 und 2013) berücksichtigen. Davon muss ein angemessener Teil gefördert werden, um die Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen sicher zu stellen.

Daraus ergibt sich für das Programm 2012/2013 ein Förderbedarf von insgesamt mindestens 700 Wohneinheiten. Diese werden sich nach den Erfahrungen der letzten Jahre auf ca. 35 bis 50 Bauvorhaben verteilen.

Nach den bisherigen Finanzierungsmodalitäten, nach denen die Förderdarlehen unmittelbar aus bei der BAB eingehenden Rückflüssen gewährt werden, ist diese Zahl von Wohnungen bei der o.g. notwendigen Erhöhung der Förderdarlehen nicht annähernd finanzierbar.

Um eine Finanzierbarkeit des v.g. Förderbedarfs von insgesamt ca. 700 Wohneinheiten für die Programmjahre zu erreichen, ist ein Darlehensvolumen von insgesamt 39,2 Mio. € für das Doppel-Förderprogramm erforderlich. Um dies zu finanzieren, sollen einerseits die Finanzierungsmöglichkeiten der BAB als Landesförderinstitut und andererseits die Rückflüsse aus den Sondertilgungen des Treuhandvermögens genutzt werden. Geplant ist, dass die BAB am Kapitalmarkt günstige Darlehen aufnimmt und diese zinsverbilligt an die Investoren weitergibt. Die Zinsverbilligung soll aus den Rückflüssen, die aufgrund vorzeitiger Tilgung in das Treuhandvermögen zurück fließen, finanziert werden (zu den Einzelheiten der Finanzierung siehe unten, Nr. 4).

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sieht vor, die jährlichen Wohnraumförderungsprogramme angelehnt an die Einwohnerzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit ca. 60 % auf die Stadt Bremen, mit ca. 20 % auf Bremen-Nord und mit ca. 20 % auf die Stadt Bremerhaven zu verteilen. Er wird sich dabei mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven und dem Bauamt Bremen-Nord abstimmen.

2. Inhaltliche Ausrichtung der Förderung ab Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013

Der Senat hat die inhaltlichen Anforderungen an die Wohnraumförderung, die sich aus der Wohnungsbaukonzeption ergeben und die in die Koalitionsvereinbarung eingeflossen sind, bereits im Wohnraumförderungsprogramm 2010 beschlossen. Diese Vorgaben sind deckungsgleich mit den gesetzlichen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Die inhaltliche Ausrichtung der Förderung soll daher fortgesetzt werden. Sie stellt sich – fortentwickelt auf die Rahmenbedingungen ab dem Programm 2012/2013 - wie folgt dar:

• Zielgruppen

Danach sind Zielgruppe der Förderung i.d.R. Haushalte mit geringen Einkommen, z.B. Hartz-IV-EmpfängerInnen.

Darüber hinaus haben auch ältere und behinderte Menschen sowie Familien und junge Menschen/BerufseinsteigerInnen nicht selten Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Außerdem fehlt Wohnraum für alternative gemeinschaftliche Wohnformen, die im Rahmen der Förderung besonders berücksichtigt werden sollen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird – wie schon in der Vergangenheit – bevorzugt solche Projekte unterstützen, die auch für diesen Personenkreis in Frage kommen.

Die Mieter müssen bei der Anmietung der Wohnungen einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Dadurch weisen sie nach, dass sie die Einkommensgrenzen und die Obergrenzen hinsichtlich der Wohnfläche einhalten.

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen werden der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für diese Zielgruppe entwickeln, um eine optimale Belegungssteuerung zu erreichen. Dafür sollen 20 % der Förderkontingente zur Verfügung gestellt werden. Gefördert werden soll insbesondere die Möglichkeit des sozial integrativen Wohnens z.B. für Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien.

• Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

Die Förderung soll sich im Wesentlichen auf den Neubau (Planung 80 v.H.) richten. Daneben soll in geeigneten Fällen insbesondere in Bremerhaven auch die Modernisierung unterstützt werden. Denn beide Handlungsfelder sind wichtig, damit Bremen und Bremerhaven als lebenswerte und attraktive Städte erhalten bleiben.

• Anforderungen an den geförderten Wohnraum

- Der Energiestandard muss im geförderten Wohnungsbau, wie bisher bei Neubauten um 30 % besser sein als es nach EnEV gefordert wird. Bei Modernisierungen ist auch in der Zukunft Voraussetzung, dass der Energiestandard höchsten 15 % über dem EnEV-Neubaustandard liegt. Dies ist Fördervoraussetzung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Diese Vorgaben entsprechen für den Neubaubereich denen, die bei der Vergabe von sonstigen Zuwendungen gelten.

Eine entsprechende Vorgabe kann in einem schlanken Verfahren gewährleistet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Vorgaben der KfW für eine Förderung eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass die Mietnebenkosten und damit auch die Wohnkosten entsprechend entlastet werden.

- Darüber hinaus muss der Wohnraum generationengerecht sein und soll auch für neue Wohnformen nutzbar sein. Das bedeutet in erster Linie, dass der Wohnraum möglichst

frei von Barrieren sein muss. In diesem Zusammenhang werden die Wohnbedürfnisse älterer und behinderter Menschen, aber auch von Familien ein Schwerpunkt sein. Dabei wird z.B. dem Umbau der Bäder und der Nachrüstung mit Fahrstühlen besondere Bedeutung zukommen. Auch Grundrissveränderungen werden häufig erforderlich sein.

- **Räumlicher Einsatz der Fördermittel**

Der Einsatz der Fördermittel wird sich wie bisher auf Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf konzentrieren. Das sind in erster Linie Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt. Ziel ist hier eine städtebauliche Verbesserung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Gleiche Erwägungen gelten bei der Konversion von Gewerbebrachen und ehemaliger Kasernengelände (z.B. Cambrai-Dreieck, Scharnhorstkaserne).

Darüber hinaus sollen die Förderungsmittel zukünftig auch außerhalb der o.g. Gebiete eingesetzt werden, wenn das zur Schaffung und Erhaltung stabiler und ausgeglichener Sozialstrukturen notwendig ist. Die Förderung des Bauens in Baulücken soll das Ziel der Innenentwicklung stärken und dazu beitragen, dass auch schwierigere Baulücken, die am Markt wenig Chancen haben, aktiviert werden können.

Insbesondere soll dafür Sorge getragen werden, dass auf neuen Wohnbauflächen wie z.B. der Überseestadt, im Hulsberg-Quartier und auf dem Gestra-Gelände in Findorff neben höherpreisigem auch bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringeren Einkommen angeboten wird. Vor allem jungen Familien, die innerstädtische Wohnungen in attraktiver Lage suchen, müssen entsprechende Angebote gemacht werden.

Ein wichtiges Handlungsfeld ist die Schaffung bzw. Modernisierung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. Es liegt ein erhebliches Potenzial in der Innenstadt oder einer innenstadtnahen Lage. Hier kann Wohnraum u.a. auch durch Umnutzungen von Bürobauten geschaffen werden. An solchen Standorten kann die Wohnraumförderung wesentlich als Anschubfinanzierung für Wohnbauvorhaben dienen. Außerdem trägt diese Förderung dazu bei, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten und gemischte Sozialstrukturen zu erreichen.

- **Förderung von Miete und Eigentum**

Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf dem Mietwohnungsbereich liegen. Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum soll als Ausnahme möglich sein, wenn dies zur Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sinnvoll ist. Der Umfang soll nicht über 40 Wohneinheiten in dem Doppelprogramm 2012/2013 liegen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass durch die Förderung von Eigentumbildung ein Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen geleistet werden kann. Dadurch kann erreicht werden, dass es in Stadtteilen, in denen hauptsächlich Menschen mit geringeren Einkommen leben, auch Angebote für Haushalte gibt, deren Einkommenssituation sich positiv entwickelt. Auf diese Weise können diese in ihrem Umfeld gehalten werden und zu dessen Stabilisierung beitragen.

Aus diesem Grund soll es auch zukünftig möglich sein, in den o.g. Fördergebieten der Programme Stadtumbau West und Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt sowie in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und auf Konversionsflächen sowohl den Neubau zu fördern als auch den Erwerb von vorhandenem Wohnraum, wenn dieser spätestens bei Bezug einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen wird.

3. Höhe der Darlehensbeträge bei Neubau und Modernisierung

Der Neubau und die Modernisierung von Wohnraum soll wie bisher mit Darlehen gefördert werden. Die Darlehensbeträge sollen

- im Neubaubereich statt bisher 35.000 €/Wohnung bis zu 60.000 €/Wohnung und
- für Modernisierungen statt bisher bis zu 30.000 €/Wohnung bis zu 40.000 €/Wohnung

betragen. Die genaue Höhe der Darlehen wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. angemessenen Baukosten sowie unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen festgelegt, um eine Überförderung zu vermeiden.

3.1. Erfahrungen aus der Förderpraxis

Die Förderpraxis der letzten Jahre hat ergeben, dass Bauvorhaben mit den bisherigen Darlehensbeträgen nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. In den Jahren 2010 und 2011 wurde das zur Verfügung stehende Programmvolumen aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 von 4,5 Mio. € mit 1,6 Mio. € nur zu etwas über einem Drittel ausgeschöpft.

Das beruht darauf, dass sich aufgrund der gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz und an den Barriestandart sowie wegen Preissteigerungen inzwischen Neubaukosten von bis zu 2.000 €/m² und Modernisierungskosten von bis zu 1.200 €/m² ergeben.

Wegen der mangelnden Auskömmlichkeit wurden die Mittel aus dem Programm 2010 nur in Teilen in Anspruch genommen, obwohl die Bautätigkeit und die Nachfrage nach Wohnraumförderung in den letzten Monaten wieder deutlich angezogen hat. Investoren haben in Gesprächen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mitgeteilt, dass sie bei den bisherigen Förderbeträgen im Regelfall nicht in der Lage seien, neu errichtete Wohnungen zu dem in den Förderungsbedingungen vorgegebenen Mietzins von 6,10 €/m² bzw. 6,50 €/m² bei erhöhtem energetischen Standard zu vermieten. Diese Sachlage gilt für den Modernisierungsbereich ebenfalls dem Grunde nach.

Aus diesen Gründen haben Investoren, die grundsätzlich bereit waren, sozial gebundene Wohnungen zu errichten, keine Förderungsmittel in Anspruch genommen. Das hatte in einem Teil der Fälle zur Folge, dass die neu gebauten bzw. modernisierten Wohnungen im oberen Preissegment angeboten wurden und daher nicht für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen zur Verfügung standen. In den anderen Fällen ist der Neubau bzw. die Modernisierung unterblieben.

3.2. Höhe der zukünftigen Darlehensbeträge

Mit den bisherigen Förderbeträgen können die im Abschnitt A dargestellten Anforderungen an die Wohnraumförderung nicht auskömmlich finanziert werden. Sie sind daher unter Berücksichtigung von § 7 und § 23 der Landeshaushaltsordnung neu festzulegen.

Nach Modellrechnungen sind die o.g. bisherigen Förderdarlehen insbesondere im Neubaubereich nicht auskömmlich. Es sind vielmehr Darlehen von bis zu 60.000 €/Wohnung (Neubau) bzw. bis zu 40.000 €/Wohnung (Modernisierung) notwendig, um die neuen bzw. modernisierten Wohnungen zu einem Mietzins anbieten zu können, den Haushalte mit kleinen bzw. mittleren Einkommen bezahlen können.

Dabei wurden bei der Bemessung der Förderung die EU-rechlichen Vorgaben berücksichtigt, die im Rahmen des sog. Monti-Pakets an die Bemessung von Wohnraumförderungsmitteln gestellt werden. Diese Vorgaben dienen dazu, sicher zu stellen, dass den Bauherren Fördermittel in einer angemessenen Höhe zur Verfügung gestellt werden.

Um eine Überförderung oder Mitnahmeeffekte im Einzelfall auszuschließen, wird jeweils unter Berücksichtigung der Bau- bzw. Modernisierungskosten sowie der von den Investoren einzuräumenden Miet- und Belegungsbindungen geprüft, ob eine Förderung bis zur v.g. Obergrenze erforderlich ist. Sofern das nicht der Fall ist, wird der Förderbetrag entsprechend gekürzt.

4. Neugestaltung der Finanzierung der Wohnraumförderungsprogramme durch die BAB

Für die Förderprogramme ab 2012 ist vorgesehen, die Förderdarlehen nicht mehr unmittelbar aus den Rückflüssen zu gewähren. Die BAB soll vielmehr am Kapitalmarkt günstige Darlehen aufnehmen und diese zinsverbilligt an die Investoren weiterleiten. Aus den v.g. Rückflüssen soll dann nur noch die Zinsverbilligung aufgebracht werden. Die Zinsverbilligung soll in den ersten 10 Jahren 4 % betragen und für weitere 10 Jahre 2 %. Wenn die aktuellen Kapitalmarktbedingungen wie zurzeit unter 4 % liegen, werden die Förderdarlehen wie bisher über 10 Jahre zinslos gewährt.

Bei der neu gestalteten Wohnraumförderung werden für die Förderung des Doppelprogramms Fördermittel in Form von Zinszuschüssen von 23,52 Mio. € (jeweils 11,76 Mio. € pro Programmjahr), die über einen Zeitraum von 20 Jahren aus dem Treuhandvermögen ausbezahlt werden, benötigt.

Mit diesem Programmvolumen für die Jahre 2012 und 2013 kann zu den neuen Konditionen der Neubau bzw. die Modernisierung von rd. 700 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen von rd. 39 Mio. € gefördert werden.

Der v.g. Zinsverbilligungsbetrag soll aus dem bei der BAB geführten Treuhandvermögen Wohnraumförderung Land zu Beginn der Umsetzung des Programms abgezinst zur Verfügung gestellt werden. Bei einem Abzinsungsfaktor von durchschnittlich 2 % muss für Zinsverbilligungen mit einem Gesamtvolumen von 23,52 Mio. € ein abgezinster Betrag von 19,86 Mio. € bereitgestellt werden.

Um die Wirkung der Neugestaltung der Wohnraumförderung zu verdeutlichen, wird nachfolgend die Wirkung nach dem bisherigen System bei gleichem Mitteleinsatz beschrieben.

Bei einer Entnahme aus dem Treuhandvermögen in Höhe von rd. 23,5 Mio. € innerhalb von ca. fünf Jahren für eine direkte Darlehensvergabe wäre lediglich eine Förderung von rd. 420 Wohneinheiten möglich.

Auch das nach den Erfahrungen aus der Vergangenheit als gering eingestufte Ausfallrisiko der von der BAB am Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen liegt wie bei bisherigen Ausfällen bei der Freien Hansestadt Bremen und muss in den eingetretenen Fällen ebenfalls aus dem Treuhandvermögen finanziert werden. Darüber hinaus benötigt die BAB aus Risikogesichtspunkten als Sicherheit eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch die Senatorin für Finanzen über das gesamte Darlehensvolumen des Doppelprogramms in Höhe von 39,2 Mio. €.

Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird die Einzelheiten zu den Darlehensbedingungen festlegen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Fortsetzung der Wohnraumförderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt, da sie innerhalb des Treuhandvermögens Wohnungsbau – Land – aus bereits

eingegangenen außerplanmäßigen Darlehensrückflüssen früherer Wohnraumförderungsprogramme finanziert werden soll.

Die Förderung an die Enddarlehensnehmer soll durch von der BAB am Kapitalmarkt aufgenommene Darlehen in Höhe von 39,2 Mio. € (19,6 Mio. € je Programmjahr) erfolgen. Diese Darlehen sollen dann über einen Zeitraum von zwanzig Jahren durch Zinszuschüsse in Höhe von 23,52 Mio. € (11,76 Mio. € je Programmjahr) im Zins verbilligt werden. Aus den zum Treuhandvermögen Wohnungsbau –Land– eingegangenen außerplanmäßigen Darlehensrückflüssen wird dafür bei einem Abzinsungsfaktor von durchschnittlich 2 % ein abgezinster Betrag von 19,86 Mio. € bereit gestellt. Es entstehen keine zusätzlichen Haushaltsbelastungen.

Der Finanzierung liegen folgende Rahmenbedingungen zugrunde, die mittelbare Auswirkungen auf den Haushalt haben:

1.1. Kompensationszahlungen des Bundes

Im Rahmen der Föderalismusreform I ist die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Damit wurde auch die sog. Mischfinanzierung dieser Aufgabe beendet. Um darin begründete Nachteile für die Länder auszugleichen, leistet der Bund bis zum Jahr 2019 Kompensationszahlungen an die Länder. Die Höhe und die Zweckbindung dieser Zahlungen wurden für die Zeit bis einschl. 2013 im Entflechtungsgesetz des Bundes festgeschrieben. Für die Zeit von 2014 bis 2019 laufen z.Zt. Verhandlungen zwischen dem Bund und den Ländern.

Die auf Bremen entfallenden, für die Wohnraumförderung zweckgebundenen Ausgleichszahlungen betragen bis einschl. 2013 jährlich 3,1 Mio. €. Sie werden im Interesse eines zeitnahen Einsatzes der Bundesmittel für die Finanzierung von Altverpflichtungen eingesetzt. Diese Praxis soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

1.2. Außerplanmäßige Tilgungen aus früheren Förderprogrammen

Für neue Wohnraumförderungsprogramme sollen nicht die planmäßigen Rückflüsse aus alten Förderprogrammen eingesetzt werden, sondern nur die außerplanmäßigen. Das sind Sondertilgungen, die Wohnungsunternehmen oder auch private Einzeleigentümer freiwillig leisten.

Die Abrechnung der BAB hat ergeben, dass im Jahr 2011 und in den Vorjahren außerplanmäßige Sondertilgungen eingegangen sind, die es auch unter Berücksichtigung der Anschläge im Haushalt 2012 für die Zuweisung an das Treuhandvermögen Wohnraumförderung ermöglichen, ein Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 mit einem Volumen von 23,52 Mio. € zu finanzieren. Aufgrund der Sondertilgungseinnahmen bis 2011 kann ein Doppelprogramm 2012/2013 auch dann finanziert werden, wenn im Jahr 2012 keine ausreichenden außerplanmäßigen Rückflüsse bei der BAB eingehen.

Somit können in dem Doppelprogramm insgesamt ca. 700 Wohneinheiten gefördert werden. Die tatsächliche Zahl an geförderten Wohneinheiten richtet sich einerseits nach der Verteilung auf Neubau und auf Modernisierungen (Planung 80 v.H. Neubau, 20 v.H. Modernisierung), andererseits danach, ob der volle Förderbetrag im Einzelfall ausgeschöpft wird.

Hinsichtlich der außerplanmäßigen Tilgungen ist zu beachten, dass diese mittel- bis langfristig dazu führen, dass die planmäßigen Tilgungen zurückgehen werden. Diese Entwicklung muss zu ggb. Zeit berücksichtigt werden.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013 wird beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dem Magistrat der Stadt Bremerhaven und der Bremer Aufbau-Bank GmbH mit dem vorhandenen Personal durchgeführt.

3. Gender-Prüfung

Die vorgelegten Grundsätze zur Wohnraumförderung sind geeignet, im Bereich Wohnungsbau den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation sowie der Tatsache, dass Frauen in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt sind.

Die in den o. a. Fördergrundsätzen dargestellte, der Koalitionsvereinbarung entsprechende besondere Fokussierung der Förderung (u. a. auf Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf, den Abbau von Barrieren (nicht nur für Mobilitätsbeeinträchtigte), die Wohnbedürfnisse älterer Menschen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Hartz-IV-EmpfängerInnen und die Orientierung auf Eignung für Familien in ihren verschiedenen Formen) entspricht daher auch den Gleichstellungszielen, wie sie in den Grundsätzen zum Gender Mainstreaming vom Senat beschlossen wurden.

E. Abstimmung

Diese Vorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, dem Magistrat der Stadt Bremerhaven und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen abgestimmt. Die BAB ist angehört worden.

Die BAB und Vertreter der Wohnungswirtschaft waren entsprechend der Vorgaben der Koalitionsvereinbarung und des Beschlusses der Bremischen Bürgerschaft vom 23.02.2012 an der Erarbeitung der Förderungsmodalitäten beteiligt. Die Verbände der Wohnungswirtschaft (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven, Arbeitsgemeinschaft der freien Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Bremen) sind im wohnungswirtschaftlichen Dialog am 30.11.2011 angehört worden. Sie befürworten den Vorschlag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr.

Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der Beschlussfassung durch den Senat über die Verteilung der Fördermittel auf die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven und über die Einzelheiten der zukünftigen Förderungsbedingungen entscheiden.

F. Öffentlichkeitsarbeit

Die neuen Wohnraumförderungsprogramme sollen nach Beschlussfassung durch den Senat und durch die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in den Medien bekannt gemacht werden.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat beschließt für die Jahre 2012 und 2013 ein Doppel-Wohnraumförderungsprogramm mit einem Volumen von 23,52 Mio. €, abgezinst 19,86 Mio. €, das aus außerplanmäßigen Darlehensrückflüssen des Treuhandvermögens Wohnungsbau – Land finanziert wird. Damit kann ein Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € (19,6 Mio. € je Programmjahr) gefördert werden.
2. Der Senat ermächtigt den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Höhe der Förderdarlehen im Neubaubereich von bisher 35.000 €/Wohnung auf bis zu 60.000 €/Wohnung und im Modernisierungsbereich von bisher bis zu 30.000 €/Wohnung auf bis zu 40.000 €/Wohnung zu erhöhen.
3. Der Senat beschließt, die Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013 unter Ausnutzung der besonderen Finanzierungsmöglichkeiten der Bremer Aufbau-Bank GmbH entsprechend den Ausführungen unter Nr. B.4 umzustellen.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für die Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen zu entwickeln, um eine optimale Belegungssteuerung zu erreichen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen, die Freihalteerklärung zur Sicherung des Darlehensvolumens von 39,2 Mio. € auszustellen und den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
6. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Wohnraumförderungsbedingungen entsprechend den Ausführungen im Abschnitt B neu auszurichten und der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie halbjährlich über die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.
8. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Ende 2013 über die Umsetzung des Doppelprogramms 2012/2013 zu berichten