

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

Vorlagennummer: 18/517 (L/S)

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

„Bremer Bündnis für Wohnen – 2. Wohnraumförderungsprogramm“

A. Sachdarstellung

1. Ausgangslage

Der Senat hat am 24.02.2015 im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen ein 2. Wohnraumförderungsprogramm beschlossen. Es umfasst ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € für das Land Bremen. Dabei hat der Senat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei bis zum 30.04.2015 prüfen, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben.

Der Senat sieht inhaltlich vor, bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen Modifizierungen der Förderungsbedingungen vorzunehmen. Die Bedingungen der Modernisierungsförderung bleiben unverändert. In dem Programm sollen studentische Wohnformen besondere Berücksichtigung finden. Des Weiteren sollen verbesserte Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen entwickelt werden.

Um die Zielgruppen der Förderung zukünftig noch besser zu versorgen, soll es im Neubaubereich zukünftig keinen einheitlichen Förderbetrag für alle Wohnungsgrößen geben, sondern er soll nach Wohnungsgrößen gestaffelt werden. Die neuen Förderbeträge ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

bisher pro Wohnung	Darlehen neu pro Wohnung	
einheitlich 60.000 €	Wohnungen für 1 oder 2 Personen	60.000 €
	Wohnungen für • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen	75.000 €
	Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	90.000 €
	1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	35.000 €
	Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau
	Aufschlag pro Wohnung bis zu • bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen • Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven	5.000 €

Wegen der Einzelheiten wird auf die anliegende Senatsvorlage verwiesen.

Der Senat hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, einen Vorschlag für die Konkretisierung der Neuregelung der Förderbedingungen zu erarbeiten und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Lösungsvorschlag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beabsichtigt, die Vorgaben des Senats wie folgt zu konkretisieren. Er wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wie bisher halbjährlich über den Stand der Umsetzung des 2. Wohnraumförderungsprogramms berichten.

2.1 Verteilung der Fördermittel auf die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven

Das 2. Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen ermöglicht die Förderung von insgesamt rd. 650 bis 700 Wohneinheiten. Die genaue Zahl hängt von der Verteilung auf den Neubau- und den Modernisierungsbereich und von den Wohnungsgrößen ab.

Von den Fördermitteln sollen 20 % auf Bremerhaven entfallen und 80 % auf die Stadtgemeinde Bremen. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel im Einvernehmen zwischen den beiden Stadtgemeinden wie bisher anders verteilt werden.

2.2 Inhaltliche Ausrichtung der Förderung

Vor dem Hintergrund der Beschlussfassung durch den Senat werden zu fördernde Objekte nach den folgenden Kriterien ausgewählt.

2.2.1 Zielgruppen der Förderung

- **Grundsatz**

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

- Haushalte mit geringen Einkommen, z.B. Hartz-IV-EmpfängerInnen,
- ältere und behinderte Menschen,
- Haushalte mit Kindern,
- junge Menschen, Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen,
- Projekte gemeinschaftlichen Bauens, alternative Wohnformen.

Für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, sind weiterhin 20 % der Förderkontingente gebunden.

- **Modellprojekte Studentischen Wohnens**

In den letzten Jahren hat sich ein steigender Bedarf an Wohnungen für junge Menschen wie Studierende, Auszubildende ergeben. Er konnte im Sozialwohnungsbereich nicht ausreichend befriedigt werden, weil 1-Zimmer-Appartements nach den bisherigen Förderbedingungen nicht förderfähig sind. Aus diesem Grund soll der Soziale Wohnungsbau dahin gehend ausgeweitet werden, dass solche 1-Zimmer-Appartements zukünftig gefördert werden können.

Darüber hinaus ist es auch in Erfüllung eines Beschlusses der Bremische Bürgerschaft (Landtag) vom 21. Mai 2014 erforderlich, gemeinsam mit dem Wissenschaftsressort und dem Studentenwerk Bremen eine Bedarfsermittlung durchzuführen. Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz sind auf eine Eignung für das studentische Wohnen ebenso zu prüfen wie die Möglichkeiten des flexiblen Bauens und von Diversitätskonzepten. Diese Möglichkeiten sollen in Zusammenarbeit mit Investoren im Rahmen von Modellprojekten erprobt werden.

Dazu wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr demnächst gesondert berichten.

2.2.2 Räumlicher Einsatz der Fördermittel

• Grundsatz

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

- Wohnbauflächen, für die die Sozialwohnungsquote gilt
- Innenstadt oder innenstadtnahe Lagen
- Baulücken
- Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt
- Gewerbe- oder ggf. Industriebrachen.

• Mittelbare Belegung

Es ist grundsätzlich möglich, die Miet- und Belegungsbindungen im Wege der mittelbaren Belegung nicht an dem neu gebauten bzw. modernisierten Bauvorhaben zu erfüllen, sondern an Ersatzwohnungen. Ein solches Vorgehen kann z.B. Maßnahmen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf sinnvoll sein und auch bei den Wohnungen, die für Wohnungsnotstandsfälle vorgesehen sind.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben aus dem Wohnraumförderungsgesetz und der Landeshaushaltsordnung gilt das Äquivalenzprinzip bzgl. der geförderten Wohnung und der Ersatzwohnung. Das bedeutet, dass die Ersatzwohnung gegenüber der neu gebauten bzw. der modernisierten Wohnung gleichwertig sein muss. Das ist bei nicht modernisierten Bestandswohnungen i.d.R. nicht der Fall. Darüber hinaus muss die Ersatzwohnung nach den v.g. gesetzlichen Vorgaben frei sein, also kurzfristig zur Belegung mit einem berechtigten Haushalt zur Verfügung stehen. Auch diese Voraussetzung ist i.d.R. nicht erfüllt.

Deshalb wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, im Rahmen von Pilotprojekten Modelle zu entwickeln, durch die das v.g. Äquivalenzprinzip auf andere Weise sichergestellt wird.

Denkbar wäre z.B., im Rahmen von Kooperationsverträgen (§§ 14, 15 Wohnraumförderungsgesetz) einen angemessenen Ausgleich dadurch zu schaffen, dass mehr oder größere Ersatzwohnungen gestellt werden. Solche Möglichkeiten sollen in Zusammenarbeit mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven und mit Wohnungsunternehmen erarbeitet werden.

2.2.3 Förderung von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf dem Mietwohnungsbereich liegen. Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum soll als Ausnahme möglich sein, sofern dies zur Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen dienlich ist. Grundlage soll zukünftig ein entsprechendes städtebauliches Konzept sein.

2.2.4 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. Sie kann bei entsprechend hohen Baukosten mit den im Neubau geltenden Darlehensbeträgen gefördert werden.

2.2.5 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 gemeinschaftliches Bauen und neue Wohnformen.

Bei der Förderung von Sozialwohnungen gilt, dass alle geförderten Wohnungen und nicht nur die eines Geschosses barrierefrei im Sinne der Landesbauordnung sind. Darüber hinaus ist insbesondere bei Neubauwohnungen erforderlich, dass auch in den Wohnungen keine Barrieren vorhanden sind und ausreichend Bewegungsflächen eingeplant sind. Dadurch wird erreicht, dass die geförderten Wohnungen für Menschen mit Rollatoren und i.d.R. auch mit kleineren Rollstühlen nutzbar sind. Eine Reihe von geförderten Wohnungen erfüllen auch die Vorschriften der DIN zur Rollstuhlnutzung. Zukünftig soll darauf geachtet werden, dass noch mehr geförderte Wohnungen diesen Ansprüchen genügen.

2.2.6 Zulässige Miete

Die Mieten für den KfW-70- und den KfW-55-Standard sollen unverändert bleiben. Für Passivhäuser und für 1-Zimmer-Appartements soll es folgende Sonderregelungen geben:

	bisher pro m ² /Monat, netto-kalt	neu pro m ² /Monat, netto-kalt
KfW 70-Standard*	6,10 €	unverändert
KfW 55-Standard*	6,50 €	unverändert
Passivhaus-Standard	---	7,00 €
1-Zimmer-Appartements	---	0,70 € Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete

* bzw. entspr. zukünftige KfW-Förderstandards

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus Abschnitt B Nr. 4 der Senatsvorlage.

2.2.7 Wohnflächen

• 1-Zimmer-Appartements

1-Zimmer-Appartements sollen Wohnbedürfnisse von Menschen befriedigen, die mit weniger Wohnfläche auskommen als im klassischen Wohnungsbau angeboten wird. Eine solche Nachfrage gibt es zurzeit in nennenswertem Umfang bei Studierenden und Auszubildenden sowie bei Berufseinsteigern. Diese bevorzugen – auch wegen der insgesamt geringeren Wohnkosten – vielfach 1-Zimmer-Appartements.

Hinsichtlich der angemessenen Wohnfläche ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung die Möglichkeit bieten soll, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Dafür ist in Abgrenzung zu Heimen oder Beherbergungsbetrieben Voraussetzung, dass eine angemessene Möblierung

machbar ist und eine Küche (z. B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle vorhanden ist oder vom Mieter eingerichtet werden kann.

Aufgrund dieser Überlegungen wird auch in Anlehnung an neuere Förderbestimmungen anderer Länder eine Wohnfläche von 25 m² bis 30 m² für angemessen erachtet. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die geförderten Wohnungen bei einer möglichen veränderten Nachfrage von anderen Zielgruppen genutzt werden können.

Im Rahmen der Umsetzung der Modellprojekte zum Studentischen Wohnen wird evaluiert werden, ob die v.g. Annahmen richtig sind. Bei Bedarf wird eine Anpassung vorgenommen werden.

• **Mietreihenhäuser**

In letzter Zeit hat sich sowohl bei den Mietern als auch bei Investoren eine größere Nachfrage nach Mietreihenhäusern ergeben. Familien mit zwei und mehr Kindern finden in der jetzigen Zeit nur schwer ausreichend große Mietwohnungen. Außerdem bevorzugen sie häufig die Wohnform des Reihenhauses, ohne dass sie Eigentum erwerben können oder wollen. Für diese Zielgruppe sollen zukünftig verstärkt Mietreihenhäuser gefördert werden.

Bei den Planungen hat sich gezeigt, dass die in der Mietwohnungsförderung geltenden zulässigen Wohnflächen hier nicht praktikabel sind. Denn diese Flächen legen die Rahmenbedingungen im Geschosswohnungsbau zugrunde.

Dass im Geschosswohnungsbau kleinere Wohnflächen zulässig sind, beruht darauf, dass sich die überwiegenden Verkehrsflächen hier anders als bei den Reihenhäusern außerhalb der Wohnung befinden. Sie zählen also nicht als Wohnfläche. In den Reihenhäusern befinden sich Treppen und sämtliche Flure in der Wohnung und zählen daher als Wohnfläche.

Deshalb müssen bei den geförderten Reihenhäusern höhere Wohnflächen zugelassen werden als bei geförderten Geschosswohnungen. Es sollen im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis die in der Eigenheimförderung zulässigen Wohnflächen gelten.

• **Übersicht über die zulässigen Wohnflächen**

Die nachfolgend genannten Wohnflächen stellen Obergrenzen dar. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr strebt im Interesse tragbarer Wohnkosten an, auch kleinere funktionale Wohnungsgrundrisse zu erarbeiten. In diesem Sinne wurde in Zusammenarbeit mit der GEWOBA in der Reihe „ungewöhnlich wohnen“ das Pilotprojekt „Tarzan und Jane“ entwickelt, in dem auch bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende errichtet werden.

Darüber hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Bündnis für Wohnen ein Fachgespräch „Weniger ist mehr - zukunftsfähige Grundrisse“ durchgeführt, um in Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Bauherren und Architekten weitere Arbeitsschritte zu entwickeln.

Dies vorausgeschickt stellen sich die zulässigen Wohnungsgrößen wie folgt dar:

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	zulässige Wohnfläche in m ²	
		Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Appartement	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2	2	60	---
2 (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	---
3	3	75	110
4	4	85	125
5	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Grundsätzlich soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein. Bei größeren Familien können ausreichend große Kinderzimmer auch mit zwei Kindern gleichen Geschlechts belegt werden.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse des künftigen Mieters im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

2.2.8 Darlehensbedingungen

Die Förderdarlehen werden wie bisher für die ersten 10 Jahre der Laufzeit um bis zu 4 % gegenüber dem Refinanzierungszinssatz der Bremer Aufbau-Bank GmbH verbilligt. Für weitere 10 Jahre soll die Verbilligung bis zu 2 % betragen. Solange der Refinanzierungszinssatz unter 4 % bzw. 2 % liegt, wird das Förderdarlehen nicht verzinst. Der Sollzinssatz für den Darlehensnehmer wird von der Bremer Aufbau-Bank spätestens nach erstem Abruf der Finanzierungsmittel festgesetzt.

Ab dem 21. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Gegenüber den bisherigen Förderbedingungen sind folgende Änderungen erforderlich:

- **Tilgung**

Bisher liegt die Tilgung in den ersten 10 Jahren bei 1 % p.a., ab dem 11. Jahr bei 2 % p.a. und ab dem 21. Jahr bei 3 % p.a.

Zukünftig soll sich die Höhe der Tilgung nach der vom Förderungsnehmer gewählten Gesamtlaufzeit des Darlehens richten. Sie liegt daher auch anfänglich über 1 % p.a.. Diese Regelung wird von der Bremer Aufbau-Bank bereits praktiziert, sofern der Investor einverstanden ist. Dieses Verfahren hat sich bewährt.

- **Sondertilgung**

Sofern im Rahmen der Schlussrechnung eine Überfinanzierung festgestellt wird, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Förderungsnehmer hat eine Sondertilgung in Höhe des Kürzungsbetrages zu leisten.

- **Kündigung des Förderdarlehens**

Nach den Darlehensbedingungen ist es so, dass die Bremer Aufbau-Bank GmbH den tatsächlichen Zinssatz abschließend erst mit Auszahlung des Darlehens festlegt. Bis dahin legen die Bremer Aufbau-Bank GmbH und der Förderungsnehmer für ihre Planungen den Zinssatz zugrunde, der sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Förderungsvertrags unter Berücksichtigung der o.g. Zinsverbilligung ergeben würde.

Da der Bremer Aufbau-Bank GmbH hinsichtlich des Zinssatzes für das Förderdarlehen einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zusteht, muss dem Darlehensnehmer ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt werden, wenn sich der tatsächliche Zinssatz gegenüber dem angenommenen erheblich erhöht. Eine solche Erheblichkeit soll bei 1 % angenommen werden.

- **Rückforderung der Zinsverbilligung**

Zur Klarstellung soll in die Förderrichtlinien eine Regelung aufgenommen werden, wonach die Zinsverbilligung dann zurück gefordert werden kann, wenn die Bremer Aufbau-Bank GmbH das Förderdarlehen wegen eines Verstoßes gegen die Förderbedingungen kündigt.

- **Verwendung der Verwaltungskostenbeiträge**

Für die Förderdarlehen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1 % und ein laufender Beitrag von 0,375 % erhoben. Die einmaligen und laufenden Verwaltungskostenbeiträge dienen der Abdeckung des Aufwandes im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bewilligung sowie der anschließenden Verwaltung der Fördermittel. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sollte die o. a. beschriebene Praxis der Verwendung dieser Verwaltungskostenbeiträge durch einen Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bestätigt werden.

Diese bewährte Praxis soll auch in Zukunft beibehalten werden.

2.3 Inkrafttreten der Änderungen der Förderungsbedingungen

Die in Nr. 2.2.1 bis Nr. 2.2.7 genannten Änderungen der Förderungsbedingungen gelten für alle Bauvorhaben, die nach dem Beschluss des Senats vom 24.02.2015 zur Förderung angemeldet wurden. Für Anmeldungen, die davor eingegangen sind, gelten noch die alten Förderungsbedingungen. In diesen Fällen haben die Investoren mit diesen Regelungen geplant.

Die in Nr. 2.2.8 genannten Änderungen der Darlehensbedingungen gelten für alle Bauvorhaben, bei denen der Grundsatzbescheid nach dem heutigen Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie erlassen wird. In diesen Fällen können sich die Investoren auf die veränderten Darlehensbedingungen einstellen.

Wird für ein im Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 angemeldetes Bauvorhaben auf die Förderung verzichtet, kann frühestens nach 6 Monaten erneut eine Anmeldung in dem 2. Wohnraumförderungsprogramm für dasselbe Bauvorhaben erfolgen.

2.4 Finanzierung des neuen Wohnraumförderungsprogramms

Der Senat hat am 24.02.2015 beschlossen, dass die in Abschnitt B.1 der Senatsvorlage genannte Zinsverbilligung zunächst - wie bisher - aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land und den Kompensationszahlungen des Bundes finanziert wird (Siehe Beschluss Nr. 3).

Er hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Nr. 4 seiner Beschlüsse darüber hinaus gebeten, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei bis zum 30.04.2015 zu prüfen, ob es wirtschaftlich und rechtlich möglich ist, auch die Förderdarlehen unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben. In diesem Zusammenhang werden diese beiden Ressorts die rechtliche Prüfung und die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchführen und das Ergebnis bei wesentlichen Änderungen der Finanzierung erneut vorlegen.

3. Beteiligung:

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft und 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 (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft, dem Studentenwerk und den Investoren Modellprojekte zu entwickeln.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, anhand von Modellprojekten verbesserte Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen zu entwickeln.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) ist mit den unter Nr. A 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.
6. 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 über das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und Finanzierung zu berichten.

Anlage: Vorlage für die Sitzung des Senats am 24.02.2015

Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 24.02.2015

Bremer Bündnis für Wohnen – 2. Wohnraumförderungsprogramm -

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. Diese Zielsetzung ist im Rahmen des „Bremer Bündnisses für Wohnen“ konkretisiert worden.

1. Ausgangslage am Wohnungsmarkt

Basis für eine gute Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten ist zunächst, dass es insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gibt. Um das zu erreichen, strebt der Senat an, dass in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 jährlich durchschnittlich 1.300 neue Wohnungen errichtet werden.

Eine neue Herausforderung am Wohnungsmarkt ist die steigende Zahl von Flüchtlingen. Im Land Bremen waren es im Jahr 2014 ca. 2.200-2.400 Personen, in 2015 wird nach dem jetzigen Stand mit 3.000 Personen gerechnet. Hinzu kommen noch unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, die auch einen Wohnraumbedarf haben, sowie Personen aus eventuellen Sondermaßnahmen der Bundesregierung. Auch für diesen Personenkreis ist eine ausreichende Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes eine wichtige Voraussetzung.

Um die für den notwendigen Wohnungsneubau benötigten Wohnbauflächen bereitzustellen, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung eine Liste mit städtischen wie auch privaten Wohnbauflächen erstellt, die zukünftig weiter entwickelt werden sollen. Diese Liste wird laufend aktualisiert und umfasst inzwischen mehr als 40 Flächen.

Nach den aktuellen Einschätzungen können auf den erfassten Flächen ausreichend Wohneinheiten entwickelt werden, um die konkreten, aus der GEWOS-Studie noch abzuleitenden, Zielzahlen zu erreichen.

In der Stadt Bremerhaven stellt sich die Situation anders dar. Dort gibt es ausreichend Wohnraum, der für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Es fehlt hingegen höherwertiger Wohnraum, der für Schwellenhaushalte interessant ist. Um solchen Wohnraum bereitzustellen, sind umfassende Modernisierungen von älteren Wohnungsbeständen nötig. Abgesehen von solchen Angeboten gibt es einen Neubaubedarf i.d.R. nur als Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien.

2. Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen

In den vergangenen Jahren war es zunächst so, dass die Wohnungsneubauten überwiegend im höheren Preissegment lagen (z.B. Überseestadt, Stadtwerder). Solche Wohnungen sind für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen i.d.R. nicht bezahlbar. Der private Wohnungsneubau konzentrierte sich zudem auf den Eigentumssektor (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) und nicht auf den Mietwohnungsbau.

• Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Für die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz. Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, hat sich deren Zahl einschneidend verändert. Er ist gegenüber 29.600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 9.300 Wohnungen zum Stand 31.12.2014 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 voraussichtlich nur noch 6.200 Wohnungen betragen.

Ein Großteil der auslaufenden Belegungsbindungen betrifft Wohnungen im Eigentum großer Wohnungsbaugesellschaften wie der Gewoba, STÄWOG oder der BreBau. Diese Gesellschaften sind sich der besonderen Verantwortung für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bewusst und stellen diese Wohnungen auch nach dem formellen Auslaufen der Sozialbindung dem Wohnungsmarkt weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der über 40.000 Wohnungen der Gewoba liegt z.B. weiterhin nur knapp über 5 €/qm.

Würde man als Entgelt für die Belegungsbindung z.B. einen Preis in Form eines grob geschätzten Zuschusses von nur 2,50 € pro m² und Monat ansetzen, würde sich für eine durchschnittliche 60 m² große Wohnung pro Jahr 1.800 € ergeben und entsprechend bei einer Kleinwohnung von 30 m² 900 € jährlich. Das würde für eine dem Sozialen Wohnungsbau vergleichbare 20-jährige Bindung bedeuten, dass bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße ein Zuschuss von 36.000 € gezahlt werden müsste, ohne dass der Eigentümer irgendwelche wohnwertverbessernde Maßnahmen durchführen müsste.

Der v.g. Zuschussbetrag entspricht ungefähr dem Betrag, der im Sozialen Wohnungsbau für eine umfassende Modernisierung als Förderbetrag gewährt wird. Hier werden pro Wohnung bis zu 40.000 € bewilligt, allerdings nicht als Zuschuss, sondern als rückzahlbares Darlehen.

Aus alledem ergibt sich, dass der Ankauf von Belegungsbindungen im Regelfall nicht wirtschaftlich und für Bremen als Haushaltsnotlageland nicht bezahlbar ist. Er würde zu Mitnahmeeffekten führen, da in der Regel eine Vermietbarkeit oberhalb der Regelsätze von 6,50 € bei neuen geförderten Wohnungen nicht realistisch ist. Zudem wird durch den Ankauf von Belegungsbindungen keine einzige neue Wohnung geschaffen, was jedoch aus Sicht des Senats das wirksamste Mittel gegen eine verknappte und damit preistreibende Wohnraumversorgung ist.

Eine Ausnahme bildet die Versorgung von Wohnungsnotstandsfällen mit Wohnraum, da die Unterbringung in Notunterkünften und Schlichthotels rechnerisch und finanziell die Aufwendungen für Belegungsrechte übersteigt.

- **Sozialwohnungsquote**

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Sozialwohnungen zu verbessern, müssen immer dann, wenn in der Stadt Bremen städtische Grundstücke verkauft werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird, 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Angebotsengpässen in diesem Bereich des Mietwohnungsbaus.

Dazu hat die Baudeputation nach Erörterung mit den Akteuren des Wohnungsmarktes Anwendungsregeln beschlossen. Das Regelwerk bietet Möglichkeiten flexibler Ausgestaltung. Diese Regeln haben sich inzwischen bewährt. Sie haben dazu geführt, dass z.B. auch in der Überseestadt eine nennenswerte Zahl von Sozialwohnungen entsteht. So liegt der Anteil dieser Wohnungen bei dem Bauvorhaben an der Marcuskaje, das in Kooperation zwischen der Firma Justus Grosse und der Gewoba realisiert wird, bei rd. 60 %.

- **Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 (= 1. Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen)**

Der Senat hat im August 2012 für das Land Bremen ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen, das durch die Förderung von Neubauten und Modernisierungen Belegungs- und Mietbindungen begründen wird.

Bisher (Stand 15.02.2015) wurden insgesamt 715 Wohneinheiten zur Förderung angemeldet, davon 683 Wohneinheiten in Neubauten und 32 Wohneinheiten zur Modernisierung. Das entspricht einem Anteil von über 95 % an Neubauten. Dafür werden Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 42,26 Mio. € benötigt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013 war aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit angenommen worden, dass rd. 80 % der geförderten Wohneinheiten Neubauten (= 560 Wohneinheiten) sein würden und 20 % Modernisierungen (= 140 Wohneinheiten).

Aufgrund des unerwartet hohen Anteils an Neubauwohnungen reicht das am 22.08.2012 beschlossene Programmvolumen von 39,2 Mio. € nicht für die Förderung der bisher zur Förderung angemeldeten 715 Wohneinheiten aus, sondern nur für die Förderung von 664 Wohnungen. Für die Förderung der 38 Wohnungen, die z.Zt. nicht berücksichtigt werden können, sind weitere 3,06 Mio. € erforderlich. Auch um den Bau dieser und weiterer Wohnungen fördern zu können, ist im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen ein 2. Wohnraumförderungsprogramm notwendig.

3. Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft zur Wohnraumförderung

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat den Senat in ihrer 59. Sitzung am 21. Mai 2014 aufgefordert, das Wohnraumförderungsprogramm über das Jahr 2014 hinaus fortzusetzen und darin die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen festzulegen.

In dem Zusammenhang hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) den Senat auch gebeten, dazu gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen eine Bedarfsermittlung durchzuführen, Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auf eine Eignung für das studentische Wohnen ebenso zu prüfen wie Möglichkeiten des flexiblen Bauens und von Diversitätskonzepten.

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr schlägt dem Senat vor,

1. Im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen ein 2. Wohnraumförderungsprogramm zu beschließen, das ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen in Höhe von insgesamt 40 Mio. € umfasst. Die Fördermittel sollen wie bisher zu rd. 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu rd. 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden.
2. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm auch den Neubau von 38 Wohnungen mit einem Darlehensvolumen von rd. 2 Mio. € fördern, die für das 1. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet worden sind, aber bisher nicht berücksichtigt werden konnten.
3. Die in Nr. 1 genannte Zinsverbilligung wird aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land und den Kompensationszahlungen des Bundes finanziert werden. Diese Zinsverbilligung beträgt unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos rd. 25,8 Mio. €.
4. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei bis zum 30.04.2015 prüfen, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben.
5. Studentische Wohnformen werden in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden.
6. Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen werden in dem neuen Wohnraumförderprogramm besondere Berücksichtigung finden.
7. Die Höhe der Förderdarlehen im Neubaubereich mit den bisherigen einheitlichen Förderbeträgen soll zukünftig nach Wohnungsgrößen gestaffelt werden.
8. Die Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen sollen ausgeweitet werden.
9. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird einen Vorschlag für die Konkretisierung der Neuregelung der Förderbedingungen erarbeiten und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorlegen.
10. Die Senatorin für Finanzen wird nach Abschluss der unter dem 4. Beschlussvorschlag beschriebenen Prüfung eine Freihalteerklärung zur Sicherung des noch erforderlichen Darlehensvolumens ausstellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens ist abhängig vom Ausgang der Prüfung und darf 40 Mio. € nicht überschreiten. Die Senatorin für Finanzen wird, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme informieren.
11. Der Senat wird die Bremische Bürgerschaft (Landtag) über das neue Wohnraumförderungsprogramm informieren.

Begründung:

Um die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senats umzusetzen, ist es erforderlich, die Soziale Wohnraumförderung fortzusetzen und damit den Neubau und die Modernisierung von Wohnraum durch die Vergabe von zinsverbilligten Darlehen zu fördern (siehe unten Nr. 1). Bei den Fördermodalitäten sind an einzelnen Stellen jedoch Modifizierungen erforderlich (siehe unten Nr. 2).

Diese Einschätzung wurde von den Akteuren am Wohnungsmarkt in der Sitzung des Plenums des Bündnisses für Wohnen am 23.06.2014 einhellig geteilt.

Ohne ein neues Wohnraumförderungsprogramm wäre die Umsetzung der Beschlüsse des Senats und der Bremischen Bürgerschaft zur bremischen Wohnungspolitik nicht denkbar. Insbesondere wären nicht genug Fördermittel vorhanden, um die im Jahr 2013 beschlossene Sozialwohnungsquote zu finanzieren, die den Bau von 25 % Sozialwohnungen vorsieht, wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird. Das würde auch die großen Pilotprojekte im Bündnis für Wohnen wie „Büro-/Wohnpark Oberneuland“ oder „Gartenstadt Werdersee“ und weitere Bauvorhaben in der „Überseestadt“ oder das Studentische Wohnen betreffen.

Im „2. Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“ werden auch die Förderbedingungen an die veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl die Zielgruppen der Förderung als auch die finanzielle Ausstattung der Förderung pro Sozialwohnung. Zu dieser Neugestaltung der Förderung hat es Gespräche mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen sowie der Bauträger gegeben. Daraus haben sich im Vergleich mit den neuen niedersächsischen Förderregelungen folgende Handlungsfelder ergeben:

- Studentisches Wohnen: Förderung von 1-Zimmer-Appartements, Modellprojekte mit der Wohnungswirtschaft und dem Studentenwerk
- Förderhöhe: Staffelung nach Wohnungsgrößen (Studentisches Wohnen, kleine Haushalte, Familien) sowie Berücksichtigung von besonderen Kostensituationen (z.B. vorangehender Abriss von nicht erhaltenswerten Altimmobilien, besonders hoher Energie- oder Barriere-Standard, Umbau Büro/Gewerbe o.ä.)
- Mittelbare Belegung: Musterlösungen für eine flexiblere Handhabung der gesetzlichen Vorgaben.

1. Programmvolumen und Finanzierung des Programms

1.1. Programmvolumen

Das neue Wohnraumförderungsprogramm soll ein vergleichbares finanzielles Volumen haben wie das vorherige Programm. Das ist ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € Für die Verbilligung der Zinsen und für die Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos fallen rd. 25,8 Mio. € an, die aus dem bei der Bremer Aufbau-Bank verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau und aus den bis 2019 vom Bund gezahlten Finanzhilfen aufgebracht werden sollen (siehe unten Abschnitt D).

Abhängig von der Größe der geförderten Wohnungen (siehe unten Nr. 3) und von dem Anteil von Neubauten und Modernisierungen (siehe unten Nr. 2.2) können mit dem v.g. Darlehensvolumen voraussichtlich 650 bis 700 Wohnungen gefördert werden.

1.2. Finanzierung des Programms

Seit 2012 erfolgt die Finanzierung der Wohnungsbauförderung in der Weise, dass die Förderdarlehen nicht mehr unmittelbar aus dem Treuhandvermögen gewährt werden. Die Bremer Aufbau-Bank GmbH nimmt vielmehr am Kapitalmarkt günstige Darlehen auf und leitet diese zinsverbilligt an die Investoren weiter.

Hintergrund dieser Entscheidung vom 28.08.2012 war, dass die Liquidität, die in dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen seinerzeit vorhanden war, nicht ausreichend war, um das wohnungspolitisch erforderliche Förderprogramm mit rd. 700 Wohneinheiten für das Land Bremen zu finanzieren.

Inzwischen hat sich die Liquidität des Treuhandvermögens aufgrund von nicht vorhersehbaren außerplanmäßigen Tilgungen verbessert. Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen muss geprüft werden, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Darlehen vorübergehend wieder direkt aus dem Treuhandvermögen auszureichen. Für eine abschließende Entscheidung sind in Zusammenarbeit mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH weitere

Erhebungen und Berechnungen erforderlich, die der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen bis April 2015 erstellen wird.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter D.1 (Finanzielle Auswirkungen) verwiesen.

2. Inhaltliche Ausrichtung der Förderung ab dem „2. Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“

Die inhaltliche Ausrichtung der Förderung, die im „1. Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“ (= Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013) beschlossen wurde, hat sich im Wesentlichen bewährt. Die Erfahrungen bei der Umsetzung dieses Programms haben jedoch auch Anpassungsbedarfe ergeben. Die zukünftigen Förderbedingungen stellen sich wie folgt dar.

2.1. Zielgruppen

- **Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen**

Zielgruppe der Förderung sollen auch zukünftig Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen sein, wobei Haushalte mit geringen Einkommen, z.B. Hartz-IV-EmpfängerInnen besonders berücksichtigt werden sollen.

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind auch im neuen Förderprogramm 20 % der Förderkontingente gebunden, so dass auch die Versorgungssituation von Obdachlosen, Asylbewerbern und zugewanderten Großfamilien verbessert werden kann. Um eine optimale Belegungssteuerung zu erreichen, haben der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und des „Aktionsbündnisses Menschenrecht auf Wohnen“ ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für diese Zielgruppe entwickelt, das im März 2013 sowohl von der Bau- als auch von der Sozial-Deputation beschlossen wurde.

- **Ältere und behinderte Menschen**

Aufgrund der demografischen Entwicklung fragen zunehmend ältere und behinderte Menschen Wohnraum nach. Diese Bevölkerungsgruppe hat Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass neu gebauter geförderter Wohnraum frei von Barrieren ist. Er soll auch mit Rollstühlen und Rollatoren nutzbar sein. Aus diesem Grund sehen die Förderbestimmungen vor, dass alle geförderten Wohnungen barrierefrei im Sinne der Landesbauordnung sein müssen. Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr wird dafür Sorge tragen, dass zukünftig verstärkt auch die weitergehenden Vorschriften der DIN für RollstuhlfahrerInnen eingehalten werden.

- **Familien**

Darüber hinaus haben auch Familien nicht selten Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die von der Größe und dem Zuschnitt her ihren Anforderungen entsprechen. Diese Versorgungslücke besteht sowohl bei den klassischen Familien als auch bei alleinerziehenden Elternteilen. Deshalb sollen familiengerechte Wohnungen ein Schwerpunkt der Förderung sein.

Die Erfahrung bei der Umsetzung des 1. Wohnraumförderungsprogramms des Bremer Bündnisses für Wohnen hat gezeigt, dass es bei den Investoren ein Interesse am Bau familiengerechter Mietwohnungen gibt. Diese Bereitschaft besteht sowohl im Geschosswohnungsbereich als auch im Segment der Miet-Reihenhäuser.

Da Familien ebenso wie Alleinerziehende größere Wohnungen benötigen als Haushalte, die aus einer oder zwei Personen bestehen, ist der bisherige pauschale Förderbetrag von 60.000 € pro Wohnung jedoch nicht auskömmlich. Er soll daher für diese Wohnungen erhöht werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Nr. 3. verwiesen.

Außerdem gibt es Anpassungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dazu Vorschläge zu erarbeiten und diese der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.

- **Junge Menschen: Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen**

In Bremen gibt es einen steigenden Bedarf an Wohnungen, die für Studierende, aber auch für andere junge Menschen wie Auszubildende oder BerufseinsteigerInnen geeignet sind. Die Förderung des Baus solcher Wohnungen soll dabei ein weiterer Schwerpunkt sein.

In Umsetzung des unter A.3 genannten Beschlusses der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) wird der Senat eine Bedarfsermittlung durchführen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen zunächst zwei Modellprojekte geprüft, die dem studentischen Wohnen dienen. Eines der Projekte könnte in der Nähe der Universität im Technologiepark realisiert werden, das andere in der Nähe der Hochschule in der Neustadt.

Die Ergebnisse aus der Bedarfsermittlung und aus den Erfahrungen bei der Umsetzung der Modellprojekte werden zu ggb. Zeit in die Praxis der Förderung von Wohnraum einfließen, der für junge Menschen, insbesondere auch Studenten geeignet ist.

Als erster Schritt ist insbesondere im Hinblick auf die Realisierung der v.g. Modellprojekte bereits jetzt beabsichtigt, für diesen Personenkreis Appartements mit nur einem Zimmer zu fördern. In letzter Zeit haben andere Bundesländer ihre Förderprogramme in diese Richtung geöffnet. Dort werden unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Studenten abgeschlossene kleine Wohnungen (i.d.R. 1-Zimmer-Appartements aber auch Wohnungen für Paare) gefördert. Es gibt für diese Wohnungen Sonderregelungen für die Ausstattung und auch für die Mietengestaltung.

Da diese 1-Zimmer-Appartements kleiner sind als Wohnungen, die für klassische Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bestimmt sind, ist der bisherige pauschale Förderbetrag von 60.000 € pro Wohnung zu hoch. Er soll daher für diese Wohnungen angepasst werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Nr. 3. verwiesen. Regelungen zu den zulässigen Mieten finden sich unter Nr. 4.

Außerdem gibt es Regelungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dazu Vorschläge zu erarbeiten und diese der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.

- **Flüchtlinge und Migranten**

Im Land Bremen gibt es seit einigen Monaten einen stark ansteigenden Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge und Migranten. Anders als früher kann nicht mehr damit gerechnet werden, dass diese kurz- bis mittelfristig in Ihre Heimat zurückkehren. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass ein Großteil dieser Menschen dauerhaft in Bremen bleibt.

Aufgrund dessen ist es eine mehrfach bestätigte Grundlinie des Senats, dass auch Flüchtlinge nicht mehr langfristig in Übergangwohnheimen, sondern in Wohnungen untergebracht werden sollen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass dieser Personenkreis vorrangig Wohnungen für eine und zwei Personen sowie für große Familien nachfragt.

Für den Sozialen Wohnungsbau gilt sowohl für den Bestand als auch für den Neubau, dass Flüchtlinge und Migranten solche Wohnungen beziehen. Voraussetzung ist, dass im Einzelfall davon ausgegangen werden kann, dass diese Menschen länger als nur vorübergehend in Deutschland bleiben. Das bedeutet, dass ihnen der gesamte Sozialwohnungsbestand of-

fen steht. In besonderen Notsituationen werden sie im Rahmen der Wohnungsnotstandsquote sogar vorrangig berücksichtigt.

Die Nachfrage von Flüchtlingen und Migranten richtet sich grundsätzlich nicht vorrangig auf Neubauwohnungen, sondern eher auf den preiswerteren älteren Wohnungsbestand. Dort sind die benötigten Wohnungen für eine und zwei Personen sowie für große Familien jedoch nicht in ausreichendem Maß vorhanden.

Daher ist es erforderlich, in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm einen weiteren Förderschwerpunkt dahingehend zu setzen, dass die Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen angemessen berücksichtigt wird. Dabei muss im Interesse einer guten Integration auch darauf geachtet werden, dass eine Konzentration der für Flüchtlinge und Migranten geeigneten Wohnungen vermieden wird. Aufgrund dieser Zielsetzung wären auch kombinierte Projekte – z.B. mit studentischem Wohnen – denkbar.

2.2. Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

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

Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den beiden Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist davon auszugehen, dass die Verteilung auf die beiden Förderarten unterschiedlich ausfällt. Für die Stadt Bremen sind – auch aufgrund der hier geltenden Sozialwohnungsquote - ganz überwiegend Förderanträge im Neubaubereich zu erwarten. In Bremerhaven hingegen wird voraussichtlich die Förderung von umfassenden Modernisierungen älterer Wohnungsbestände erforderlich werden. Zusätzlich kommt hier z.B. die Förderung von Neubauten als Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien in Betracht.

Das entspricht auch den Erfahrungen aus dem 1. Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass ca. 10 % der Förderfälle auf Modernisierungen entfallen werden und ca. 90 % auf Neubauten.

2.3. Räumlicher Einsatz der Fördermittel

• Verteilung der Fördermittel auf Bremen und Bremerhaven

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr plant, die Wohnraumförderungsmittel angelehnt an die Einwohnerzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit ca. 80 % auf die Stadt Bremen und mit ca. 20 % auf die Stadt Bremerhaven zu verteilen. Er wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

• Räumliche Verteilung innerhalb der beiden Stadtgemeinden

In der Stadt Bremen wird der überwiegende Teil aufgrund der geltenden Sozialwohnungsquote bevorzugt dort eingesetzt werden, wo kommunale Grundstücke verkauft oder neues Baurecht geschaffen wird. Auf Wunsch der Investoren kann auch der Bau von mehr Wohnungen gefördert werden als nach der Ausschreibung bzw. nach dem städtebaulichen Vertrag notwendig ist. Voraussetzung ist, dass dies mit den örtlichen wohnungspolitischen Interessen in Einklang steht und dass ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen.

Auf Wunsch der Investoren kann der Neubau bzw. die umfassende Modernisierung von Wohnungen wie bisher auch auf privaten Grundstücken mit bestehendem Baurecht gefördert werden. Voraussetzung ist, dass das Grundstück in einem Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf liegt. Das sind in erster Linie Baulücken sowie 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 ehemaligem Kasernengelände sowie bei der Umnutzung von Bürogebäuden.

In Bremerhaven gibt es keine Sozialwohnungsquote. Deshalb wird die Förderung wie bisher in den oben beschriebenen Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf erfolgen. Die Beurteilung, ob das zu fördernde Bauvorhaben in einem solchen Gebiet liegt, trifft der Magistrat der Stadt Bremerhaven.

2.4. Förderung von Miete und Eigentum

Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf dem Mietwohnungsbereich liegen. Hier soll es beim Neubau Modifizierungen der Förderungsbedingungen geben. Die Bedingungen der Modernisierungsförderung bleiben unverändert.

Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum soll als Ausnahme mit unveränderten Förderbedingungen möglich sein, sofern dies der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen dienlich ist. Grundlage soll zukünftig ein entsprechendes städtebauliches Konzept sein.

3. Höhe der Förderung beim Neubau von Mietwohnungen

Die Förderung soll wie bisher durch zinsverbilligte Darlehen erfolgen. Die Zinsverbilligung beträgt wie bisher in den ersten 10 Jahren bis zu 4 % p.a. und für weitere 10 Jahre bis zu 2 % p.a.. Solange die aktuellen Kapitalmarktbedingungen wie zurzeit unter 4 % liegen, werden die Förderdarlehen mindestens über 10 Jahre zinslos gewährt.

3.1. Förderbeträge

Es soll zukünftig bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen keinen einheitlichen Förderbetrag für alle Wohnungsgrößen mehr geben, sondern er soll nach Wohnungsgrößen gestaffelt werden. Bei der Modernisierungsförderung besteht kein Bedarf für eine Änderung der Höhe der Förderung. Sie bleibt daher unverändert.

Die Erfahrungen bei der Umsetzung des letzten Wohnraumförderungsprogramms haben gezeigt, dass bei dem für alle Wohnungsgrößen einheitlichen Förderbetrag eine starke Tendenz der Investoren besteht, nur kleine Wohnungen neu zu bauen. Der daneben bestehende Bedarf an Sozialwohnungen für Haushalte mit Kindern wurde nicht befriedigt, weil der bisherige Förderbetrag hier nicht auskömmlich ist.

Darüber hinaus hat sich in letzter Zeit ein steigender Bedarf an Wohnungen für junge Menschen wie Studierende, Auszubildende ergeben, der deshalb im Sozialwohnungsbereich nicht befriedigt werden konnte, weil 1-Zimmer-Appartements nach den bisherigen Förderbedingungen nicht förderfähig sind. Solche Appartements sollen zukünftig ebenfalls gefördert werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dazu in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft, dem Studentenwerk und den Investoren Modellprojekte entwickeln.

Aufgrund dessen ergeben sich die folgenden neuen Förderbeträge, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt sind:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen		
bisher pro Wohnung	Darlehen neu pro Wohnung	
einheitlich 60.000 €	Wohnungen für 1 oder 2 Personen	60.000 €
	Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen 	75.000 €
	Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	90.000 €
	1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	35.000 €
	Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau
	Aufschlag pro Wohnung bis zu <ul style="list-style-type: none"> • bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen* • Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven 	5.000 €
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen		
Je nach Modernisierungsaufwand: einheitlich bis zu 40.000 €		

* Der Aufschlag wird nicht für energetische Maßnahmen gewährt. Der Mehraufwand wird über eine höhere zulässige Miete abgedeckt (siehe unten Nr. 4)

Zur Grundlagenermittlung hat es Gespräche mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH, den großen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren gegeben. Außerdem wurden die neuen niedersächsischen Förderbedingungen in die Untersuchungen einbezogen. Dabei hat sich ergeben, dass es hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Förderung bei den unterschiedlichen Wohnungstypen nennenswerte Unterschiede gibt:

- Bei Wohnungen, die für eine oder zwei Personen geeignet sind, ist der bisherige Förderbetrag i.d.R. auskömmlich. Er soll daher für diesen Wohnungstyp beibehalten bleiben.
- Bei größeren Wohnungen war das wegen der sich nach oben entwickelnden Baukosten meist nicht der Fall. Das hatte zu Folge, dass nur wenige Familienwohnungen gefördert werden konnten. Um den Bedarf nach geförderten Familienwohnungen und Wohnungen für Alleinerziehende zu befriedigen, sollen die Förderbeträge daher angemessen angehoben werden.
- Für die Förderung des Baus von 1-Zimmer-Appartements ist der pauschale Förderbetrag in der bisherigen Höhe nicht erforderlich.
- Bei der Umnutzung von Gebäuden entstehen erfahrungsgemäß oft Kosten, die von der Höhe her Neubaukosten entsprechen. In solchen Fällen soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Förderung zu erhöhen.
- Es gibt Bauvorhaben, bei denen es besondere Rahmenbedingungen gibt, die zu nennenswerten Kostenerhöhungen führen. Das ist z.B. dann der Fall, wenn vor dem Bau eine (Schrott-) Immobilie abgerissen werden muss, wenn besondere Bodenverhältnisse (z.B. Kontamination) vorliegen, eine (Tief-) Garage erstellt werden muss oder wenn der Vermieter dauerhaft Gemeinschaftsräume einrichtet und betreibt. In einem solchen Fall kann der Förderbetrag nach dem niedersächsischen Vorbild erhöht werden, wenn die kostensteigernde Maßnahme im Interesse der jeweiligen Stadtgemeinde liegt und ausreichend Fördermittel vorhanden sind.

4. Zulässige Miete

Die Mieten geförderten Wohnungsbau sollen grundsätzlich unverändert bleiben. Es soll lediglich Anpassungen für die neu in die Förderung aufgenommenen 1-Zimmer-Appartements geben. Des Weiteren soll über die Mietengestaltung ein Anreiz geschaffen werden, in Zukunft auch im geförderten Wohnungsbau Passivhäuser zu bauen.

Die Mieten für den KfW-70- und den KfW-55-Standard sollen unverändert bleiben.

Um im Sozialen Wohnungsbau auf freiwilliger Basis Anreize für den Bau von Passivhäusern zu schaffen, soll für solche Häuser eine Miete von 7,00 € pro m²/Monat, netto-kalt zugelassen werden. Diese höhere Miete soll die höheren Baukosten mitfinanzieren. Wegen der erheblich geringeren Betriebskosten ist dieser Betrag für die Mieter tragbar.

Für die 1-Zimmer-Appartements soll ein Aufschlag von 0,70 € pro m²/Monat, netto-kalt auf die jeweils geltende Miete zugelassen werden. Dieser dient für den Investor dazu, die gegenüber größeren Wohnungen höheren Baukosten auszugleichen. Für den Mieter ist die Gesamtmiete von rd. 200 € kalt für eine ca. 30 m² große Wohnung noch tragbar.

Die zulässigen Mieten stellen sich somit wie folgt dar:

	bisher pro m ² /Monat, netto-kalt	neu pro m ² /Monat, netto-kalt
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen		
KfW 70-Standard*	6,10 €	unverändert
KfW 55-Standard*	6,50 €	unverändert
Passivhaus-Standard	---	7,00 €
1-Zimmer-Appartements	---	0,70 € Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen		
KfW 115-Standard*	5,60 €	unverändert
KfW 100-Standard*	6,00 €	unverändert

* bzw. entspr. zukünftige KfW-Förderstandards

5. Modellprojekte Studentischen Wohnens

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat den Senat auch gebeten, dazu gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen eine Bedarfsermittlung durchzuführen, Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auf eine Eignung für das studentische Wohnen ebenso zu prüfen wie die Möglichkeiten des flexiblen Bauens und von Diversitätskonzepten. Dazu hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 05.02.2015 berichtet. Der Bericht an den Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit erfolgt demnächst gesondert.

Damit die Modellprojekte durch eine Wohnraumförderung unterstützt werden können, sind unter Nr. 3 und Nr. 4 erste Regelungen zu den Förderungsbedingungen getroffen worden.

6. Mittelbare Belegung

Es ist grundsätzlich möglich, die Miet- und Belegungsbindungen im Wege der mittelbaren Belegung nicht an dem neu gebauten bzw. modernisierten Bauvorhaben zu erfüllen, sondern an Ersatzwohnungen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben aus dem Wohnraumförderungsgesetz gilt das Äquivalenzprinzip bzgl. der geförderten Wohnung und der Ersatzwohnung.

Das bedeutet, dass die Ersatzwohnung gegenüber der neu gebauten bzw. der modernisierten Wohnung gleichwertig sein muss. Das ist bei nicht modernisierten Bestandswohnungen i.d.R. nicht der Fall.

Deshalb wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, im Rahmen von Pilotprojekten Modelle zu entwickeln, durch die das v.g. Äquivalenzprinzip auf andere Weise sichergestellt wird.

Dabei wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14.03.2013 beachten, der die Umsetzung der Sozialwohnungsquote regelt. Danach ist eine mittelbare Erfüllung der Sozialwohnungsquote bzw. mittelbare Belegung nur im Ausnahmefall möglich. Voraussetzung ist hier, dass sie im Einklang mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen steht. Das wäre dann der Fall, wenn dadurch ermöglicht wird, dass bezahlbarer Wohnraum in sog. teureren, bzw. höherwertiger in sog. benachteiligten Stadtteilen entsteht.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das neue Förderprogramm hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Das Programm wird aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land – finanziert. Dieses wird aus Rückflüssen früherer Förderprogramme und aus Bundesfinanzhilfen gespeist. Ergänzend benötigt die Bremer Aufbau-Bank GmbH aus Risikogesichtspunkten wie beim vorherigen Wohnraumförderungsprogramm als Sicherheit eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch die Senatorin für Finanzen, über das gesamte Darlehensvolumen des 2. Wohnraumförderungsprogramms in Höhe von 40 Mio. €. Für diese Zinsverbilligung unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos werden insg. rd., 25,8 Mio. € benötigt.

Seit 2012 erfolgt die Finanzierung der Wohnungsbauförderung in der Weise, dass die Förderdarlehen nicht mehr unmittelbar aus dem Treuhandvermögen gewährt werden. Die Bremer Aufbau-Bank GmbH nimmt vielmehr am Kapitalmarkt günstige Darlehen auf und leitet diese zinsverbilligt an die Investoren weiter.

Aufgrund der nicht vorhersehbaren außerplanmäßigen Rückzahlungen öffentlicher Baudarlehen (siehe oben Abschnitt B 1.2) ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben und in welchem Umfang die Freihalteerklärung der Senatorin für Finanzen benötigt wird.

Außerdem hat die Senatorin für Finanzen alternative Finanzierungstechniken im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgeschlagen, die eine teilweise Nutzung der im Treuhandvermögen zur Verfügung stehenden Liquidität beinhalten. Dabei sind allerdings komplexe Kredittilgungsverpflichtungen für die Wohnraumförderungsprogramme bis 2005 sowie Tilgungsverpflichtungen gegenüber dem Bund zu berücksichtigen. Daher sollen diese Aspekte im Zuge der Umsetzungsplanung vertiefend geprüft werden. Etwaige wesentliche Änderungen werden dem Senat vorgelegt.

Unter der Voraussetzung, dass das 2. Wohnraumförderungsprogramm im Bündnis für Wohnen entsprechend dem Senatsbeschluss vom 28.08.2012 finanziert wird, stellt sich die Lage wie folgt dar:

- Von den erforderlichen 25,8 Mio. € werden rd. 18,8 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen aufgebracht, die mit einem jährlichen Betrag von 3,138 Mio. € bis einschließlich 2019 fest zugesagt sind.

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 die zunächst nur bis zum Jahr 2013 festgeschriebenen Kompensationszahlungen nun bis zum Jahr 2019 an die Länder. Davon erhält Bremen für die Förderung des Wohnungsbaus jährlich 3,138 Mio. €, also insgesamt rd. 18,8 Mio. € ab dem Jahr 2014.

- Die zusätzlich erforderlichen 7 Mio. € könnten aus Rückflüssen finanziert werden, die aus älteren Wohnraumförderungsprogrammen bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH eingehen.

Das würde dazu führen, dass sich das Treuhandvermögen, das Ende des Jahres 2014 noch rd. 43,9 Mio. € betrug, bis Ende des Jahres 2019 auf voraussichtlich rd. 8,3 Mio. € reduzieren würde.

Das Treuhandvermögen Wohnungsbau würde gleichwohl bis 2044 fortgeführt werden können, bis alle rechtlichen Verpflichtungen zu Zahlung von Aufwendungszuschüssen (Programme seit 1966/67 bis 2001) und Darlehensverpflichtungen am Kapitalmarkt (Programme seit 1997 bis 2007) abfinanziert sind. Durch die laufenden Zins- und Tilgungseinnahmen, die bis 2044 zu erwarten sind, sind die noch ausstehenden Verpflichtungen des Wohnungsbauvermögens einschließlich der Verwaltungskosten, die bei der BAB anfallen, gedeckt. Im Jahr 2044 bliebe eine Restliquidität von voraussichtlich rd. 10,5 Mio. €

Mit der Entscheidung, die neuen Programme nicht mehr direkt durch rückzahlbare Kredite aus dem Wohnungsbauvermögen, sondern indirekt durch Zinsverbilligung zu finanzieren, werden ab 2044 keine Rückflüsse mehr in dieses Vermögen erwartet.

Derzeit ist noch nicht absehbar, ob und in welcher Höhe ab 2019 Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau vom Bund erfolgen. Die bisher als Entflechtungsmittel gezahlten 3,138 Mio. € pro Jahr fallen dann zunächst weg. Unter der Annahme, dass keine weiteren Zuschüsse des Bundes nach 2019 erfolgen, sind zukünftige Wohnraumförderungsprogramme nur noch aus dem Haushalt finanzierbar.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung des im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen beschlossenen 2. Wohnraumförderungsprogramms 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 Förderung des Sozialen Wohnungsbaus erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher eine Sozialwohnung erhalten. Denn Frauen sind

- vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden,
- sowie der Tatsache, dass Frauen in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Der Soziale Wohnungsbau ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

E. Abstimmung

Diese Vorlage ist mit

- der Senatskanzlei,
- der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen,
- der Senatorin für Bildung und Wissenschaft
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven
- und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen

abgestimmt.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH ist angehört worden.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH und Vertreter der Wohnungswirtschaft waren an der Erarbeitung der neuen Förderungsmodalitäten beteiligt.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven, Arbeitsgemeinschaft der freien Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Bremen) sind am 23.06.2014 im Plenum des Bremer Bündnisses für Wohnen angehört worden. Sie befürworteten den Vorschlag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr für das neue Wohnraumförderprogramm und dessen neue Fördersystematik.

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

Das neue Wohnraumförderungsprogramm soll 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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr schlägt dem Senat folgende Beschlüsse vor:

1. Der Senat beschließt im Rahmen des Bündnisses für Wohnen - wie in der Vorlage erläutert - ein 2. Wohnraumförderungsprogramm, das ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen in Höhe von insgesamt 40 Mio. € umfasst.
2. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird bei Vorliegen der rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gebeten, in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm auch die 38 Wohnungen in die Förderung einzubeziehen, die für das 1. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet worden sind, aber bisher nicht berücksichtigt werden konnten.
3. Der Senat beschließt, dass die in Nr. 1 genannte Zinsverbilligung zunächst - wie bisher - aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land und den Kompensationszahlungen des Bundes finanziert wird.
4. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird gebeten, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei bis zum 30.04.2015 zu prüfen, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben. Die Senatorin für Finanzen und der Senator für Umwelt Bau und Verkehr werden gebeten, die Wirtschaftlichkeitsprüfungen zeitnah abzuschließen und ggf. das Ergebnis bei wesentlichen Änderungen erneut vorzulegen.
5. Der Senat beschließt, dass studentische Wohnformen in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden. Er bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dazu in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft, dem Studentenwerk und den Investoren Modellprojekte zu entwickeln.
6. Der Senat beschließt, dass die Wohnraumbedarfe für Flüchtlinge in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden.
7. Der Senat beschließt, dass die Höhe der Förderdarlehen im Neubaubereich mit den bisherigen einheitlichen Förderbeträgen zukünftig gemäß Abschnitt B Nr. 3.1 nach Wohnungsgrößen gestaffelt wird.
8. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, anhand von Modellprojekten verbesserte Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen zu entwickeln.
9. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, einen Vorschlag für die Konkretisierung der Neuregelung der Förderbedingungen zu erarbeiten und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.
10. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen, nach Abschluss der unter dem 4. Beschlussvorschlag beschriebenen Prüfung eine Freihalteerklärung zur Sicherung des noch erforderlichen Darlehensvolumens auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens ist abhängig vom Ausgang der Prüfung und darf 40 Mio. € nicht überschreiten. Die Senatorin für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
11. Der Senat beschließt die anliegende Mitteilung an die Bremische Bürgerschaft (Landtag).