

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

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)
am 11.08.2016**

„3. Wohnraumförderungsprogramm“

A. Sachdarstellung

Der Senat hat am 15.12.2015 das Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen, das zum Ziel hat, ausreichend und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels soll der Beschluss eines 3. Wohnraumförderungsprogramms sein.

Dieses Förderprogramm hat der Senat am 28.06.2016 beschlossen. Es beinhaltet – ebenso wie das 1. und das 2. Wohnraumförderungsprogramm – ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € für das Land Bremen, mit dem insgesamt der Neubau bzw. die Modernisierung von rd. 650 bis 700 Wohnungen gefördert werden kann.

Die Förderungsbedingungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben. Änderungen hat es aufgrund von Vorschlägen aus der Wohnungswirtschaft bei den Darlehensbedingungen gegeben.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Senatsvorlage (Anlage), verwiesen.

B. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.

Anlage
zum Bericht der Verwaltung (3. Wohnraumförderungsprogramm)

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 73 -

Bremen, den 23.06.2016
☎ : 0421/361-6022 (Frau Gerken)

Vorlage
für die Sitzung des Senats am 28.06.2016

Sofortprogramm Wohnungsbau
– 3. Wohnraumförderungsprogramm (Land) -

A. Problem

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat am 15.12.2015 das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ beschlossen. Nummer 7 dieses Beschlusses beinhaltet die Bitte an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, gemeinsam mit der Senatorin für Finanzen sowie der Senatskanzlei ein Konzept zur Ausweitung der bestehenden Wohnraumförderung („3. Wohnraumförderungsprogramm“) vorzulegen.

Dieser Beschluss fußt auf den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 19. Legislaturperiode. Danach braucht Bremen auch in Zukunft ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum. Um dies zu erreichen, sollen die Wohnraumförderungsprogramme fortgeführt werden. Auch die Sozialwohnungsquote soll beibehalten werden, wonach überall dort, wo die Stadt Bremen neues Baurecht schafft oder eigene Flächen verkauft, 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein sollen.

1. Ausgangslage am Wohnungsmarkt

1.1. Stadtgemeinde Bremen

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Aufgrund dessen war auf Basis des GEWOS-Gutachtens aus dem Frühjahr 2015 bereits bis zum Jahr 2020 ein jährliches Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten festgelegt worden.

Seit den Sommermonaten letzten Jahres schafft der enorme Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland eine neue Herausforderung auch für den Bremer Wohnungsmarkt. Nach den Schätzungen des Bundes ist zwar zu erwarten, dass die Flüchtlingszahlen für die nächsten Jahre tendenziell rückläufig sind. Für den Wohnungsbau sollen aber zunächst weiter die Zahlen zugrunde gelegt werden, die in der Senatsvorlage zum „Sofortprogramm Wohnungsbau“ dargelegt wurden. Dazu hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie der Senatorin für Finanzen einen 1. Zwischenbericht erarbeitet, der vom Senat am 10.06.2016 zur Kenntnis genommen wurde. Danach wird der Senat seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortsetzen und weiter intensivieren. Zu diesem Zweck sollen über den sich aus dem GEWOS-Gutachten ergebenden Bedarf von 1.400 Wohnungen pro Jahr hinaus zur Potenzialabschöpfung kurzfristig 2.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Das sind bis Ende 2017 insgesamt 4.800 neue Wohnungen.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Senatsvorlage zum „Sofortprogramm Wohnungsbau“ und den 1. Zwischenbericht verwiesen.

1.2. Stadtgemeinde Bremerhaven

In der Stadtgemeinde Bremerhaven stellt sich die Situation anders als in der Stadtgemeinde Bremen dar.

Dort gibt es deutlich mehr Wohnraum, der für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Angesichts der Flüchtlingszahlen ist aber auch dort eine gewisse Verengung am Wohnungsmarkt zu beobachten.

Es fehlt in Bremerhaven ausreichend 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 sogenannte Schrottimmobilien.

2. 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 die Zahl der noch Sozialbindungen unterliegenden Wohnungen einschneidend verändert. Sie ist gegenüber 29.600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 8.500 Wohnungen zum Stand 31.12.2015 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 unter Berücksichtigung der 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramme voraussichtlich noch 7.200 Wohnungen betragen.

3. 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, mindestens 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Diese Regelung hat sich inzwischen bewährt. Sie ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Angebotsengpässen in diesem Bereich des Mietwohnungsbaus und leistet einen Beitrag zur Durchmischung im Quartier.

Ausgehend von diesem Grundgedanken ist zu erwarten, dass im Rahmen der Umsetzung des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ rd. 1.200 neue Sozialwohnungen entstehen werden. Diese Zahl stellt den 25 %-Anteil der gemäß dem Sofortprogramm für 2016/2017 geplanten 4.800 neuen Wohnungen (siehe oben Nr. 1.1) dar.

4. Umsetzung des 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramms

Der Senat hatte im August 2012 und im Februar 2015 für das Land Bremen zwei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von rund 80 Mio. € beschlossen. Damit können im Land Bremen abhängig von der Verteilung von Neubauten (vorrangig in der Stadtgemeinde Bremen) und Modernisierungen (vorrangig in der Stadtgemeinde Bremerhaven) und von der Größe der geförderten Neubauten rd. 1.300 Wohnungen gefördert werden. Davon entfallen rd. 1.050 Wohnungen auf die Stadt Bremen und rd. 250 auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl hängt davon ab, wie viele Wohnungen modernisiert und wie viele neu gebaut werden.

Bisher (Stand 01.06.2016) wurden insgesamt 935 Wohneinheiten zur Förderung angemeldet. Es stehen daher noch Fördermittel für rd. 370 Wohnungen zur Verfügung. Davon sollen aufgrund der Senatsbeschlüsse vom 28.08.2012 und vom 24.02.2015 noch rd. 160 Förderkontingente in der Stadt Bremerhaven eingesetzt werden, so dass für die Stadtgemeinde Bremen noch rd. 210 Förderkontingente zur Verfügung stehen.

B. Lösung

Zur Umsetzung des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ soll ein 3. Wohnraumförderungsprogramm beschlossen werden, das ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen von insgesamt 40 Mio. € umfasst und folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Die 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 25,8 Mio. €.
2. Sofern der Bund weitere Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen Vorschlag zur Verwendung dieser Mittel erarbeiten und dem Senat zu Beschlussfassung vorlegen.
3. Die Fördermittel sollen wie bisher zu rd. 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu rd. 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden. Die Mittel können in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven anders eingesetzt werden, wenn sich zukünftig eine abweichende Bedarfslage ergibt.
4. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird anhand von Modellprojekten verbesserte Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen entwickeln.
5. Die Darlehensbedingungen werden entsprechend den unter 4.2 beschriebenen Vorschlägen angepasst. Im Übrigen bleiben die Förderungsbedingungen unverändert. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird die Förderrichtlinien entsprechend anpassen.
6. Die Senatorin für Finanzen wird eine Freihalteerklärung zur Sicherung des noch erforderlichen Darlehensvolumens ausstellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens darf 40 Mio. € nicht überschreiten. Die Senatorin für Finanzen wird den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme informieren.
7. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über den Beschluss sowie regelmäßig über die Umsetzung berichten.

Begründung:

1. Bedarf für neues Programm

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Dies hat er in seiner Entscheidung vom 15.12.2015 noch einmal bestätigt.

1.1. Ausgangslage

Das Bevölkerungswachstum wird in nächster Zeit durch Zuwanderung aus dem Ausland geprägt sein. Daher bekommt die Integration der Menschen, die aus anderen Ländern neu nach Bremen kommen, eine besondere Bedeutung. In diesem Sinne soll es keinen spezialisierten Wohnungsbau ausschließlich für Flüchtlinge und Zuwanderer geben.

Deshalb sollen die Anstrengungen zur Ausweitung des allgemeinen Wohnungsmarkts fortgesetzt und weiter intensiviert werden. Dabei kommt dem Marktsegment der preiswerten bezahlbaren Wohnungen besondere Bedeutung zu. Zu diesem Zweck ist eine Liste mit Wohnbauflächen erarbeitet worden, die zeitnah für Wohnbauzwecke genutzt werden sollen.

Ziel des Senats ist es, den Wohnungsbau im preislimitierten Segment finanziell zu fördern, so dass für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger und Geringverdiener unabhängig von ihrer Herkunft preiswerter Wohnraum angeboten werden kann. Ein Beitrag zur Erreichung dieses Ziels ist ein an diesen Bedarfen ausgerichtetes weiteres 3. Wohnraumförderungsprogramm. Es soll durch die weitere Nutzung des von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögens sowie die zusätzlichen Bundesmittel finanziert werden, die am 24.09.2015 im Flüchtlingsgipfel verdoppelt wurden.

Der Senatsbeschluss vom 15.12.2015 sieht weiter vor, aus den Gewinnen der GEWOBA jährlich 3 Mio. € für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, die bisher von der HAWOBEG für die Verminderung ihrer Verbindlichkeiten verwendet wurden.

1.2. Notwendiger Umfang der Wohnraumförderung

Mit der Integration des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ in die generellen Wohnungsbauziele des Senats bis 2020 (GEWOS) ergibt sich für 2016/17 ein Gesamtneubauziel von rd. 4.800 Wohnungen. Daraus folgt aus der Sozialwohnungsquote allein für die Stadtgemeinde Bremen ein geschätzter Förderbedarf von rd. 1.200 Wohnungen. Davon sind 100 Wohnungen bereits für das 1. bzw. 2. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet worden, so dass noch für rd. 1.100 Wohnungen Fördermittel benötigt werden.

Hinzu kommen Bauvorhaben, für die auf freiwilliger Basis Fördermittel beantragt werden. Es handelt sich um Projekte der Innenentwicklung, die ebenfalls einen wichtigen Beitrag für die Erreichung der Ziele des Sofortprogramms leisten. In diesem Bereich ist mittelfristig mit einem Förderbedarf von rd. 300 WE zu rechnen.

Darüber hinaus sind die Bedarfe der Stadtgemeinde Bremerhaven im Landesprogramm zu berücksichtigen. Der Anteil für Bremerhaven lag in der Vergangenheit entsprechend den Bevölkerungszahlen immer bei 20 % (siehe unten Nr. 3.3.1). Das wären für ein Förderprogramm in der Größenordnung des 2. Wohnraumförderungsprogramms (650 bis 700 Wohnungen) bis zu 150 Wohneinheiten.

Daraus ergibt sich für das Land Bremen (Städte Bremen und Bremerhaven) mittelfristig ein Förderbedarf von rd. 1.500 Wohnungen. Diese Zahl setzt sich zusammen aus dem Bedarf für Flächen aus dem Sofortprogramm (ca. 1.100 WE), Projekten ohne Sozialwohnungsquote und dem Anteil Bremerhavens. Der Bedarf kann mit rd. 200 Kontingenten aus dem 1. und dem 2. Wohnraumförderungsprogramm nur teilweise abgedeckt werden, so dass nach jetziger Einschätzung ein Förderbedarf über rd. 1.300 bis 1.400 Wohnungen besteht.

2. Volumen und Finanzierung eines 3. Wohnraumförderungsprogramms

Für die o.g. 1.300 bis 1.400 zu fördernden Sozialwohnungen wäre bei einer durchschnittlichen Darlehenshöhe von 60.000 € je Wohneinheit ein Darlehensvolumen von bis zu 80 Mio. € erforderlich. Ein solches Volumen ist ohne zusätzliche Bundesmittel für den Sozialen Wohnungsbau nicht finanzierbar. Daher wird zur Erreichung des o.g. Neubauziels zunächst ein 3. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 40 Mio. € vorgeschlagen. Aus diesen Mitteln können 650 - 700 Wohneinheiten finanziert werden, von denen entsprechend der vorgesehenen Verteilung (siehe unten Nr. 3.3.1) rd. 500 bis 550 Wohneinheiten auf die Stadt Bremen entfallen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird zu ggb. Zeit unter Berücksichtigung eventueller zusätzlicher Bundesmittel und der aktuellen Bedarfe einen Vorschlag über ein weiteres Förderungsprogramm unterbreiten. Bevor ein solcher Vorschlag erarbeitet wird, wird in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven geprüft werden, ob es angesichts der jeweiligen Förderbedarfe möglich ist, ursprünglich für Bremerhaven vorgesehene Kontingente in der Stadt Bremen einzusetzen (siehe unten Nr. 3.3.1).

Das 3. Wohnraumförderungsprogramm wird ebenso wie das 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramm als Zinsverbilligungsprogramm aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau finanziert, in das auch die entsprechenden Bundesmittel (Entflechtungsgesetz) unmittelbar fließen. Die dort bereit stehenden Mittel ermöglichen ein 3. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 40 Mio. €. Das entspricht den beiden Vorläuferprogrammen.

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

Dem Grunde nach gestaltet sich die Finanzierung wie folgt:

2.1. Finanzierung über das von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwaltete Treuhandvermögen

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. Lediglich die Zinsverbilligung und etwaige Ausfälle werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Das hat den Vorteil, dass Bremen zu Beginn der Förderung nicht die kompletten Darlehensbeträge aufbringen muss, sondern während der Dauer der Sozialbindung nur die Zinsverbilligung tragen muss. Es fallen bei einem Programmvolumen von 40 Mio. € während der Dauer der Sozialbindung dann nur 25,8 Mio. € an Zinsverbilligung an.

Diese Praxis soll fortgeführt werden.

2.2. Bundesmittel zur Mitfinanzierung der Sozialen Wohnraumförderung

Die Soziale Wohnraumförderung wird durch Bundesmittel mitfinanziert, die der Bund den Ländern aufgrund des Entflechtungsgesetzes bis 2019 zweckgebunden zur Verfügung stellt.

- **Bis 2015**

Bis zum Jahr 2015 lag der Betrag, den der Bund den Ländern zur Verfügung stellte, bei jährlich 518,2 Mio. €. Davon entfallen auf das Land Bremen 0,605545 %. Das sind jährlich 3,138 Mio. €. Dieser Betrag ist für die Finanzierung des 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramms erforderlich und steht nicht für das 3. Programm zur Verfügung.

- **Ab 2016**

Ab 2016 wurden die v.g. Bundesfinanzhilfen um insgesamt 500 Mio. € jährlich erhöht. Davon entfallen auf das Land Bremen 3,028 Mio. € jährlich. Das sind für die Zeit von 2016 bis 2019 rd. 12,112 Mio. €. Dieser Betrag steht für die Finanzierung des 3. Wohnraumförderungsprogramms zusätzlich zur Verfügung.

- **Weitere Überlegungen auf Bundesebene**

Im Rahmen der Absprachen auf Bundesebene zu den Eckwerten des Bundeshaushalts 2017 und dem Finanzplan bis 2020 wurde inzwischen vereinbart, zusätzlich zu den aufgestockten Kompensationszahlungen einen Betrag von weiteren 500 Mio. € jährlich für ein Wohnungsbauprogramm im Einzelplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu verankern. Es steht noch nicht fest, ob diese Mittel über eine Erhöhung der Entflechtungsmittel an die Länder weiter geleitet werden oder anderweitig eingesetzt werden.

Im Falle einer positiven Entscheidung, beabsichtigt der Senat, diese Mittel für weitere Wohnraumförderungsmaßnahmen zu verwenden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dem Senat zu ggb. Zeit einen entsprechenden Beschlussvorschlag unterbreiten.

2.3. 3 Mio. € pro Jahr aus den Gewinnen der GEWOBA

Der Senat hat im Rahmen des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ entsprechend den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung zur Kenntnis genommen, dass aus der Gewinnentnahme der Gewoba 3 Mio. € pro Jahr für Maßnahmen der Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt werden könnten. Sie könnten seitens der Senatorin für Finanzen durch eine Gewinnausschüttung der HAWOBEG zur Verfügung gestellt werden. Dadurch würde eine Steuerbelastung von rd. 0,5 Mio. € p.a. entstehen. Momentan sind diese Mittel zur Tilgung von Darlehen vorgesehen. Dafür stehen weitere Prolongations-/Tilgungstermine für Darlehen an [2017]. Es bedarf daher weiterer Prüfungen und einer Abstimmung zwischen der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei zum Vorgehen.

3. Zielsetzungen der Förderung

Die inhaltliche Ausrichtung der Förderung, die für das 2. Wohnraumförderungsprogramm beschlossen wurde, hat sich im Wesentlichen bewährt. Die Erfahrungen bei der Umsetzung dieses Programms haben jedoch bei den Zins- und Tilgungsbedingungen Anpassungsbedarfe ergeben. Die zukünftigen Förderbedingungen stellen sich wie folgt dar:

3.1. Zielgruppen

Das neue Wohnraumförderungsprogramm soll dem Ziel einer insgesamt wachsenden Stadt und einer gelingenden Integration dienen. Deshalb soll das neue Programm entsprechend den Vorgaben aus dem „Sofortprogramm Wohnungsbau“ keinen spezialisierten Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen beinhalten. Es soll auch hier kein spezielles Programm für Flüchtlinge geben, sondern es bleibt daher bei den bisherigen Zielgruppen, zu denen auch Flüchtlinge und Migranten gehören (s.u.).

Dies vorausgesetzt, soll sich das 3. Wohnraumförderungsprogramm wie seine Vorläufer auf folgende Zielgruppen konzentrieren:

- **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. Die Belegung erfolgt entsprechend den Beschlüssen der Bau- und der Sozial-Deputation durch die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) des Amtes für Soziale Dienste.

- **Ältere und behinderte Menschen**

Aufgrund der demografischen Entwicklung fragen zunehmend ältere und behinderte Menschen Wohnraum nach. Diese Bevölkerungsgruppe hat besondere Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, weil es an bedarfsgerechten Wohnungen mangelt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass neu gebauter geförderter Wohnraum frei von Barrieren ist und somit auch für Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren nutzbar ist. 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.

- **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 Fördergegenstand sein. Studierendenwohnheime und zum Dauerwohnen nicht geeignete Kleinstwohnungen werden im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung nicht gefördert.

Aufgrund des Beschlusses Nummer 8 des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ hat die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz dem Senat am 24.05.2016 ein Sonderprogramm für studentisches Wohnen vorgelegt. Es beinhaltet den Bau eines Studierendenwohnheims an der Emmy-Noether-Straße im Technologiepark in der Nähe der Universität. Dort sollen 400 Wohnheimplätze gebaut werden. Ein weiteres Projekt des Studentischen Wohnens wird in der Nähe der Hochschule in der Neustadt entstehen. Die überwiegende Zahl dieser Wohnungen wird im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

- **Flüchtlinge und Migranten**

Im Land Bremen gibt es aufgrund der hohen Flüchtlings- und Zuwandererzahlen einen erhöhten Bedarf an bezahlbaren Wohnungen (siehe oben A.1). Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil dieser Menschen dauerhaft in Bremen bleibt und somit Wohnraum nachfragt. Nach den aktuellen Erkenntnissen fragt dieser Personenkreis aktuell überwiegend kleine, für eine und zwei Personen geeignete Wohnungen sowie größere Familienwohnungen nach.

3.2. Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

Die Förderung soll sich im Wesentlichen auf den Neubau richten. Daneben sollen in geeigneten Fällen insbesondere in Bremerhaven auch Modernisierungen unterstützt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den beiden Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven soll die Verteilung auf die beiden Förderarten Neubau und Bestand unterschiedlich ausfallen.

Ca. 10 % der Förderfälle werden auf Modernisierungen entfallen und ca. 90 % auf Neubauten. Die geförderten Neubauten werden überwiegend in der Stadtgemeinde Bremen realisiert werden, die geförderten Modernisierungen überwiegend in der Stadtgemeinde Bremerhaven.

3.3. Räumlicher Einsatz der Fördermittel

3.3.1. Verteilung der Fördermittel auf Bremen und Bremerhaven

Die Wohnraumförderungsmittel sollen wie bisher 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 verteilt werden. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel wie bisher im Einvernehmen zwischen den beiden Stadtgemeinden anders eingesetzt werden.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Land) wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

3.3.2. 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.

Daneben können wie bisher auch Bauvorhaben auf privaten Grundstücken mit bestehendem Baurecht gefördert werden. Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass solche Projekte der Innenentwicklung dienen und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen.

In Bremerhaven gibt es keine Sozialwohnungsquote. Die Förderung soll dort wie bisher erfolgen, wo es den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt dient. Die Beurteilung trifft der Magistrat der Stadt Bremerhaven.

4. Förderungsbedingungen beim Neubau von Mietwohnungen

4.1. Förderbeträge

Die mit dem 2. Wohnraumförderungsprogramm beschlossenen nach Wohnungsgrößen gestaffelten Förderbeträge sollen bestehen bleiben.

Es werden zwar aus der Bauwirtschaft Forderungen nach einer Erhöhung vorgebracht. Es hat sich aber im Rahmen der Umsetzung der beiden beschlossenen Förderprogramme gezeigt, dass die Förderbeträge bei intelligenter kostenbewusster Bauweise auskömmlich sind. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen bei den Zins- und Tilgungsbedingungen (siehe Nr.4.2).

Die geltenden Förderbeträge sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen	
Darlehen pro Wohnung	
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. 4.3)

4.2. Zins- und Tilgungsbedingungen, Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderung soll wie bisher durch Darlehen erfolgen, die für die 20-jährige Dauer der Miet- und Belegungsbindung zinsverbilligt werden.

Die Darlehensbedingungen stellen sich nach den geltenden Regelungen aktuell wie folgt dar:

- Die Darlehen werden in zwei Teilraten ausgezahlt. Die erste Rate wird bei einem Fertigstellungsstand von 60 % (= Rohbau) ausgezahlt, die zweite nach dem ordnungsgemäßen Bezug.
- Die Darlehen werden bei einem tilgungsfreien Jahr mit gleichbleibenden Raten getilgt, deren Höhe sich nach der gewählten Gesamtlaufzeit der Darlehen richtet.
- Der Zins für diese Förderdarlehen wird in den ersten 10 Jahren gegenüber dem Refinanzierungszinssatz der Bremer Aufbau-Bank GmbH um bis zu 4 % p.a. verbilligt. Solange die aktuellen Kapitalmarktbedingungen wie zurzeit unter 4 % liegen, werden die Förderdarlehen mindestens über 10 Jahre zinslos gewährt.
- Für weitere 10 Jahre wird der Zins um bis zu 2 % p.a. verbilligt.
- Die Verwaltungskostenbeiträge betragen einmalig 1 % und laufend 0,375 % auf den Nominalbetrag.

4.2.1. Neue Darlehensbedingungen

Gespräche mit den Investoren sowohl aus dem Kreis der agWohnen als auch aus dem Kreis privater Bauherren haben ergeben, dass die geltenden Darlehensbedingungen angesichts der am Kapitalmarkt erhobenen Zinsen nicht attraktiv sind.

Die v.g. Bedingungen sollen wie folgt angepasst werden:

- **Auszahlungsmodalitäten**

Die Förderdarlehen sollen zukünftig wie folgt ausgezahlt werden:

- 20 % bei Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Solplatte
- 30 % bei einem Fertigstellungsstand von 60 % (= Rohbau)
- 45 % bei Bezugsfertigkeit
- 5 % bei Nachweis des ordnungsgemäßen Bezuges

Dadurch werden die Zwischenfinanzierungskosten der Investoren - bei einem vertretbaren Verwaltungsaufwand bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH - reduziert. Darüber hinaus wird durch das Zurückhalten einer Rate von 5 % bis zum Nachweis des ordnungsgemäßen Bezuges der Prüfungsaufwand beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr reduziert.

- **Tilgungsraten**

Die Mindesttilgung soll für Neubau und Modernisierung zukünftig nach einem tilgungsfreien Jahr in den nächsten 9 Jahren bei 1 % liegen. Vom 11. bis zum 20. Jahr soll der Tilgungssatz bei 2 % liegen, danach bei 4 %. Die Regelungen zur Verzinsung der Baudarlehen sollen unverändert bleiben.

Auf Wunsch der Investoren sind auch in Zukunft gleichbleibende Tilgungsraten oder Sondertilgungen möglich.

Bei den bisherigen Förderungsbedingungen stellt sich die Sicherung der Liquidität in den Anfangsjahren i.d.R. schwierig dar. Die Reduzierung der Tilgungsraten bei den Förderdarlehen in den Anfangsjahren wird hier zu Verbesserungen führen.

- **Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen**

Um die Wohnraumförderung noch attraktiver zu machen, sollen sowohl die laufenden Verwaltungskostenbeiträge für die Förderdarlehen für Neubau und Modernisierung als auch der einmalige Beitrag nicht mehr gesondert erhoben werden, sondern in den Zinssatz eingepreist werden. Das ergibt einen Aufschlag von 0,75 %.

Bei der Entscheidung war zu berücksichtigen, dass es zwar bundesweit üblich ist, bei Förderdarlehen Verwaltungskostenbeiträge zu erheben, die Praxis dazu jedoch uneinheitlich ist, ob diese Beiträge gesondert erhoben oder in den Zinssatz eingepreist werden. Da der in Bremen bisher erhobene Beitrag vergleichsweise hoch ist, ist es für den Förderungsnehmer günstiger, wenn der Verwaltungskostenbeitrag im Zinssatz enthalten ist.

Der sich aus dem Refinanzierungzinssatz der Bremer Aufbau-Bank GmbH und dem Aufschlag für die Verwaltungskostenbeiträge ergebende Zinssatz wird (wie bisher) in den ersten 10 Jahren um bis zu 4 % und in den zweiten 10 Jahren um bis zu 2 % verbilligt. Im Ergebnis ist es dann so, dass die Förderdarlehen in den ersten 10 Jahren solange unverzinslich sind, wie der Refinanzierungzinssatz nicht höher ist als 3,25 % liegt.

4.2.2. Stichtag

Die v.g. Änderungen der Darlehenskonditionen gelten ab dem 3. Wohnraumförderungsprogramm. Für Bauvorhaben aus dem 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramm gelten die v.g. Änderungen dann, wenn der Grundsatzbescheid nach der Beschlussfassung durch den Senat erlassen wird.

4.3. Zulässige Mieten

Die Mieten des geförderten Wohnungsbaus sollen unverändert bleiben.

Es wird aus dem Kreis der Investoren bisweilen eine Erhöhung der zulässigen Mieten gefordert. In dem Zusammenhang wurde auch vorgeschlagen, zukünftig die Vereinbarung von Staffelmieten zuzulassen. Diesem Begehren soll nicht nachgekommen werden.

- Die im Land Bremen geltenden Mieten für geförderten Wohnungsbau liegen oberhalb der Grenzen, die in anderen Bundesländern gelten. Ganz überwiegend liegen die Grenzen dort unterhalb von 6,00 €/m².

Lediglich in Großstädten mit besonders hohem Mietniveau wie z.B. Hamburg gibt es kleinere Sonderprogramme für Besserverdienende mit höheren Mietgrenzen.

- Des Weiteren wäre der Kreis der TransferleistungsempfängerInnen bei höheren Mieten faktisch vom Bezug der geförderten Wohnungen ausgeschlossen, weil die Wohnkosten dann oberhalb der Grenzen liegen würden, die im Rahmen der Gewährung der Kosten der Unterkunft als angemessen angesehen werden. Das ist in Einzelfällen schon jetzt der Fall. Bei den jetzigen Sozialmieten kommen auch TransferleistungsempfängerInnen in den Genuss der neuen Wohnungen, wenn einzelfallbezogene Gründe oder die Wohnlage eine höhere Miete rechtfertigen. Das ist insbesondere für ältere oder behinderte Menschen wichtig, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind.
- Staffelmieten sollen auch in Zukunft nicht zulässig sein, weil diese tendenziell preistreibend wirken. Denn bei Staffelmieten wird dem Mieter die Möglichkeit genommen, spätere Mieterhöhungen abzulehnen, wenn die Marktentwicklung dies nicht hergibt.

Es soll daher dabei bleiben, dass Mieterhöhungen nur im Rahmen von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) bis 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind. Der Vermieter darf allerdings nur die halbe Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB ausnutzen. Das sind in der Stadtgemeinde Bremen bei Geltung der Kappungsgrenzen-Verordnung 7,5 % und in Bremerhaven ohne diese Verordnung 10 %.

Die zulässigen Mieten stellen sich somit wie folgt dar:

	pro m ² /Monat, netto-kalt
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen	
KfW 70-Standard ¹	6,10 €
KfW 55-Standard ²	6,50 €
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 €
KfW 100-Standard*	6,00 €

¹ Die Einhaltung des KfW-70-Standards (geringfügig besser als EnEV) ist wegen der Refinanzierung des Programms über die Kreditanstalt für Wiederaufbau nötig. Dadurch wird es ermöglicht, eine 20-jährige Zinsbindung zu vereinbaren.

² bzw. entspr. zukünftige KfW-Förderstandards

4.4. 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. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Ersatzwohnungen frei sind. Diese Anforderungen können die Investoren i.d.R. nicht erfüllen.

Deshalb wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen von Pilotprojekten Modelle entwickeln, durch die das v.g. Äquivalenzprinzip auf andere Weise sichergestellt wird. Das könnte z.B. dadurch erreicht werden, dass eine im Einzelfall angemessene größere Anzahl von Wohnungen bereitgestellt wird oder angemessene längere Bindungen eingegangen werden.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1. Finanzierung des 3. Wohnraumförderungsprogramms

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. 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. Lediglich die Zinsverbilligung und etwaige Ausfälle werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Das hat den Vorteil, dass Bremen mit weniger Mittelvolumen für die Finanzierung auskommt als es bei einer Ausreichung der Darlehen aus dem Treuhandvermögen der Fall wäre. Es fallen bei einem Programmvolumen von 40 Mio. € während der Dauer der Sozialbindung dann nur 25,8 Mio. € an Zinsverbilligung an. Auf diesem Wege lässt sich ein größeres Förderkontingent darstellen. Auch unter Berücksichtigung der in das Treuhandvermögen jährlich vom Bund fließenden zweckgebundenen Mittel nach dem Entflechtungsgesetz (ab 2016 bis 2019) in Höhe von rd. 6,1 Mio. € ließen sich sonst keine weiteren Programme finanzieren.

Inwieweit sich aus den Absprachen auf Bundesebene zu den Eckwerten des Bundeshaushalts 2017 und dem Finanzplan bis 2020, wonach weitere 500 Mio. € jährlich für ein Wohnungsbauprogramm zur Verfügung gestellt werden sollen, weitere Finanzierungsmöglichkeiten ergeben, steht noch nicht fest. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dazu zu ggB. Zeit einen Vorschlag unterbreiten.

1.2. Freihalteerklärung der Senatorin für Finanzen

Ergänzend zur Finanzierung der Zinsverbilligung 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 3. Wohnraumförderungsprogramms in Höhe von 40 Mio. €.

Für die Zinsverbilligung unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos werden insgesamt 25,8 Mio. € benötigt. Dieser Betrag beinhaltet die Mehrkosten für die Änderung der Darlehensbedingungen (siehe oben Nr. B. 4.2).

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Über etwaige zusätzliche Personalbedarfe wird gesondert im Rahmen der Umsetzung des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ bzw. im „Integrationsbudget“ entschieden werden.

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, Jugend, Frauen, Integration und Sport,
- der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven
- und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen

abgestimmt.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH war an der Erarbeitung der neuen Förderungsmodalitäten beteiligt.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven, Arbeitsgemeinschaft der freien Wohnungsunternehmen, Bremen) sind im Rahmen von Arbeitsgesprächen angehört worden.

Der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der Beschlussfassung durch den Senat berichtet werden.

F. Öffentlichkeitsarbeit

Das neue Wohnraumförderungsprogramm soll nach Beschlussfassung durch den Senat in den Medien bekannt gemacht werden.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat beschließt in Umsetzung des Senatsbeschlusses zum „Sofortprogramm Wohnungsbau“ ein 3. Wohnraumförderungsprogramm, das ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen in Höhe von insgesamt 40 Mio. € umfasst.
2. Der Senat stimmt zu, dass das Programm in Form einer Darlehensfinanzierung der Bremer Aufbau-Bank GmbH aufgelegt und die erforderliche Zinsverbilligung sowie etwaige Ausfälle - wie bisher - aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau finanziert werden.
3. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei einen Vorschlag zur Verwendung dieser Mittel zu erarbeiten und dem Senat zu Beschlussfassung vorzulegen, wenn der Bund die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau aufstocken sollte.
4. Der Senat beschließt, dass die Förderdarlehen wie bisher zu 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden sollen. Der Senat ist damit einverstanden, dass die Mittel in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven anders eingesetzt werden, wenn sich zukünftig eine abweichende Bedarfslage ergibt.
5. Der Senat beschließt, dass die Förderungsbedingungen entsprechend den unter B. 4.2 beschriebenen Vorschlägen angepasst werden sollen. Im Übrigen bleiben die Förderungsbedingungen unverändert. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Förderrichtlinien entsprechend anzupassen.
6. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, verbesserte Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen zu entwickeln.
7. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen eine Freihalteerklärung zur Sicherung des noch erforderlichen Darlehensvolumens auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens darf 40 Mio. € nicht überschreiten. Die Senatorin für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
8. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Beschlüsse und regelmäßig über die Umsetzung zu berichten.
9. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei zu überprüfen, unter welchen Voraussetzungen eine Gewinnentnahme in Höhe von jährlich 3 Mio. € aus den Gewinnen der Gewoba für eine über das dritte Wohnraumförderprogramm hinausgehende Förderung des Wohnungsbaus möglich ist. Ein entsprechender Vorschlag soll bis zum 13.9.2016 dem Senat vorgelegt werden.