

**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 30.11.2017**

- 1. Evaluierung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme**
- 2. Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms (Land)**
- 3. Direktverkauf einer Wohnbaufläche im Kaffeequartier/Überseestadt**

A. Sachdarstellung

Der Senat verfolgt die Strategie, Bremen als wachsende Stadt zu positionieren.

Der Wohnungsbaupolitik kommt zur Umsetzung der Strategie eine besondere Bedeutung zu. Die Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Wohnungsangebotes ist eine wichtige Grundvoraussetzung für die wachsende Stadt Bremen. Ziel muss es sein, auch weiterhin für die - aktuell oder künftig - in Bremen arbeitenden und lebenden Menschen in Bremen ausreichende Wohnungsangebote zur Verfügung zu stellen. Dafür braucht Bremen ausreichend und für die verschiedenen Nachfragegruppen geeigneten Wohnraum.

Ein wichtiges Element der Wohnungsbaupolitik des Senates zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote ist die Wohnraumförderung.

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat am 14.11.2017 beschlossen, das 3. Wohnraumförderungsprogramm um ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € aufzustocken. Grundlage war eine Evaluierung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme.

Die Förderungsbedingungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben. Es hat eine Änderung hinsichtlich der Auszahlungsbedingungen gegeben. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass Baugemeinschaften zukünftig nur noch dann auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn auf den betroffenen Flächen tatsächlich Sozialwohnungen entstehen.

Diese Aufstockung wird allein nicht ausreichen, um die Umsetzung der Sozialwohnungsquote aller Flächen, insbesondere des Sofortprogramms und weiterer Impulsprojekte finanziell abzusichern. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird daher bis zum Sommer 2018 untersuchen, welche Förderbedarfe mittelfristig bestehen und inwieweit es geeignete alternative Wege zur Sicherstellung der Sozialwohnungsquote gibt. Er wird dabei in Zusammenarbeit mit den zuständigen Senatsressorts, der Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren am Wohnungsmarkt prüfen, ob die bisherigen Anforderungen der Sozialwohnungsquote und des Sozialen Wohnungsbaus noch den absehbaren Bedarfen entsprechen. Die sich daraus ergebenden Anpassungsbedarfe werden in einen Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm bzw. ein alternatives Instrument zur Sicherstellung der Sozialwohnungsquote einfließen.

Außerdem hat der Senat beschlossen, eine für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Fläche im Kaffeequartier/Überseestadt mit einer 100-%igen Sozialwohnungsquote direkt an die Gewoba zu verkaufen. Dort werden dann rd. 60 Sozialwohnungen entstehen, deren Bau aus der Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms gefördert werden soll.

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.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 73 -

Bremen, den 14.11.2017
☎ : 0421/361-6022 (Frau Gerken)

Vorlage **für die Sitzung des Senats am 14.11.2017**

Bremer Bündnis für Wohnen/Sofortprogramm Wohnungsbau

- 1. Evaluierung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme**
- 2. Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms (Land)**
- 3. Direktverkauf einer Wohnbaufläche im Kaffeequartier/Überseestadt**

A. Problem

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat am 15.12.2015 das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ beschlossen. Dieses Programm beinhaltet eine deutliche Intensivierung des Wohnungsbaus. Um sicherzustellen, dass ein angemessener Anteil an bezahlbaren Wohnungen entsteht, hat der Senat festgelegt, dass die bestehende Wohnraumförderung ausgeweitet werden sollte. Zu diesem Zweck sollte ein 3. Wohnraumförderungsprogramm erarbeitet werden. Dieses 3. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 40 Mio. € hat der Senat am 28.06.2016 beschlossen.

Die erfolgreiche Umsetzung des Sofortprogramms mit seinen prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen hat ergeben, dass die drei bisher beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme nicht ausreichend sind, um die Förderbedarfe aus dem Sofortprogramm abzudecken.

Die drei beschlossenen Förderungsprogramme sind inzwischen ausgebucht. Sie reichen nicht aus, um alle Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau mit Förderung zu unterlegen. Ebenso fehlen Förderungsmittel für weitere Flächen, für die die Sozialwohnungsquote gilt. Dabei handelt es sich um zu verkaufende städtische Wohnbauflächen sowie Flächen, für die neues Baurecht geschaffen wird. Darüber hinaus ist eine Förderung von weiteren Bauvorhaben in Bremerhaven zurzeit nicht möglich.

In seinem Beschluss vom 15.12.2015 hat der Senat ebenfalls beschlossen, den Wohnungsbau durch ein schnelleres Verkaufsverfahren bei städtischen Grundstücken zu beschleunigen. Dazu hat er am 10.06.2016 ergänzend die Möglichkeit eines Direktverkaufs städtischer Grundstücke beschlossen.

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat die beschlossenen Förderungsprogramme im Hinblick auf die Erreichung der vorgegebenen Ziele und auf weitere Bedarfe für eine Aufstockung der Förderung durch Auswertung der eigenen Daten und der Akten der Bremer Aufbau-Bank GmbH evaluiert. Aufgrund dessen hält er eine Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms um ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € für notwendig. Aus diesem Aufstockungsbetrag soll auch die Förderung von Sozialwohnungen auf einer Teilfläche des Kaffeequartiers in der Überseestadt erfolgen, das direkt an die GEWOBA verkauft werden soll.

Die Aufstockung ist notwendig, um,

- a) die mit dem Beschluss des Sofortprogramms gesetzten Ziele zu erreichen,
- b) die Umsetzung der Sozialwohnungsquote zu gewährleisten.

Aufgrund dessen schlägt er dem Senat vor,

1. das Ergebnis der Evaluation der beschlossenen Förderungsprogramme zur Kenntnis zu nehmen,
2. das 3. Wohnraumförderungsprogramm um ein Darlehensvolumen von weiteren 40 Mio. € aufzustocken,
3. zuzustimmen, dass die Zinsverbilligung in Höhe von bis zu 25,8 Mio. € (worst case) wie bisher aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land und den Kompensationszahlungen des Bundes finanziert wird,
4. die Senatorin für Finanzen zu bitten, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des noch erforderlichen Darlehensvolumens in Höhe von bis 40 Mio. € auszustellen und den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren,
5. zu beschließen, dass die Fördermittel wie bisher zu rd. 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu rd. 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden und im Falle einer abweichenden Bedarfslage in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven anders verteilt werden können,
6. zu beschließen, dass die Förderungsbedingungen im Wesentlichen zunächst unverändert bleiben und lediglich eine Vereinfachung der Auszahlungsbedingungen für das Bau-darlehen vorgesehen wird,
7. zu beschließen, dass von Baugemeinschaften geschaffene Wohnungen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts nur noch dann auf die Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn Sozialwohnungen entstehen,
8. – in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen – zuzustimmen, dass die für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Fläche im Kaffeequartier/Überseestadt mit einer Sozialwohnungsquote von 100 % direkt an die GEWOBA verkauft wird,
9. den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu bitten, dem Senat rechtzeitig im Jahr 2018 einen Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm zu unterbreiten,
10. den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu bitten, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über den Beschluss sowie regelmäßig über die Umsetzung zu berichten.

Begründung

1. Evaluierung der Förderprogramme:

1.1. Geförderte Bauvorhaben

Für die Evaluation der geförderten Bauvorhaben wurden alle Projekte betrachtet, die in die drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme aufgenommen wurden.

- **Projekte mit Sozialwohnungsquote**

Die geförderten Bauvorhaben sind ganz überwiegend solche, die auf verkauften städtischen Flächen oder auf Flächen mit neuem Baurecht errichtet wurden. Dazu gehören auch die Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau. Da für diese Wohnbauflächen die Sozialwohnungsquote gilt, waren diese in die Förderungsprogramme einzubeziehen. Diese Fallgruppe umfasst in der Stadt Bremen 29 Bauvorhaben mit insgesamt 1353 Wohnungen. Dazu gehö-

ren z.B. das Cambrai-Dreieck, die Projekte Markuskaje und Hafenkante in der Überseestadt, der Wohnpark Oberneuland, das Tauwerkequartier.

- **Innentwicklungsprojekte der GEWOBA**

Außerhalb der Sozialwohnungsquote sind in der Stadt Bremen 16 Innenentwicklungsprojekte der GEWOBA mit insgesamt 271 Wohnungen in die Förderung einbezogen worden. Dabei handelt es sich insbesondere um die bundesweit ausgezeichneten Projekte „Tarzan und Jane“ und „Bremer Punkt“.

- **Innentwicklungsprojekte privater Investoren**

Daneben wurden 11 Projekte privater Investoren mit insgesamt 126 Wohnungen gefördert. Diese dienen ebenfalls der Innenentwicklung. Darunter befinden sich auch drei Projekte gemeinschaftlichen Wohnens mit insgesamt 51 Wohnungen, davon wurden 26 gefördert. Dazu gehört z.B. das Projekt „Bunte Berse“ als Beispiel gemeinschaftlichen Wohnens.

- **Bremerhaven**

In Bremerhaven wurden alle angemeldeten Projekte gefördert. Dabei handelt es sich um 10 Bauvorhaben mit insgesamt 133 Wohnungen, die in die Förderung einbezogen wurden bzw. werden. Diese dienen alle der Stabilisierung von innerstädtischen Sozialstrukturen, überwiegend im Stadtteil Lehe.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Nr. 2.1 verwiesen.

1.2. Versorgung der Zielgruppen

Die Soziale Wohnraumförderung soll sich entsprechend der Vorgaben des Senats zu den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen an folgende Zielgruppen richten:

- Junge Menschen: Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen
- Ältere und behinderte Menschen
- Familien/ Alleinerziehende
- Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen
- Geflüchtete (junge Geflüchtete, Alleinstehende und Familien), Migrantinnen und Migranten

Im Rahmen der Bewilligung der Fördermittel hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr dafür Sorge getragen, dass für diese Zielgruppen Wohnraum geschaffen werden kann.

Für die Evaluierung der Zielgruppenversorgung wurden die Bauvorhaben der beschlossenen Förderungsprogramme herangezogen, die fertig gestellt sind, sich im Bau befinden oder bereits einen hinreichend konkreten Planungsstand haben. Dabei handelt es sich nur um Projekte des 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramms. Die Bauvorhaben des 3. Wohnraumförderungsprogramms befinden sich zurzeit noch nicht in einem hinreichend konkreten Planungsstand.

In der nachfolgenden Tabelle sind daher noch nicht alle von den beschlossenen Förderungsprogrammen umfassten Bauvorhaben enthalten. Die Evaluierung hat ergeben, dass alle o.g. Zielgruppen berücksichtigt werden:

	Wohnungen für				Gesamt (alle barrierefrei i.S.d. LBO)	davon: Rollstuhlfahrerwohnungen DIN 18040 R
	1 Person/ 1-Zimmer-Appartements	1 oder 2 Personen/ 2 Zimmer	3 Personen oder Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern	Familien (ab 4 Personen)		
Stadt Bremen	95	393	181	301	970	56
Bremerhaven	0	53	29	31	113	3
Gesamt	95	446	210	332	1.083	59

Bezogen auf die Zielgruppen der Förderung haben sich daraus folgende Ergebnisse ergeben:

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

Junge Menschen, insbesondere Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen fragen erfahrungsgemäß kleine Wohnungen nach und sind dabei besonders an preiswerten 1-Zimmer-Appartements interessiert. Von diesem Wohnungstyp, der mit dem 2. Wohnraumförderungsprogramm neu in den Katalog der förderfähigen Wohnungen aufgenommen wurde, sind bereits 95 Wohnungen erfolgreich gefördert worden. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung der Vorhaben, die mit dem dritten Programm gefördert werden, der Anteil deutlich steigen wird. Zusätzlich bestehen Projekte zur Realisierung von Studierendenwohnheimen über das Studentenwerk (z.B. Emmy-Noether-Straße).

- **Ältere und behinderte Menschen**

Die geförderten Wohnungen sind alle barrierefrei im Sinne der Landesbauordnung. Sie sind daher nicht nur barrierefrei erreichbar, sie verfügen insb. über Türbreiten und Bäder, die für in ihrer Beweglichkeit eingeschränkte Menschen nutzbar sind. Die Wohnungen sind also alle für ältere und teilweise auch für behinderte Menschen geeignet.

Von den untersuchten geförderten Wohnungen erfüllen 59 Wohnungen die Anforderungen, die die DIN 18040 R an Rollstuhlfahrerwohnungen stellt. Die Soziale Wohnraumförderung konnte damit einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Versorgung von Rollstuhlfahrern und Rollstuhlfahrerinnen mit Wohnraum leisten.

Die Zielgruppe der älteren und behinderten Menschen besteht hauptsächlich aus Haushalten mit einer oder zwei Personen. Sie fragen erfahrungsgemäß hauptsächlich Zwei-Zimmer-Wohnungen nach. Diese Wohnungsgröße stellt den größten Anteil mit 446 Wohnungen an den Wohnraumförderungsprogrammen dar.

- **Familien**

Die Soziale Wohnraumförderung leistet einen Beitrag für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern. Dabei werden sowohl Familien mit zwei Elternteilen, als auch Alleinerziehende mit Kindern berücksichtigt.

Die Auswertung der bisher realisierten Projekte hat ergeben, dass für diese Personengruppen insgesamt 542 Wohnungen gefördert wurden, davon 210 Drei-Zimmer-Wohnungen und 332 Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Die Wohnungen befinden sich sowohl im Ge-

schosswohnungsbau (z.B. Marcuskaje, 91 WE) als auch in Mietreihenhäusern (z.B. Scholer Str., 21 WE).

- **Alleinerziehende**

Zur Zielgruppe der Familien gehören auch die Alleinerziehenden. Dabei handelt es sich überwiegend um Frauen, die über geringe Einkommen verfügen und oft auf Transferleistungen angewiesen sind.

Für diesen Personenkreis ist es wichtig, dass sowohl das Elternteil als auch das Kind ein eigenes Schlafzimmer nutzen kann. Aus diesem Grund sieht der Soziale Wohnungsbau für Alleinerziehende mit einem Kind als Vergünstigung gegenüber anderen Zwei-Personenhaushalten vor, dass sie eine größere Wohnfläche bzw. ein zusätzliches Zimmer beanspruchen dürfen.

Die Zielgruppen der geförderten Drei-Zimmer-Wohnungen verteilen sich wie folgt:

	Wohnungen für Alleinerz. mit 1 Kind bis 70 m ² (ggf. auch 2 Kinder)	Wohnungen für 3 Personen (bis 75 m ² : 1 Elternteil mit 2 Kindern oder 2 Elternteile mit 1 Kind)	gesamt
Stadt Bremen	138	43	181
Bremerhaven	27	2	29
Gesamt	165	45	210

- **Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen**

Die geförderten Wohnungen sollen an Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen vermietet werden. Sie dürfen deshalb von Haushalten bezogen werden, deren Einkommen die in § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegten Einkommensgrenzen um bis zu 60 % überschreiten.

Es wird aus Gründen des Datenschutzes nicht erhoben, wie hoch die Einkommen der jeweiligen Mieterhaushalte sind und ob die v.g. Einkommensgrenzen tatsächlich ausgenutzt werden. Rückschlüsse lassen sich aus den insgesamt erteilten Wohnberechtigungsscheinen ziehen.

Von den insgesamt im Land Bremen erteilten Wohnberechtigungsscheinen entfallen seit mehreren Jahren in etwa gleichbleibend rd. 80 % auf Haushalte mit geringen Einkommen, die die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes einhalten, 20 % liegen darüber. Es ist davon auszugehen, dass diese Verteilung auch auf die neu geförderten Wohnungen zutrifft.

Daraus ergibt sich, dass die drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme vorrangig Haushalten mit geringen Einkommen zugutekommen, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen berücksichtigt werden. Das trägt dazu bei, funktionierende gemischte Sozialstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten.

- **Geflüchtete, Migrantinnen und Migranten**

Es wird aus Gründen des Datenschutzes nicht erhoben, ob die geförderten Wohnungen an Geflüchtete oder Menschen mit Migrationshintergrund vermietet werden.

Dieser Personenkreis fragt vorrangig kleine Wohnungen oder größere Wohnungen nach. Diese Wohnungsgrößen sind wesentlicher Bestandteil der geförderten Bauvorhaben. Der Soziale Wohnungsbau versorgt somit auch Geflüchtete, Migrantinnen und Migranten mit Wohnraum.

Um die Versorgungslage von Geflüchteten zu verbessern, haben die GEWOBA und die BREBAU besondere Vereinbarungen mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport geschlossen. Sie haben sich im Zusammenhang mit der Förderung der Bauvorhaben an der Hafenkante und in der Hans-Hackmack-Straße verpflichtet, in Übergangwohnheimen lebende Menschen in ihrem freifinanzierten Wohnungsbestand mit Wohnraum zu versorgen.

1.3. Evaluierung der Förderungsbedingungen beim Neubau von Mietwohnungen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat im Rahmen der Umsetzung der beschlossenen Förderungsprogramme untersucht, ob die Förderungsbedingungen den Zielsetzungen der bremischen Wohnungspolitik und den Anforderungen der Investoren entsprechen. Dabei hat sich ergeben, dass verlässliche Förderungsbedingungen für Investoren Planungssicherheit bedeuten. Deshalb sollen die Förderungsbedingungen auch im Interesse einer einheitlichen Abwicklung des Sofortprogramms Wohnungsbau zunächst im Wesentlichen unverändert bleiben. Es soll lediglich eine geringfügige Änderung der Auszahlungsbedingungen geben sowie eine Änderung bzgl. der Anrechnung von Baugemeinschaften auf die Sozialwohnungsquote.

Im Einzelnen wurden folgende Aspekte untersucht:

- **Umstellung auf Zuschüsse**

Insbesondere von privaten Investoren wird verschiedentlich gefordert, die bisherige Darlehensförderung auf Zuschüsse umzustellen. Diesem Wunsch kann nicht nachgekommen werden, weil eine Zuschussförderung für Bremen als Haushaltsnotlageland nicht finanzierbar ist. Sie ist andererseits auch nicht erforderlich, da auch die bisherigen Förderprogramme in vollem Umfang abgerufen werden.

- **Erhöhung der Förderbeträge**

Eine Erhöhung der Förderbeträge pro Sozialwohnung könnte angesichts der beschränkten finanziellen Rahmenbedingungen nur zulasten der Anzahl der geförderten Wohnungen gehen. Dies kann schon angesichts des hohen Bedarfs an geförderten Wohnungen, der sich aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau und aus weiteren der Sozialwohnungsquote unterliegenden Flächen ergibt, nicht vorgeschlagen werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die ganz überwiegende Anzahl der geförderten Wohnungen auf Flächen entstehen, die der Sozialwohnungsquote unterliegen. Sinn und Zweck dieser Quote ist es in Anlehnung an z.B. das Münchener Modell zur Sozialgerechten Bodenordnung, dass der Soziale Wohnungsbau aus Gewinnen des freifinanzierten Wohnungsbaus quersubventioniert wird. Aus diesem Grund ist eine Anhebung der Förderbeträge zurzeit nicht erforderlich und entspricht auch nicht den Zielsetzungen des Senats.

Die Förderbeträge sollen daher wie bisher nach Wohnungsgrößen wie folgt gestaffelt sein:

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 € je Wohnung	

• **Auszahlungsmodalitäten**

Die Auszahlungsbedingungen für das Baudarlehen sollen geringfügig modifiziert werden.

Bei den Förderdarlehen wurde bisher eine Rate von 5 % bis zum Nachweis des ordnungsgemäßen Bezugs einbehalten. Es hat sich im Vollzug gezeigt, dass sich die Einbehaltung dieser letzten Rate nicht bewährt hat. Die dadurch ausgelösten Zwischenfinanzierungskosten sind ebenso wie der Verwaltungsaufwand bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH höher als erwartet. Daher soll die Rate von 5 % zukünftig nicht mehr einbehalten werden. Die Darlehen sollen vielmehr zukünftig wie folgt ausgezahlt werden:

- 20 % bei Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Sohlplatte
- 30 % bei einem Fertigstellungsstand von 60 % (= Rohbau)
- 50 % bei Bezugsfertigkeit

Diese v.g. Änderung gilt im Interesse der Verwaltungsvereinfachung für alle Bauvorhaben des 1., 2. und 3. Wohnraumförderungsprogramms für die Darlehen, die noch nicht vollständig ausgezahlt wurden.

• **Zulässige Mieten**

Verschiedentlich wurde vorgeschlagen, die zulässigen Mieten zu erhöhen.

Diesem Vorschlag kann nicht entsprochen werden. Höhere Mieten wären für Haushalte mit geringen Einkommen, die die vorrangige Zielgruppe der Förderung sind, nicht bezahlbar. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die im Land Bremen zulässigen Mieten bereits jetzt im oberen Bereich der in anderen Bundesländern üblichen Spanne liegen.

Die zulässigen Mieten sollen daher wie bisher bei folgenden Beträgen liegen:

	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

- **Anrechnung von Baugemeinschaften auf die Sozialwohnungsquote**

Wenn städtische Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird, muss der Investor 25 % der neu geschaffenen Wohnungen als Sozialwohnungen errichten. Bisher ist es so, dass Baugemeinschaften auch dann auf die Quote angerechnet werden, wenn keine Sozialwohnungen gebaut werden. Diese Regelung soll dahingehend geändert werden, dass die Anrechnung nur noch dann erfolgt, wenn tatsächlich Sozialwohnungen entstehen.

2. Bedarf für eine Aufstockung der Wohnraumförderung

Der Senat verfolgt eine Strategie, wonach ein angemessener Anteil der neu entstehenden Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sein soll. Dieses Ziel soll durch die Sozialwohnungsquote erreicht werden. Danach müssen immer dann, wenn städtische Grundstücke verkauft werden oder wenn neues Planungsrecht geschaffen wird, mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein.

Diese Vorgabe ist nur dann umsetzbar, wenn dafür ausreichend Förderungsmittel bereit stehen. Das ist mit den beschlossenen drei Wohnraumförderungsprogrammen nicht darstellbar. Es ist vielmehr eine Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms um ein Darlehensvolumen von weiteren 40 Mio. € nötig. Die dafür erforderliche Zinsverbilligung kann wie bisher aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau sowie aus Bundesmitteln finanziert werden (siehe unten D.1).

2.1. Ausgangslage

Bisher (Stand 30.06.2017) wurden insgesamt 1.883 Wohneinheiten zur Förderung angemeldet, die im 1., 2 und 3. Wohnraumförderungsprogramm gefördert werden können. Davon konnten 668 Wohnungen im 1., 589 im 2. und 626 im 3. Wohnraumförderungsprogramm berücksichtigt werden. Die unterschiedliche Anzahl der geförderten Wohnungen liegt darin begründet, dass die Höhe des Förderdarlehens je nach Wohnungsgröße variiert. Die Darlehensbeträge liegen zwischen 35.000 € für ein 1-Zimmer-Appartement und 90.000 € für eine Familienwohnung.

Der Stand der Umsetzung der drei Wohnraumförderungsprogramme stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- **Umsetzung des 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramms**

Das 1. und das 2. Wohnraumförderungsprogramm haben ein Darlehensvolumen von insgesamt 79,2 Mio. €. Davon sind rd. 77,6 Mio. € verplant, so dass die beiden Programme faktisch ausgebucht sind.

- **Umsetzung des 3. Wohnraumförderungsprogramms**

Das 3. Wohnraumförderungsprogramm umfasst ein Darlehensvolumen von 40 Mio. €.

Für dieses Programm liegen für die Stadt Bremen Anmeldungen für 13 Bauvorhaben mit 626 Sozialwohnungen mit einem Darlehensbedarf von 40,39 Mio. € vor. Dabei handelt es sich um acht Projekte aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau, drei weitere Projekte mit Sozialwohnungsquote sowie zwei Innenentwicklungsprojekte der GEWOBA.

Damit ist dieses Programm ebenfalls ausgebucht.

Für die Stadt Bremerhaven gab es für das 3. Wohnraumförderungsprogramm noch keine Anmeldung. Die mittelfristig in Bremerhaven bestehenden Bedarfe sollen aus dem vorgeschlagenen Aufstockungsbetrag bzw. aus einem 4. Wohnraumförderungsprogramm bedient werden.

- **Umsetzung der Förderprogramme in den Stadtgemeinden**

Stadtgemeinde Bremen

	Anzahl Bauvorhaben	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2017	19	479	406
im Bau	10	758	405
Baubeginn bis Ende 2017	12	814	341
in Planung	15	1.410	598
Gesamt	56	3.461	1.750

Stadtgemeinde Bremerhaven

	Anzahl Bauvorhaben	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2017	4	63	38
Objekte im Bau	1	8	8
in Planung	5	99	87
Gesamt	10	170	133

2.2. Bedarf für die Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms

- **Stadtgemeinde Bremen**

Aus den bisher beschlossenen drei Wohnraumförderungsprogrammen konnten noch nicht alle Projekte des Sofortprogramms Wohnungsbau berücksichtigt werden. Außerdem steht der Baubeginn auf Flächen bevor, für die die Sozialwohnungsquote gilt. Hinzu kommen weitere Innenentwicklungsprojekte der GEWOBA. Unter diesen Bauvorhaben sind allein in der Stadt Bremen neun Projekte mit rd. 400 Sozialwohnungen, bei denen mit einem Baubeginn noch im Jahr 2018 gerechnet werden kann. Dazu gehören u.a. das Kaffeequartier in der Überseestadt (siehe unten Nr. 3), das Projekt Neuer Ellener Hof.

Für diese Projekte ist es im Interesse von Planungssicherheit bei den Investoren bereits jetzt nötig, die nötigen Förderungsmittel von rd. 28,5 Mio. € bereitzustellen. Darüber hinaus muss für die Stadt Bremerhaven, die ihren Anteil am 3. Wohnraumförderungsprogramm noch nicht erhalten hat, ein angemessener Anteil vorgesehen werden. Es werden für weitere Projekte, die entsprechend der Zielsetzungen des Sofortprogramms Wohnungsbau der Intensivierung des Wohnungsbaus dienen, Wohnraumförderungsmittel benötigt. In der Konsequenz ergibt sich, dass als Aufstockungsbetrag für das 3. Wohnraumförderungsprogramm mindestens ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € benötigt wird, um die bereits in Planung befindlichen Projekte realisieren zu können.

- **Verteilung der Fördermittel auf die Städte Bremen und Bremerhaven**

Die Wohnraumförderungsmittel sollen wie bisher angelehnt an die Einwohnerzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten grundsätzlich 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 als oberste Landesbehörde für den geförderten Wohnungsbau entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

2.3. Ausblick: Bedarf für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm

Es ist absehbar, dass die vorgeschlagene Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms nicht ausreichen wird, um die Förderbedarfe zu befriedigen. Es konnten bisher z.B. noch nicht weitere Bauabschnitte des Neuen Ellener Hofes und weitere der Sozialwohnungsquote unterliegende Flächen berücksichtigt werden. Hier liegen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Vornotierungen für rd. 100 Sozialwohnungen mit einem voraussichtlichen Baubeginn im Jahr 2019 vor.

Es wird daher vorgeschlagen, ein 4. Wohnraumförderungsprogramm vorzubereiten. Der erforderliche Umfang eines 4. Wohnraumförderungsprogramms kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenso wenig wie dessen Finanzierungsmöglichkeiten verlässlich festgestellt werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird daher gebeten, bis zum Sommer 2018 zu prüfen inwieweit es geeignete alternative Wege zur Sicherstellung der Sozialwohnungsquote gibt, einen Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm zu erarbeiten und dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen. In diesem Rahmen wird die Evaluierung der Förderungsbedingungen fortgesetzt werden. Dabei werden auch die Förderungsbedingungen unter Beteiligung der Investoren gesondert untersucht und bedarfsgerecht geändert werden.

3. Direktverkauf einer Teilfläche des Kaffeequartiers in der Überseestadt

Die Wohnbaufläche im Kaffeequartier ist Bestandteil des Sofortprogramms Wohnungsbau. Dort können voraussichtlich insgesamt 150 neue Wohnungen entstehen. Die Fläche besteht aus zwei Teilflächen. Eine Teilfläche ist für ca. 90 Wohneinheiten in sog. Townhouses vorgesehen, die andere für ca. 60 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Diese beiden Wohnbauflächen sollen getrennt vermarktet werden. Das soll in der Weise erfolgen, dass die Geschosswohnungsfläche mit einer 100-%igen Sozialwohnungsquote direkt an die GEWOBA verkauft wird. Das entspricht bezogen auf die Gesamtfläche einem Sozialwohnungsanteil von ca. 35 % bis 40 %. Die Höhe der Sozialwohnungsquote hängt ab von der Anzahl der tatsächlich geschaffenen Wohnungen und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmt werden.

Die für die sog. Townhouses vorgesehene Fläche wird ohne Sozialwohnungsquote ausgeschrieben. Dieses Vorgehen hat folgende Vorteile:

- Es wird sichergestellt, dass in der Überseestadt insgesamt ein angemessener Anteil von Wohnungen entsteht, der für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar ist.
- Bzgl. der Geschosswohnungsfläche kann durch den Direktverkauf an die GEWOBA eine Beschleunigung des Baus von bezahlbaren Wohnungen erreicht werden.
- Bzgl. der für die sog. Townhouses vorgesehenen Fläche ist zu erwarten, dass ohne die Sozialwohnungsquote ein größerer Interessentenkreis angesprochen wird und auch höhere Preise erzielt werden.

Aus diesen Gründen wird in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen vorgeschlagen, die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH zu ermächtigen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Fläche mit einer 100-%igen Sozialwohnungsquote direkt an die GEWOBA zu verkaufen. Die Ausschreibung der für die sog. Townhouses vorgesehenen Fläche wird bereits von der WFB vorbereitet.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1. Kosten der Aufstockung des 3. WRP:

Die Förderdarlehen werden wie bisher nicht unmittelbar aus dem Treuhandvermögen gewährt. Die BAB nimmt vielmehr Darlehen am Kapitalmarkt auf und leitet sie zinsverbilligt weiter. Die Zinsverbilligung und etwaige Ausfälle werden aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Die Kosten (Zinsverbilligung) für die Aufstockung um ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € betragen im ungünstigsten Fall 25,8 Mio. € (worst case). Dieser Betrag beinhaltet eine Zinsverbilligung von 4 % in den ersten 10 Jahren der Laufzeit der Förderdarlehen und von 2 % in den zweiten 10 Jahren. Darüber hinaus ist ein Ausfallrisiko berücksichtigt.

1.2. Finanzierung der Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms

Das neue Förderungsprogramm hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Die dafür erforderliche Zinsverbilligung wird aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau – Land – finanziert. Dieses wird aus Rückflüssen früherer Förderungsprogramme und aus Bundesmitteln gespeist.

Bei der Beschlussfassung über das 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramm wurde im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass die nach den Förderungsbedingungen höchstmögliche Zinsverbilligung von 4 % in den ersten 10 Jahren und von 2 % in den zweiten 10 Jahren tatsächlich anfällt. Eine überschlägige Abrechnung des 1. Wohnraumförderungsprogramms hat ergeben, dass die Kosten aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und einer günstigen Refinanzierung nur rd. 13,3 Mio. € betragen. Für das 2. Wohnraumförderungsprogramm ist im ungünstigsten Fall mit Kosten von rd. 20 Mio. € zu rechnen. Die Differenz zu den bei beiden Programmen angenommenen Kosten von 25,8 Mio. € steht für eine Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms zur Verfügung.

Demnach stehen folgende Mittel für die Finanzierung der Wohnraumförderung zur Verfügung:

Bundesmittel (nach dem 3. WRP zugesagt)	rd. 9,5 Mio. €
Reste aus dem 1. WRP:	rd. 12,5 Mio. €
Reste aus dem 2. WRP:	mindestens 5 Mio. €
Gesamt:	rd. 27 Mio. €

Die Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms ist also finanzierbar.

1.3. 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 die Aufstockung des Darlehensvolumens des 3. Wohnraumförderungsprogramms in Höhe von 40 Mio. €.

Für die Zinsverbilligung unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos werden insgesamt 25,8 Mio. € benötigt.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung der Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

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 wurde mit

- der Senatskanzlei,
- der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport,
- dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen,
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven
- und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen

abgestimmt.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH wurde beteiligt.

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. Beschluss

1. Der Senat nimmt das Ergebnis der Evaluation der beschlossenen Förderungsprogramme zur Kenntnis.
2. Der Senat beschließt, das 3. Wohnraumförderungsprogramm um ein Darlehensvolumen von weiteren 40 Mio. € aufzustocken.
3. Der Senat stimmt zu, dass diese Aufstockung in Form einer Darlehensfinanzierung der Bremer Aufbau-Bank GmbH aufgelegt und die erforderliche Zinsverbilligung sowie etwaige Ausfälle - wie bisher - aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau - Land - finanziert werden. Diese Zinsverbilligung beträgt unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos bis zu 25,8 Mio. €.
4. 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.
5. Der Senat beschließt, die Förderdarlehen wie bisher zu 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven einzusetzen. Der Senat ist damit einverstanden, dass die Mittel in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven anders eingesetzt werden, wenn sich zukünftig eine abweichende Bedarfslage ergibt.
6. Der Senat beschließt, dass die Auszahlungsbedingungen des Förderdarlehens entsprechend den unter B.1.3 beschriebenen Vorschlägen angepasst werden. Im Übrigen bleiben die Förderungsbedingungen unverändert.
7. Der Senat beschließt, dass die von Baugemeinschaften geschaffenen Wohnungen nur noch dann auf die Erfüllung der Sozialwohnungsquote angerechnet werden, wenn zugleich auch Sozialwohnungen entstehen.
8. Der Senat stimmt zu, dass die für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Fläche im Kaffeequartier/Überseestadt mit einer Sozialwohnungsquote von 100 % direkt an die GEWOBA verkauft wird.
9. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird gebeten, rechtzeitig bis zum Sommer 2018 das Erfordernis eines weiteren Wohnraumförderungsprogramms zu prüfen und dem Senat einen Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm zu unterbreiten.
10. 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.