

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)
am 23.08.2018**

Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme (Land)

A. Sachdarstellung

1. Ausgangslage

Der Senat und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) haben den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Zusammenhang mit dem Beschluss des 1. Wohnraumförderungsprogramms gebeten, der Deputation halbjährlich über die Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme zu berichten. Diese Berichterstattung betrifft folgende Senatsbeschlüsse

- 28.08.2012: 1. Wohnraumförderungsprogramm, Darlehensvolumen 39,2 Mio. €
- 24.02.2015: 2. Wohnraumförderungsprogramm, Darlehensvolumen 40 Mio. €
- 28.06.2016: 3. Wohnraumförderungsprogramm, Darlehensvolumen 40 Mio. €
- 14.11.2017: Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms, Darlehensvolumen weitere 40 Mio. €

Aufgrund dessen steht aus den beschlossenen drei Wohnraumförderungsprogrammen insgesamt ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen in Höhe von 159,2 Mio. € zur Verfügung.

2. Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zu Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme

Bisher (Stand 30.06.2018) wurden für das Land Bremen insgesamt 1.954 Wohnungen zur Förderung angemeldet, davon 1.823 in der Stadt Bremen und 131 in Bremerhaven. Darüber hinaus wurden intern Fördermittel für Projekte mit Sozialwohnungsquote reserviert, deren Realisierung demnächst beginnen wird. Das betrifft 320 Wohnungen in der Stadt Bremen und 150 in Bremerhaven.

Somit wurden für das Land Bremen insgesamt 2.424 Wohnungen in die Förderung einbezogen, davon 2.143 in der Stadt Bremen und 281 in Bremerhaven (siehe unten Nr. 2.1., 2.2. und 2.3.).

Darüber hinaus liegen Vornotierungen für mindestens 20 Baugebiete bzw. Projekte vor, die überwiegend Bestandteil des Sofortprogramms Wohnungsbau bzw. der Sozialwohnungsquote unterliegende Projekte sind (siehe unten Nr. 3.).

Für die in die Förderung einbezogenen 2.424 Wohnungen werden nach dem jetzigen Stand Förderdarlehen von insgesamt 155,074 Mio. € benötigt, so dass noch ein Rest von 4,126 Mio.€ zur Verfügung steht. Die drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme sind somit ausgebucht.

Einzelheiten zur Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Programmen, den anliegenden Listen und aus den Übersichtsplänen. Die Angaben beziehen sich auf den Stichtag 30.06.2018.

2.1. Umsetzung des 1. Wohnraumförderungsprogramms

Für das 1. Wohnraumförderungsprogramm lagen zum Stichtag förderfähige Anmeldungen für die Förderung des Neubaus bzw. der Modernisierung von 664 Wohnungen vor, davon 613 in der Stadtgemeinde Bremen und 51 in Bremerhaven.

Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen in Höhe von rd. 38,34 Mio. € benötigt. Danach ist das 1. Wohnraumförderungsprogramm mit dem Fördervolumen von 39,2 Mio. € ausgebucht. Das nach dem jetzigen Stand nicht benötigte Darlehensvolumen von 0,86 Mio.€ wird zusätzlich im Rahmen des 3. Wohnraumförderungsprogramms verwendet werden.

2.1.1. Stadtgemeinde Bremen

Insgesamt handelt es sich um 27 Neubauprojekte. Dort werden insgesamt 1.011 Wohnungen entstehen, also zusätzlich zu den Sozialwohnungen ca. 400 frei finanzierte Wohnungen.

Von diesen 27 Bauvorhaben waren bis zum Stichtag 21 fertig gestellt, 4 befinden sich im Bau. 2 weitere Projekte sind in der Planung. Die Einzelheiten ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2018	21	788	482
im Bau	4	114	55
in Planung	2	109	76
Gesamt	27	1.011	613

2.1.2. Stadtgemeinde Bremerhaven

51 der zur Förderung angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Es handelt sich um 3 Modernisierungsprojekte und 2 Neubauprojekte. Alle Modernisierungsprojekte und 1 Neubauprojekt sind fertig gestellt. Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich im Bau.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2018	4	63	38
Im Bau	1	17	13
in Planung	0		
Gesamt	5	80	51

2.2. Umsetzung des 2. Wohnraumförderungsprogramms

Für das 2. Wohnraumförderungsprogramm lagen zum Stichtag Anmeldungen für die Förderung des Neubaus von 560 Wohnungen vor, davon 511 in der Stadtgemeinde Bremen und 49 in Bremerhaven.

Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen in Höhe von 37,405 Mio. € benötigt. Danach ist das 2. Wohnraumförderungsprogramm mit dem Fördervolumen von 40 Mio. € ausgebucht. Das nach dem jetzigen Stand nicht benötigte Darlehensvolumen von rd. 2,595 Mio.€ wird zusätzlich im Rahmen des 3. Wohnraumförderungsprogramms verwendet werden.

2.2.1. Stadtgemeinde Bremen

511 der zur Förderung im 2. Wohnraumförderungsprogramm angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremen. Insgesamt handelt es sich um 17 Bauvorhaben. Dort werden insgesamt 687 Wohnungen entstehen, also zusätzlich zu den Sozialwohnungen 176 frei finanzierte Wohnungen.

Von diesen 17 Bauvorhaben sind 4 fertiggestellt, 6 befinden sich im Bau und 7 weitere sind in Planung. Die Einzelheiten ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2018	4	80	20
im Bau	6	401	366
in Planung	7	206	125
Gesamt	17	687	511

2.2.2. Stadtgemeinde Bremerhaven

49 der bisher zur Förderung angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Insgesamt handelt es sich um 2 Bauvorhaben mit insgesamt 49 Wohnungen, die alle gefördert werden.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 30.06.2018	1	8	8
in Planung	1	41	41
Gesamt	2	49	49

2.3. Umsetzung des 3. Wohnraumförderungsprogramms (incl. Aufstockung)

Für das 3. Wohnraumförderungsprogramm stehen incl. der am 14.11.2017 beschlossenen Aufstockung 80 Mio. € Darlehensvolumen zur Verfügung. Hinzu kommen insgesamt 3,455 Mio. € aus dem 1. und aus dem 2. Wohnraumförderungsprogramm (s.o.). Es können also insgesamt 83,455 Mio. € Darlehensvolumen eingesetzt werden.

Zum Stichtag lagen 22 Anmeldungen und 10 Reservierungen für die Förderung des Neubaus bzw. der Modernisierung von insgesamt 1.200 Wohnungen vor. Davon befinden sich 1.019 Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen und 181 in Bremerhaven.

Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen in Höhe von 79,329 Mio. € benötigt. Es stehen noch 4,126 Mio. € Darlehensvolumen zur Verfügung. Damit können bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen Darlehensbetrags von 70 T€ pro Wohnung rd. 60 Wohnungen gefördert werden.

2.3.1. Stadtgemeinde Bremen

1.019 der Wohnungen, die zur Förderung im 3. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet bzw. für die Fördermittel intern reserviert wurden, liegen in der Stadtgemeinde Bremen. Insgesamt handelt es sich um 29 Bauvorhaben. Die Reservierungen betreffen u.a. das Kaffeequartier (siehe Senatsbeschluss vom 14.11.2017), weitere Teilflächen der Gartenstadt Werdersee (Sozialwohnungsquote aus dem städtebaulichen Vertrag), den 1. Bauabschnitt im Ellener Hof (Sozialwohnungsquote aus dem städtebaulichen Vertrag) sowie weitere Projekte privater Investoren mit Sozialwohnungsquote.

In den geförderten Wohnbauprojekten werden insgesamt 2.549 Wohnungen entstehen, also zusätzlich zu den Sozialwohnungen 1.530 frei finanzierte Wohnungen. Von diesen 29 Bauvorhaben befinden sich 3 im Bau und 18 weitere in Planung. Für weitere 8 Projekte mit Sozialwohnungsquote wurden intern Förderungsmittel reserviert. Die Einzelheiten ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Im Bau	3	192	87
in Planung	18	1.554	612
Reservierungen	8	803	320
Gesamt	29	2.549	1.019

2.3.2. Stadtgemeinde Bremerhaven

181 der Wohnungen, die zur Förderung im 3. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet bzw. für die Fördermittel intern reserviert wurden, liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Die Reservierungen betreffen die neue Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Kistnergelände.

Insgesamt handelt es sich um 3 Bauvorhaben. Es werden insgesamt 231 Wohnungen entstehen, also zusätzlich zu den Sozialwohnungen 50 frei finanzierte Wohnungen.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
in Planung	1	31	31
Reservierungen	2	200	150
Gesamt	3	231	181

3. Vornotierungen für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm

Bei den unter Nr. 2 genannten 20 Projekten, für die Vornotierungen vorliegen, handelt es sich überwiegend um Bauvorhaben, die Bestandteil des Sofortprogramms sind bzw. der Sozialwohnungsquote unterliegen. Aufgrund der geltenden Regelungen zur Sozialwohnungsquote würden dort insgesamt rund 1.100 weitere Sozialwohnungen entstehen. Dazu gehören u.a. weitere Bauabschnitte im Neuen Ellener Hof, die Projekte auf dem Mondelez-Gelände („Weser-Höfe“), am Europahafenkopf, auf dem Grundstück der ehemaligen Bundesbank, im Haven Hööv't sowie auf dem Rennbahngelände.

Dazu wird der vom Senat am 14.11.2017 erbetene Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm Empfehlungen enthalten.

4. 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, 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. 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)	zusätzlich nach DIN 18040 R
	1 Person/ 1-Zimmer-App.	1 oder 2 Personen/ 2 Zimmer	Alleinerziehende / 3 Zimmer	3 Personen/ 3 Zimmer	Familien (ab 4 Personen)		
Stadt Bremen	186	677	283	48	356	1.550	64
Bremerhaven	0	76	19	2	31	128	3
Gesamt	186	753	302	50	387	1.678	67

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 186 Wohnungen gefördert worden.

- **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 von in ihrer Beweglichkeit eingeschränkten Menschen nutzbar sind. Die Wohnungen sind also alle für ältere und teilweise auch für behinderte Menschen geeignet.

Von den untersuchten geförderten Wohnungen erfüllen 67 Wohnungen die Anforderungen, die die DIN 18040 R an Rollstuhlfahrerwohnungen stellt.

- **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 Personenkreise insgesamt 739 Wohnungen gefördert wurden, davon 352 Drei-Zimmer-Wohnungen und 387 Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Die Wohnungen befinden sich sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Mietreihenhäusern.

Zur Zielgruppe der Familien gehören auch die Alleinerziehenden. Dabei handelt es sich überwiegend um Frauen, die über geringe Einkommen verfügen und häufig 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.

- **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. 90 % auf Haushalte mit geringen Einkommen, die die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes einhalten, 10 % liegen darüber. Es ist davon auszugehen, dass diese Verteilung auch auf die neu geförderten Wohnungen zutrifft.

Daraus ergibt sich, dass die 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.

B. Beschluss

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

Anlagen:

- Übersichtsplan mit Projekten der Wohnraumförderung Stadt Bremen (öffentlich)
- Übersichtsplan mit Projekten der Wohnraumförderung Stadt Bremerhaven (öffentlich)
- Liste zur Umsetzung des 1. Wohnraumförderungsprogramms (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 2. Wohnraumförderungsprogramms (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 3. Wohnraumförderungsprogramms, (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 1. bis 3. Wohnraumförderungsprogramms (öffentlich)

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM: FERTIGSTELLUNGEN / ANMELDUNGEN

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



FERTIGSTELLUNGEN

- 01 - 1. WRP "BunteBerse" Gröpelingen, I. BA
- 02 - "Waller Heerstr." Walle
- 03 - "Tarzan & Jane" Kirchhuchting
- 04 - "BREMER PUNKT" Gartenstadt Süd
- 05 - "Camrai Dreieck" Huckelriede
- 06 - "BunteBerse" Gröpelingen, II. BA
- 07 - "Mosaik" Huckelriede, Baugemeinschaft
- 08 - "Stiftungsweg" Osterholz, Egestorff Stiftung
- 09 - 10 "Tarzan & Jane" Kirchhuchting
- 11 - 12 "BREMER PUNKT" Gartenstadt Süd /Mietgemeinschaft
- 18 - "Waller Heerstr." Walle
- 19 - "Hinter den Ellern" Hemelingen
- 20 - 21 "Tarzan & Jane" Kirchhuchting
- 22 - 23 "Marcuskaje" I. BA, Überseestadt
- 24 - 25 "Wohnpark Oberneuland"
- 27 - "Stephanitor" Mitte
- 05 - 2.WRP "Stiftungsdorf Gröpelingen"
- 06- "Neuenkirchner Weg" Blumenthal, Einfamilienreihenhäuser
- 10 - "Theovida", Baugruppe Unionsbrauerei
- 13 - "Stiftungsdorf Walle", Waller Wasserturm

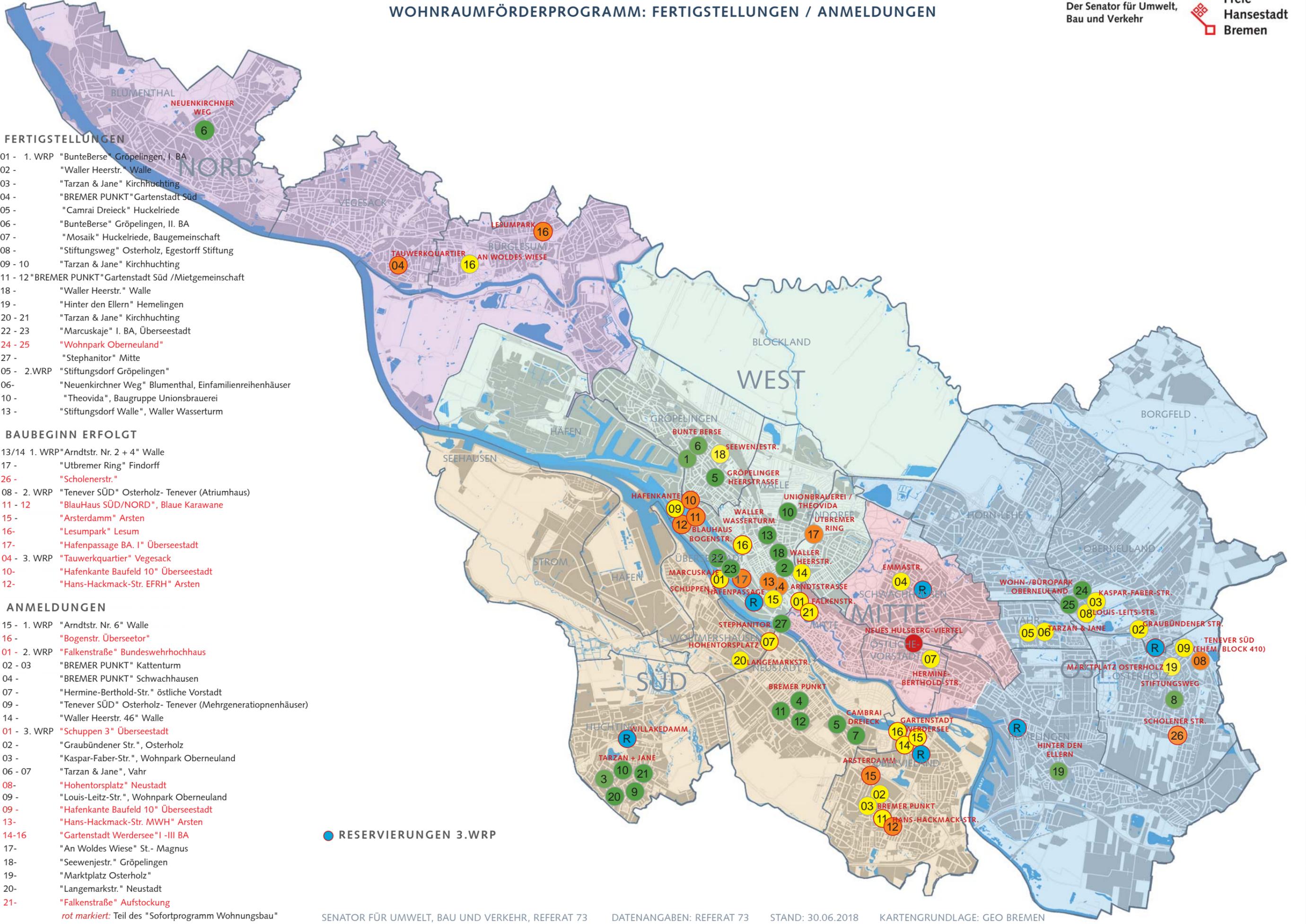
BAUBEGINN ERFOLGT

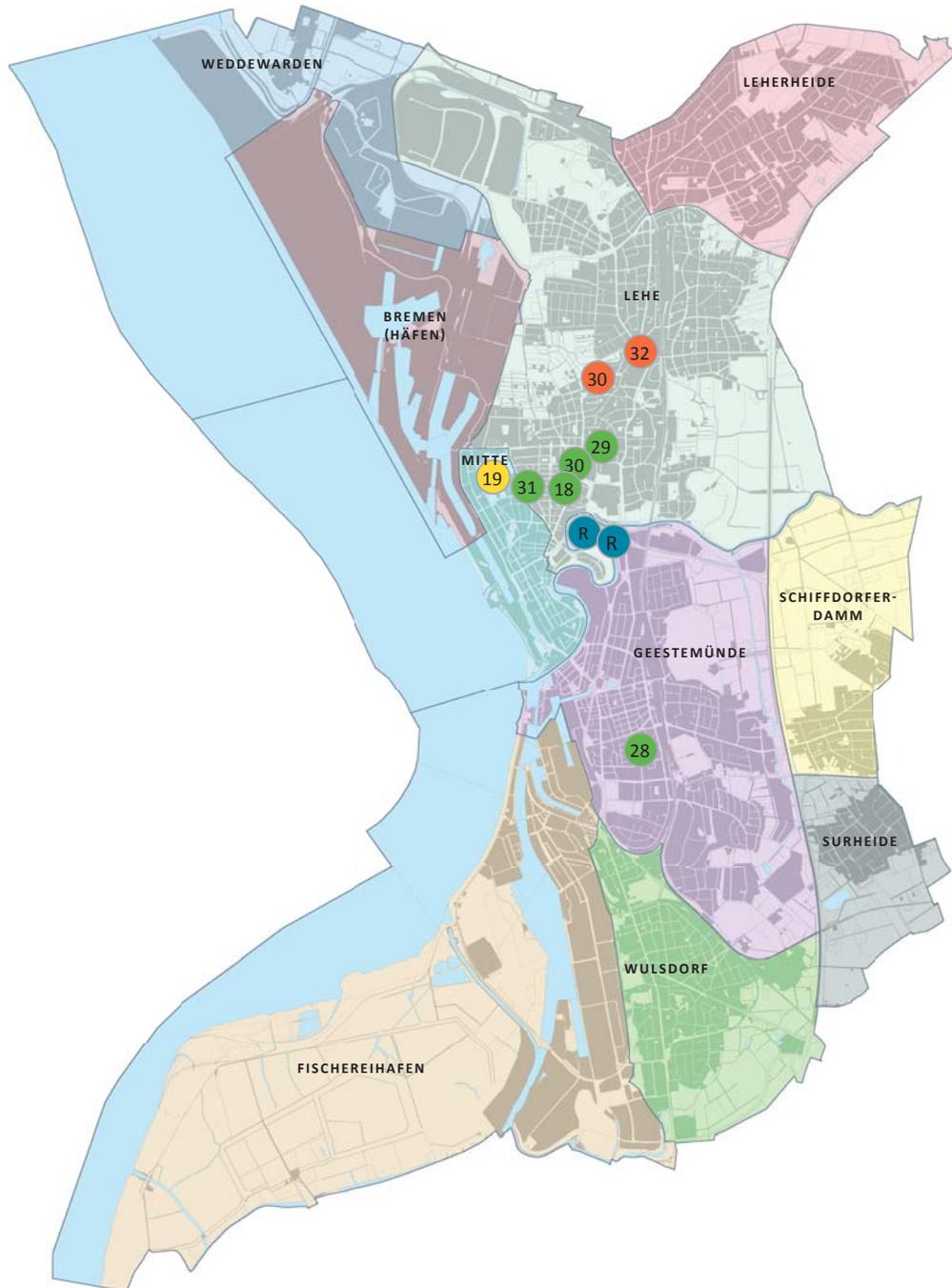
- 13/14 1. WRP "Arndtstr. Nr. 2 + 4" Walle
- 17 - "Utbremer Ring" Findorff
- 26 - "Scholenerstr."
- 08 - 2. WRP "Tenever SÜD" Osterholz- Tenever (Atriumhaus)
- 11 - 12 "BlauHaus SÜD/NORD", Blaue Karawane
- 15 - "Arsterdamm" Arsten
- 16- "Lesumpark" Lesum
- 17- "Hafenpassage BA. I" Überseestadt
- 04 - 3. WRP "Tauerwerkquartier" Vegesack
- 10- "Hafenkante Baufeld 10" Überseestadt
- 12- "Hans-Hackmack-Str. EFRH" Arsten

ANMELDUNGEN

- 15 - 1. WRP "Arndtstr. Nr. 6" Walle
- 16 - "Bogenstr. Überseetor"
- 01 - 2. WRP "Falkenstraße" Bundeswehrhochhaus
- 02 - 03 "BREMER PUNKT" Kattenturm
- 04 - "BREMER PUNKT" Schwachhausen
- 07 - "Hermine-Berthold-Str." östliche Vorstadt
- 09 - "Tenever SÜD" Osterholz- Tenever (Mehrgenerationenhäuser)
- 14 - "Waller Heerstr. 46" Walle
- 01 - 3. WRP "Schuppen 3" Überseestadt
- 02 - "Graubündener Str.", Osterholz
- 03 - "Kaspar-Faber-Str.", Wohnpark Oberneuland
- 06 - 07 "Tarzan & Jane", Vahr
- 08- "Hohentorsplatz" Neustadt
- 09 - "Louis-Leitz-Str.", Wohnpark Oberneuland
- 09 - "Hafenkante Baufeld 10" Überseestadt
- 13- "Hans-Hackmack-Str. MWH" Arsten
- 14-16 "Gartenstadt Werdersee" I -III BA
- 17- "An Woldes Wiese" St.- Magnus
- 18- "Seewenjestr." Gröpelingen
- 19- "Marktplatz Osterholz"
- 20- "Langemarkstr." Neustadt
- 21- "Falkenstraße" Aufstockung

RESERVIERUNGEN 3.WRP





● **Fertigstellungen**

- 28 - 1. WRP "Schiller Str." Geestemünde
- 29 - "Neulandstr. II BA" Lehe
- 30- "Lutherstr./Stormstr." Lehe
- 31 - "Pestalozzistr." Mitte
- 18- 2. WRP "Goethestr." Lehe

● **Baubeginn erfolgt**

- 32 - 1. WRP "Nordstr. I BA" Lehe-West
- 30 - 3. WRP "Im Engenmoor" Lehe

● **Anmeldungen**

- 19 - 2. WRP "Rote Sand Quartier" Mitte

● **Reservierungen 3. WRP**

**Umsetzung 1.+ 2.+ 3. Wohnraumförderungsprogramm
öffentliche Liste**

Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Summe Wohnraumförderung in Mio. EUR
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0,000
1	Blumenthal	7	7	0,630
0	Borgfeld	0	0	0,000
2	Burglesum	145	123	7,980
1	Findorff	28	28	1,455
4	Gröpelingen	136	54	3,510
1	Hemelingen	18	18	1,080
0	Horn-Lehe	0	0	0,000
5	Huchting	82	80	4,800
3	Mitte	282	104	5,240
7	Neustadt	159	136	7,640
4	Oberneuland	323	87	4,880
8	Obervieland	388	204	13,669
6	Osterholz	284	158	10,405
1	Östliche Vorstadt	15	15	0,900
1	Schwachhausen	10	10	0,620
0	Seehausen	0	0	0,000
0	Strom	0	0	0,000
2	Vahr	58	40	2,640
2	Veogesack	100	25	1,700
17	Walle *	1409	734	47,210
0	Woltmershausen	0	0	0,000
8	Reservierung	803	320	22,400
73	Bremen gesamt	4247	2143	136,744
Bremerhaven				
8	Bremerhaven	160	131	7,830
2	Reservierung	200	150	10,500
10	Bremerhaven gesamt	360	281	18,330
Land gesamt				
83		4607	2424	155,074
nachrichtlich in Stadtteil Walle enthalten:				
9	Überseestadt	1284	674	43,660