

## **In der Senatssitzung am 15. Dezember 2020 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, den 07.12.2020

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2020 Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung - Programm 2020/2021 -**

#### **A. Problem**

Der Senat verfolgt das Ziel, dass Wohnen in Bremen und Bremerhaven bezahlbar bleibt. Im Sinne einer wachsenden Stadt sollen bis 2023 in der Stadt Bremen die Voraussetzungen für 10.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Es soll ausreichend Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen in allen Preissegmenten geschaffen und in allen Stadtteilen der Stadt bereitgestellt werden. Ein wichtiges Handlungsfeld ist dabei der bezahlbare Wohnungsbau.

Dabei ist der geförderte Wohnungsbau ein wichtiges Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf am freien Markt aufgrund ihres Einkommens nicht decken können. Der Senat strebt in seinem Eckwertebeschluss vom 01.10.2019 (Vorlage 64/20) an, die Zahl der Sozialwohnungen in der Stadtgemeinde Bremen auf 8.000 zu stabilisieren. Mit Senatsbeschluss vom 03.03.2020 wurde außerdem die Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30% bei gleichzeitiger Absenkung der Bagatellgrenze zur Anwendung dieser Quote auf generell 20 Wohneinheiten beschlossen.

Das bedeutet, dass zusätzlich zu den vom Senat bereits beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen alleine für die Stadtgemeinde Bremen 1.400 neue Sozialbindungen geschaffen werden müssen. Diese zusätzlichen Bindungen können entweder durch die Förderung des Neubaus bzw. der Modernisierung erreicht werden oder durch eine Verlängerung auslaufender Bindungen.

Mit Senatsbeschluss vom 03.03.2020 hat der Senat daher die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gebeten, ein neues Wohnraumförderungsprogramm zu entwickeln und die Finanzierung des Programms gemeinsam mit dem Senator für Finanzen darzustellen.

Der Bund beteiligt sich mit Finanzhilfen an den von den Ländern geförderten Investitionen im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus. Einzelheiten werden in einer jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den 16 Ländern geregelt. In den Bundeshaushalt 2020 wurden für den sozialen Wohnungsbau 1 Mrd. € eingestellt und für 2021 ebenfalls 1 Mrd. € in Aussicht gestellt. Die Bundesmittel werden nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Auf das Land Bremen entfallen für das Programmjahr 2020 damit insgesamt 9,6284 Mio. €, die über einen Zeitraum von 5 Jahren ausgezahlt werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Bundesmittel ist die jährliche Auflage eines Wohnraumförderungsprogramms, sodass der o.g. Bedarf von Sozialwohnungen (1.400 Wohnungen für die Stadt Bremen) auf insgesamt vier Jahre verteilt wird.

Die Umsetzung der o.g. Ziele erfordert erhebliche finanzielle Anstrengungen, bei denen die für die Jahre 2020 und 2021 erwarteten Finanzhilfen des Bundes zwar einen Beitrag leisten können, aber allein nicht ausreichend sein werden.

## B. Lösung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau legt dem Senat das nachfolgend beschriebene Wohnraumförderprogramm für das Land Bremen zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung vor:

### 1. Neues Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021

Die laufenden Haushaltsverhandlungen des Bundes lassen darauf schließen, dass im Programmjahr 2021 ebenfalls mit einer Finanzhilfe von voraussichtlich 9,6284 Mio. Euro für das Land Bremen zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, ein Doppelwohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2020 und 2021 zu beschließen. Die jeweilige jährliche Bundesförderung wird über einen Zeitraum von fünf Jahren in festen Raten ausgereicht. Zur Erfüllung des Eckwertebeschlusses des Senats vom 01.10.2019, die Zahl der Sozialwohnungen in der Stadtgemeinde Bremen auf 8.000 zu stabilisieren, ist mit gesonderter Vorlage ein weiteres Doppelwohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2022/23 unter Beachtung eventueller Bundesmittel zu beschließen.

Für die Programmjahre 2020/2021 sind an Bundesmitteln grundsätzlich jeweils 9,6284 Mio. €, somit insgesamt 19,2568 Mio. € für das Land Bremen zu erwarten. Da nicht alle Bundesländer ihren Anteil am Verpflichtungsrahmen des Bundes ausschöpfen können, wurde vom Bund ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 21,6704 Mio. € für das Programmjahr 2020 zur Verteilung an die anderen Bundesländer frei gegeben. Auf diesen Betrag hat das Land Bremen einen zusätzlichen Bedarf in Höhe von 2 Mio. € angemeldet. Da über den angemeldeten Bedarf noch nicht entschieden ist, wird zunächst von Bundesmitteln in Höhe von jeweils 9,6284 Mio. € ausgegangen.

Um die Bundesmittel abschöpfen zu können, müssen sie vom Land Bremen zu 30% komplementiert werden. Das entspricht pro Programmjahr einer Summe von jeweils rd. 2,89 Mio. €, somit insgesamt rd. 5,78 Mio. € Landesmittel zur Ko-Finanzierung (KoFi) der Programmjahre 2020 und 2021. Die Bundesmittel werden analog zur Städtebauförderung verteilt auf fünf Jahre in Raten ausgereicht.

Jahr	Finanzhilfe Bund Progr. 2020 (Mio. €)	Ko-Fi Land Progr. 2020 (Mio.€)	Finanzhilfe Bund Progr. 2021 (Mio. €)	Ko-Fi Land Progr. 2021 (Mio.€)	Ko-Fi Land gesamt (Mio.€)
<b>2020</b>	1,44426	0,43328			0,43328
<b>2021</b>	2,40710	0,72213	1,44426	0,43328	1,15541
<b>2022</b>	1,92568	0,57770	2,40710	0,72213	1,29983
<b>2023</b>	1,92568	0,57770	1,92568	0,57770	1,15541
<b>2024</b>	1,92568	0,57770	1,92568	0,57770	1,15541
<b>2025</b>			1,92568	0,57770	0,57770
<b>gesamt</b>	<b>9,62840</b>	<b>2,88852</b>	<b>9,62840</b>	<b>2,88852</b>	<b>5,77704</b>

Damit der Bedarf von 1.400 zusätzlichen Sozialwohnungen in der Stadt Bremen in vier Jahren erreicht werden kann, werden für die Jahre 2020 und 2021 deshalb Wohnraumförderungsprogramme in einer Größenordnung von jeweils 419 Wohneinheiten vorgeschlagen, von denen 344 Wohneinheiten im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsförderung für Bremen und Bremerhaven sowie weitere 75 Wohneinheiten

über eine Verlängerung von bestehenden Bindungsfristen in der Stadt Bremen entstehen sollen.  $(1.400 / 4 = 350 \text{ WE} \cdot 75 \text{ WE (Bindungsverl.)} = 275 \text{ WE (HB)} + 69 \text{ WE (20\% Bhv.)} = 344 \text{ WE}$   
Zur langfristigen Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes wird außerdem vorgeschlagen, den Bindungszeitraum von bisher 20 Jahre auf 30 Jahre zu verlängern.

Unter Beteiligung von Unternehmen der bremischen Wohnungswirtschaft, dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei wurde geprüft, inwieweit bestehende Fördermodalitäten zu evaluieren sind. Grund dafür ist, dass der im derzeitigen Marktumfeld rechnerische Vorteil des geförderten Wohnungsbaues, der bisher ausschließlich in Form einer Zinsverbilligung gewährten Förderung besteht, nicht mehr als angemessen betrachtet werden kann. Resultierend aus enormen Baupreissteigerungen durch erhöhte Grundstücks- und Baukosten sowie des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens durch die Mietpreisbindung der geförderten Wohnungen nur noch durch eine erhebliche Quersubventionierung aus den Mieten der frei finanzierten Wohnungen zu erreichen. Dies stellt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Bindungsverlängerung im geförderten Wohnungsbau (siehe Nr. 3.1) auf 30 Jahre keine befriedigende Lösung dar und würde dazu führen, dass das Mietpreinsniveau für frei finanzierte Wohnungen entsprechend weiter steigen müsste, um eine Wirtschaftlichkeit des Objektes zu erreichen. Dies entspricht nicht der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um eine angemessene Wirtschaftlichkeit im geförderten Segment zu schaffen, sollen die Förderdarlehen angehoben und ein Kostenzuschuss (siehe Nr. 3.1) gewährt werden. Die Erhöhung der Förderung mit gleichzeitiger Verlängerung der Bindungen soll im Interesse der dauerhaften Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes auch für Bauvorhaben aus dem 3. Wohnraumförderungsprogramm gewährt werden, wenn noch kein Grundsatzbescheid erteilt wurde oder einem vorzeitigen Baubeginn noch nicht zugestimmt wurde. Hier handelt es sich um rd. 500 Wohneinheiten, bei denen die Bindungsverlängerung aber auch die Anhebung der Förderung greifen könnte.

Da durch den Neubau und die Modernisierung die Anzahl der erforderlichen Sozialwohnungen nicht zeitnah geschaffen werden können, wird außerdem die Verlängerung auslaufender Bindungen um 10 bzw. 20 Jahre in der Stadt Bremen vorgeschlagen (s. Nr. 4).

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind in der Stadt Bremen wie bisher 20 % der geförderten Wohnungen gebunden, damit auch weiterhin die Versorgungssituation dieses Personenkreises 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.

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 wird auch vorgeschlagen, zukünftig die Vereinbarung von Staffelmieten zuzulassen. Diesem Begehren soll nicht nachgegeben werden.

Die im Land Bremen geltenden Mieten für geförderte Wohnungen liegen oberhalb der Grenzen, die in anderen Bundesländern gelten. Lediglich in Großstädten mit besonders hohem Mietniveau wie z.B. Hamburg gibt es kleinere Förderprogramme für Besserverdienende mit höheren Mietgrenzen.

Des Weiteren wäre der Kreis der Transferleistungsempfänger\*innen 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 Transferleistungsempfänger\*innen in den Genuss der neuen Wohnungen, wenn einzelfallbezogene Gründe oder die Wohnlage eine höhere Miete rechtfertigen. Das ist insbesondere für ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung wichtig, die auf barrierefreie Wohnungen 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.

Die Wohnraumförderung soll zukünftig einen stärkeren Beitrag zur Schaffung klimaneutraler Quartiere leisten. Daher werden bei der Landeswohnraumförderung im Rahmen der beiden Doppeljahresprogramme die Anforderungen an den Klimaschutz schrittweise erhöht. Für das aktuelle Programm wird der KfW 55-Standard im Neubau als Regelanforderung festgelegt. Für das zweite Programm ab 2022 ist der KfW 40-Standard die Orientierung für die Ausgestaltung des Programms beim Neubau. Für die Modernisierungsförderung ist eine weitere Förderschiene in Orientierung am KfW 55-Standard zu entwickeln, um auch hier zukünftig einen höheren Energiestandard umzusetzen.

Die zulässigen Mieten verbleiben daher wie folgt:

	Neubauförderung			Modernisierungsförderung	
	KfW 55-Standard	KfW 40-Standard	Passivhaus-Standard	KfW 115-Standard	KfW 100-Standard
Zulässige Miete pro m <sup>2</sup> mtl. netto-kalt	6,50 €	6,80 €	7,00 €	5,60 €	6,00 €
1-Zi. App.	7,20	7,50	7,70		

## 2. Verteilung der Wohnraumförderungsmittel auf Bremen und Bremerhaven

Mit Ausnahme der unter Nr. 4. genannten Mittel für die Bindungsverlängerungen, die nur für die Stadtgemeinde Bremen vorgesehen sind, sollen die Wohnraumförderungsmittel wie bisher angelehnt an die Einwohnerzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit 80% auf die Stadt Bremen und 20% auf die Stadt Bremerhaven verteilt werden. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel wie bisher im Einvernehmen zwischen den Stadtgemeinden anders eingesetzt werden.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

### 3. Änderung der Förderungsbedingungen für den Mietwohnungsbereich

#### 3.1. Erhöhung der Förderung/ Verlängerung der Bindungen auf 30 Jahre

Der Neubau von Mietwohnungen wird zurzeit mit Darlehen von bis zu 90.000 € pro Wohneinheit und die Modernisierung von Mietwohnungen mit Darlehen bis zu 40.000 € bei einer Miet- und Belegungsbindung von jeweils 20 Jahren gefördert.

Durch die Erhöhung der Bau- und Grundstückspreise und die Verlängerung der Bindungen um 10 Jahre auf insgesamt 30 Jahre stellen die bisherigen Förderungsbeträge keine angemessene Gegenleistung mehr dar.

Um die Förderung der weiterhin andauernden Marktlage anzupassen, soll deshalb ein einmaliger Kostenzuschuss in Höhe von 15.000 € pro Wohneinheit bzw. 7.500 € bei 1-Zimmer Appartements eingeführt werden und die Förderdarlehen um denselben Betrag erhöht werden.

Es ergeben sich damit folgende neue Förderungsbeträge:

<b>Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung</b>			
	bisher	neu	
Förderungsart	Darlehen	Darlehen	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	60.000 €	<b>75.000 €</b>	<b>15.000 €</b>
Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern</li> <li>• 3 Personen</li> </ul>	75.000 €	<b>90.000 €</b>	<b>15.000 €</b>
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	90.000 €	<b>105.000 €</b>	<b>15.000 €</b>
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	35.000 €	<b>42.500 €</b>	<b>7.500 €</b>
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau		
Aufschlag pro Wohnung bis zu <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen</li> <li>• Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven</li> </ul>	5.000 €	<b>5.000 €</b>	<b>5.000 €</b>
<b>Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen pro Wohnung</b>			
Je nach Modernisierungsaufwand einheitlich bis zu	40.000 €	<b>55.000 €</b>	<b>15.000 €</b>

#### 3.2. Verzinsung der Förderdarlehen/Zinsverbilligung

Die Förderdarlehen sind ab dem Tag der Auszahlung zu verzinsen. Die Darlehenszinsen werden bisher für 10 Jahre festgeschrieben. Der Zinssatz der Förderdarlehen wird bislang für die ersten 10 Jahre der Laufzeit jährlich um bis zu 4 % p.a. gegenüber dem an den Refinanzierer (i.d.R. die KfW) zu zahlenden Sollzinssatz zuzüglich einer Aufwandsmarge für die Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB) von 0,75 % verbilligt, höchstens jedoch bis zu einer Zinshöhe von 0 %. Ab dem 11. bis 20. Jahr beträgt die Zinsverbilligung bisher bis zu 2 % p.a. Ab dem 21. Jahr ist das Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wird vorgeschlagen, für die ersten 20 Jahre der Laufzeit eine Zinsverbilligung von einheitlich 2% p.a. zu gewähren. Dadurch wird weiterhin eine angemessene Förderung gegenüber dem Förderungsnehmer erreicht, gleichzeitig aber auch eine realistischere Kalkulation des Förderungsvolumens gewährleistet.

### **3.3. Tilgung der Förderdarlehen**

Die Refinanzierung der zinsverbilligten Darlehen erfolgt durch die BAB i.d.R. über die KfW. Bisher wurden Förderdarlehen ausschließlich mit der Vereinbarung einer annuitätischen Tilgungsstruktur angeboten. Ist der ermittelte Refinanzierungszinssatz jedoch negativ, werden die Mittel von der KfW nur noch auf Basis einer ratierlichen Tilgungsstruktur gewährt. Ein negativer Refinanzierungszinssatz wirkt sich reduzierend auf die vom Land zu zahlende Zinsverbilligung aus. Deshalb wird vorgeschlagen, alternativ auch ratierliche Tilgungsstrukturen zuzulassen.

Der bislang festgeschriebene Tilgungsverlauf (ab dem 2. Jahr 1 % p.a., ab dem 11. Jahr 2 % p.a., ab dem 21. Jahr 4 % p.a.) soll im Falle von Annuitätendarlehen beibehalten werden, führt aber im Fall eines Ratendarlehens bei gleichbleibender Mindesttilgung zu einer längeren Laufzeit (insgesamt 38 Jahre) bzw. nach 30 Jahren zu einem Tilgungsanteil von nur insgesamt 69 %.

Um einer überproportionalen Belastung des Förderungsnehmers bei einer nach 20 Jahren durch Wegfall der Zinssubvention veränderten Zinslage entgegenzuwirken, soll bei Ratendarlehen eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Gesamtlaufzeit von 30 Jahren im Wesentlichen eingehalten wird. Ggf. können auch andere Tilgungsvereinbarungen unter Beachtung eines Tilgungsfreijahres getroffen werden, sofern die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren nicht überschritten wird und eine Mindesttilgung von 1 % p.a. vereinbart wird.

Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind unter Berücksichtigung der Mindesttilgung in beiden Varianten möglich.

### **3.4. Bereitstellungszinsen**

Ab dem 13. Monat nach dem Datum der Darlehenszusage wird bisher auf die noch nicht ausgezahlte Darlehensvaluta eine Bereitstellungsprovision von 3 % p.a. erhoben. Vor dem Hintergrund des aktuell herrschenden Niedrigzinsniveaus erscheint dies nicht mehr angemessen. Ein Großteil der Förderungsnehmer nimmt ergänzend Mittel der KfW in Anspruch, welche die Bereitstellungsprovision in allen entsprechenden KfW-Programmen bereits auf 1,8 % p.a. reduziert hat.

Im Sinne einer marktgerechten und einheitlichen Konditionengestaltung soll die Bereitstellungsprovision auf 1,8 % p.a. gesenkt werden und sich auch künftig an den marktüblichen Regelungen orientieren.

### **3.5. Kürzung der Förderdarlehen**

Die Inanspruchnahme sowohl des Kostenzuschusses als auch des Förderdarlehens sind verpflichtend, sofern die Sozialwohnungsquote für ein Bauvorhaben gilt. Sollte sich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Förderungsobjektes unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung ergeben, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt, jedoch um nicht mehr als 50 v. H. des Ursprungsbetrages.

### **3.6. Berücksichtigung von Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**

Die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für energetisches Bauen und Sanieren wird ausdrücklich befürwortet.

Der damit verbundene Tilgungszuschuss aus der Inanspruchnahme von KfW-Mitteln wie auch der unter 3.1 genannte Kostenzuschuss werden im Rahmen der Förderung als Eigenkapitalersatz anerkannt.

### **3.7. Sicherung des Förderdarlehens**

Die Förderdarlehen sind an rangbereiteter Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 % der Gesamtkosten, aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch des Förderobjektes dinglich zu sichern. Die Gesamtkosten ergeben sich dabei aus den Kosten des Baugrundstückes und Gebäudes sowie den Baunebenkosten.

Aufgrund des begrenzten Baulandes erfolgt immer häufiger eine Verdichtung im Bestand. Da eine Grundstücksteilung oftmals nicht ohne größeren Aufwand möglich ist, ist ein Ansatz der Gesamtkosten nach obiger Aufteilung nicht möglich. Darüber hinaus sichern Förderungsnehmer immer häufiger auch Unternehmensfinanzierungen an unterschiedlichen Objekten ab, was den zunehmenden Bedarf einer flexiblen Besicherung nach sich zieht.

Es wird daher vorgeschlagen, dass die grundbuchliche Absicherung des Förderdarlehens auch an den Grundstücken mit Bestandsobjekten des Förderungsnehmers vorgenommen werden kann. Zur Ermittlung der Objektwerte hat sich die Multiplikation des Gebäudereinertrages mit einem marktgerechten Multiplikator, der jährlich überprüft wird, zu orientieren. Die Absicherung von Förderdarlehen an Grundstücken mit Bestandsobjekten soll dann innerhalb von 60 % des so ermittelten Ertragswertes erfolgen.

### **3.8. Hinweis auf die Förderung des Bundes**

Bei der Inanspruchnahme von Finanzhilfen des Bundes ist bei Bauvorhaben über 10 Wohneinheiten an sichtbarer Stelle ein Bauschild anzubringen mit dem Hinweis über die Anzahl der Häuser/Wohnungen und über die öffentliche Förderung durch den Bund/das Land.

#### **4. Verlängerung von Bindungen im Mietwohnungsbereich**

Flankierend zu den im Neubau bzw. durch Modernisierung geschaffenen geförderten Wohnungen in der Stadt Bremen, ist vorgesehen, bei geeigneten Objekten Miet- und Belegungsbindungen nach dem gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Auslaufen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Hier wird ein Potential von insgesamt rd. 300 Wohnungen gesehen, von denen in den Programmjahren 2020/2021 jeweils 75 Wohnungen also insgesamt 150 Wohnungen Berücksichtigung finden sollen.

Dabei ist zu beachten, dass die Dauer der Sozialbindungen gesetzlich bzw. durch verbindliche öffentlich-rechtliche Verträge geregelt ist. Diese Bindungen können nicht einseitig verlängert werden, es ist vielmehr ein Einvernehmen mit den Eigentümern/Eigentümerinnen erforderlich. Die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen ist daher ohne eine zusätzliche Förderung nicht darstellbar und soll in Form eines einmaligen Zuschusses in Höhe von 8.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 10 Jahre und in Höhe von 12.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 20 Jahre gewährt werden. Durch diesen Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer\*innen aufgrund der verlängerten Bindungen ergeben.

Während des verlängerten Bindungszeitraumes dürfen die nach den bisherigen Förderungsbedingungen zulässigen Mieten – wie bei der Neubauförderung - um die Hälfte der Spanne nach § 558 BGB und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt, erhöht werden.

Sofern während der 10- bzw. 20 -jährigen Bindungsverlängerung Mieterwechsel stattfinden, dürfen die Wohnungen nur an Mieter vermietet werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) um nicht mehr als 60% übersteigen.

#### **5. Inkrafttreten**

Das Programm soll mit Beschlussfassung in Kraft treten. Die in Nr. 3 genannten Änderungen der Förderungsbedingungen gelten auch für alle Bauvorhaben aus dem 3. Wohnraumförderungsprogramm, bei denen noch nicht einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde und der Grundsatzbescheid nach dem Beschluss des Senats erlassen wird. Die in den Nrn. 3.3. bis 3.7. genannten Änderungen gelten auch für alle Bauvorhaben aus dem 2. und 3. Wohnraumförderungsprogramm, für die die Förderungs- und Darlehensverträge nach dem Beschluss des Senats abgeschlossen werden.

#### **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

## D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Voraussetzung für die Gewährung von Bundesfinanzhilfen ist der Beschluss des jeweiligen Wohnraumförderungsprogrammes. Die Gewährung von Bundesmitteln für das Programmjahr 2020 ist - mit Ausnahme der ggf. zusätzlichen Mittel i.H.v. 2 Mio. € - gesichert, für 2021 ist aufgrund der fortgeschrittenen Verhandlungen im Bundeshaushalt von Finanzhilfen in gleicher Höhe auszugehen, sofern sich die Anteile nach dem Königsteiner Schlüssel nicht verändern.

#### 1.1. Finanzierung des Doppelprogramms 2020/2021 inkl. der Aufstockung in den Altprogrammen

Das Doppelprogramm 2020/2021 umfasst ein Volumen (Darlehen und Zuschüsse) von insgesamt 85,3 Mio. €, davon entfallen 83,8 Mio. € auf die Neubau- und Modernisierungsförderung und 1,5 Mio. € auf den Zuschuss für die Verlängerung von auslaufenden Bindungen für 150 Wohneinheiten.

Das Doppelprogramm 2020/2021 stellt sich somit wie folgt dar:

Förderung Art	Förderung Betrag	Anzahl WE	2020	2021	gesamt
Darlehen neue WRP	85.000	344	29.240.000	29.240.000	58.480.000
Zuschuss neue WRP	15.000	344	5.160.000	5.160.000	10.320.000
Darlehen alte WRP	15.000	250	3.750.000	3.750.000	7.500.000
Zuschuss alte WRP	15.000	250	3.750.000	3.750.000	7.500.000
Zuschuss Bindungsverl.	10.000	75	750.000	750.000	1.500.000
gesamt			42.650.000	42.650.000	85.300.000

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurden für die Höhe der Förderdarlehen durchschnittlich 85.000 € pro Wohneinheit in Ansatz gebracht. Aufgrund der eher geringen Anzahl von 1-Zimmer-Appartements und Modernisierungseinheiten am Fördervolumen wurden diese bei der Ermittlung des Durchschnittswertes nur unterproportional berücksichtigt. Für die Berechnung der Förderung für die Verlängerung von auslaufenden Bindungen wurde ein Zuschuss von durchschnittlich € 10.000 € pro Wohnung angesetzt.

Die Förderdarlehen werden wie bisher nicht unmittelbar aus dem Treuhandvermögen gewährt. Die BAB nimmt vielmehr Darlehen am Kapitalmarkt auf und leitet diese zinsverbilligt weiter, so dass dafür nur die Zinsverbilligung in Höhe von 2% p.a. (s. Nr. 3.2.) zuzüglich eines kalkulierten Ausfallrisikos finanziert werden muss.

Die Zinsverbilligung für die Förderdarlehen (einschl. Ausfallrisiko), die Kostenzuschüsse (inkl. Altprogramme) sowie die Zuschüsse für die Verlängerung der Bindungen belaufen sich auf insgesamt 45,83 Mio. €, die finanziert werden müssen.

Aufgrund der Finanzhilfen des Bundes für 2020 und 2021 in Höhe von 19,2568 Mio. € sind noch rd. 26,58 Mio. € Landesmittel erforderlich. Dabei ist eine eventuelle Aufstockung der Bundesmittel für 2020 noch nicht berücksichtigt (s. B 1 Abs. 2).

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Art der Förderung	WRP 2020		WRP 2021		Aufstockung Altprogramme		Förderung
	Förderung	Anzahl WE	Förderung	Anzahl WE	Förderung	Anzahl WE	gesamt
Zuschuss	5.160.000 €	344	5.160.000 €	344	7.500.000 €	500	<b>17.820.000 €</b>
Zinsverbilligung einschl. Ausfallrisiko	11.748.800 €		11.748.800 €		3.013.500 €		<b>26.511.100 €</b>
Zuschuss für Bindungsverlängerung	750.000 €	75	750.000 €	75	0 €	0	<b>1.500.000 €</b>
<b>gesamt</b>	<b>17.658.800 €</b>	<b>419</b>	<b>17.658.800 €</b>	<b>419</b>	<b>10.513.500 €</b>	<b>500 *</b>	<b>45.831.100 €</b>

\* Die 500 WE werden nicht auf die 1.400 WE angerechnet, da es sich um WE der Altprogramme handelt

**Anmerkung:**

Von den 344 WE p.a. entfallen jeweils 69 WE auf Bhv. und 275 WE auf HB; zzgl. der 75 Bindungsverlängerungen (HB) p.a. können mit dem WRP 2020/21 somit 700 WE der angestrebten 1.400 WE in der Stadtgemeinde Bremen geschaffen werden.

Aus dem Haushalt werden für das Jahr 2021 erstmals 2 Mio. € für die Ko-Finanzierung der Bundesmittel des Programmjahres 2020 zur Verfügung gestellt. Der restliche Betrag in Höhe von rd. 24,6 Mio. € kann ergänzend aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau bei der BAB zur Verfügung gestellt werden, in dem Rückflüsse aus früheren Wohnraumförderungsprogrammen eingenommen werden.

**1.2. Freihalteerklärung des Senators für Finanzen**

Ergänzend zur Finanzierung der Förderung (Zinsverbilligung und Kostenzuschuss) benötigt die BAB aus Risikogesichtspunkten analog zu den vorherigen Wohnraumförderungsprogrammen als Sicherheit eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Finanzen, über das Darlehensvolumen der Wohnraumförderungsprogramme der Programmjahre 2020 und 2021 (58,48 Mio. €) sowie der Aufstockung der Darlehen aus Altprogrammen (7,5 Mio. €) in Höhe von insgesamt 65,98 Mio. €

**2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Umsetzung der in Abschnitt B dargestellten Maßnahmen führt zu Personalmehrbedarfen bei der der BAB in Höhe von 0,5 Vollzeitäquivalenten. Dafür werden pro Jahr Kosten in Höhe von rd. 50.000 € brutto (inklusive Arbeitsplatzkosten) entstehen, die ebenfalls aus dem Treuhandvermögen zu finanzieren sind.

Die Umsetzung der im Abschnitt B dargestellten Maßnahmen wird bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

### **3. Gender-Prüfung**

Die Förderung des 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
  - in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien
- mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Der geförderte 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, Integration und Sport
- und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Die Abstimmung mit dem Magistrat Bremerhaven ist eingeleitet.

Die BAB war an der Erstellung der Vorlage beteiligt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit**

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat.

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat beschließt das Doppelwohnraumförderungsprogramm 2020/2021 zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem Volumen von insgesamt 83,8 Mio. € an zinsverbilligten Darlehen sowie Kostenzuschüssen in der Neubau- und Modernisierungsförderung bei gleichzeitiger Verlängerung der Belegungsbindung um 10 auf 30 Jahre unter den in Abschnitt B Nr. 3 genannten Bedingungen. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
2. Der Senat beschließt für die Verlängerung von auslaufenden Miet- und Belegungsbindungen für 150 Wohnungen im Mietwohnungsbereich der Stadtgemeinde Bremen um 10 bzw. 20 Jahre einen Zuschuss von insgesamt 1,5 Mio. € (durchschnittlich 10.000 € pro Wohnung).
3. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des erforderlichen Darlehensvolumens auszustellen. Die Höhe des abzusichernden

Darlehensvolumens darf 65,98 Mio. € nicht überschreiten. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.

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 zwischen den Städten abweichend eingesetzt werden, sofern eine geänderte Bedarfslage dies erfordert.
5. Der Senat beschließt, dass die Förderungsbedingungen entsprechend den unter B 3. ausgeführten Vorschlägen angepasst werden sollen. Im Übrigen bleiben die Förderungsbedingungen unverändert. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau die Förderrichtlinien entsprechend zu ändern bzw. neu zu fassen und diese Änderungen bzw. Neufassungen zu veröffentlichen.
6. Der Senat wird das Landesprogramm ab 2022 neben dem Ziel der Schaffung sozialen Wohnraums auch stärker am Ziel der Klimaneutralität ausrichten und bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, zusammen mit den in der Ressort-AG Wohnen vertretenen Ressorts sowie den Akteuren des Wohnungsmarktes, einen Vorschlag für das Landesprogramm 2022 zu entwickeln, der hierfür geeignete Mindestanforderungen entwickelt. Orientierung ist beim Neubau der KfW 40-Standard und bei der Modernisierung der KfW 55-Standard. Die notwendigen finanziellen Voraussetzungen, sind zu prüfen.
7. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau jährlich über die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.
8. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über die Beschlüsse und halbjährlich über die Umsetzung zu berichten.
9. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, nach Beschlussfassung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen die erforderlichen Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.