

## **Senatsvorlage im Umlaufverfahren**

### **Neues Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“**

- **Pilotprojekt: Vonovia-Wohnungen in der Lüssumer Heide**

#### **A. Problem**

Bundesweit agierende große Wohnungsunternehmen veräußern zunehmend solche Teile ihrer Bestände, die sich in problematischen Zuständen befinden. Diese Bestände werden dabei auch den Städten angeboten, in denen sich diese Wohnungsbestände befinden. Sofern diese bzw. deren kommunale Wohnungsunternehmen das Angebot nicht annehmen, wird i.d.R. an Dritte verkauft, was wiederum zu weiteren Verschlechterungen für die Mieterinnen und Mieter führen kann.

Die Vonovia hat Bremen ihre Wohnanlage in der Lüssumer Heide angeboten und zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrags eine Frist bis zum 08.07.2019 eingeräumt. Bremen hat die GEWOBA gebeten, entsprechende Verhandlungen mit der Vonovia zu führen. Diese Verhandlungen laufen zurzeit.

In der jetzt zum Verkauf anstehenden Wohnanlage, die sich in einem deutlich erneuerungsbedürftigen Zustand befindet, ist es aufgrund der noch bis Ende 2019 laufenden Sozialbindungen so, dass sie auch wegen der vergleichsweise geringen Mieten überwiegend von Haushalten mit geringen Einkommen bewohnt wird. Im Falle eines Verkaufs an Dritte drohen erhebliche Mieterhöhungen und infolgedessen eine Verdrängung der wohnenden Mieter, die auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind.

#### **B. Lösung**

Der Senator für Umwelt, Bau, und Verkehr schlägt dem Senat vor, im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus ein neues Förderprogramm zur Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand aufzulegen. Es sollen Zuschüsse in Höhe von bis zu 15.000 € pro Wohnung gewährt werden. Im Gegenzug werden Miet- und Belegungsbindungen – analog zur Neubau- und Modernisierungsförderung – für einen Zeitraum von 20 Jahren eingeräumt.

Das Programm soll ein Volumen von 3,5 Mio. € haben und aus der Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur aus Mitteln der Gewinnausschüttung der GEWOBA finanziert werden. Bestehende Verpflichtungen dieser Rücklage sind nicht tangiert.

Die neue Förderung soll nicht für alle Verkäufe gelten, sondern nur dann Anwendung finden, wenn im Fall des Ankaufs von Wohnanlagen die vorhandenen Sozialstrukturen stabilisiert werden können. Aufgrund dessen sollen folgende Voraussetzungen für die Förderung gelten:

## **1. Anforderung an die anzukaufenden Wohnanlagen:**

Aus der o.g. Zielsetzung ergeben sich folgende Anforderungen:

### **1.1 Gebietskulisse**

Eine nachhaltige Stabilisierung von Sozialstrukturen ist nur dann erforderlich, wenn in dem Quartier, in dem die betroffenen Wohnungen liegen, aktuell eine Gefährdung dieser Strukturen droht. Das kann in der Regel angenommen werden, wenn mindestens zwei der folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sind:

- Gebiete, in denen Städtebauförderungsprogramme oder das Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ gelten
- Gebiete mit einer Vorkaufsrechtssatzung
- Andere Gebiete, die als benachteiligt gelten. Davon ist bei solchen Ortsteilen auszugehen, die nach dem Sozialindex einen niedrigen oder sehr niedrigen Status haben. Grundlage für die Bestimmung ist das am 20.09.2016 vom Senat beschlossene „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“.

### **1.2 Größe der Wohnanlagen**

Nicht jeder Ankauf von Wohnungen hat Einfluss auf die örtlichen Sozialstrukturen. Der Ankauf von einzelnen Wohnungen oder kleineren Wohnanlagen ist i.d.R. unbeachtlich. Erforderlich ist vielmehr ein Bestand nennenswerter Größe. Davon ist ab 150 Wohnungen an einem Standort auszugehen.

### **1.3 Gefahr der Verdrängung der bisherigen Mieter Verbesserung der Wohnsituation**

Eine Stabilisierung von Sozialstrukturen kann des Weiteren dann angenommen werden, wenn eine Verdrängung der bisherigen Mieter vermieden wird. Das ist der Fall, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die betreffenden Wohnungen werden bisher überwiegend von Haushalten mit kleineren Einkommen bewohnt.  
Davon ist auszugehen, wenn die Wohnungen Miet- und Belegungsbindungen unterliegen oder wenn solche Bindungen in den letzten zwei Jahren geendet haben.
- Es sind erhebliche Mietsteigerungen zu erwarten. Das ist der Fall, wenn die Miet- und Belegungsbindungen mit dem Zeitpunkt des Ankaufs bzw. spätestens zwei Jahre nach dem Ankauf enden.

In solchen Fällen besteht die Gefahr, dass

- bei Neuvermietung erheblich höhere Mieten verlangt werden als bisher,
- anschließend die Mieten in laufenden Mietverhältnissen auf dieses neue Mietniveau erhöht werden (§ 558 a BGB, drei Vergleichswohnungen) und
- die Wohnungen luxusmodernisiert und die daraus erwachsenden Kosten auf die wohnenden Mieter umgelegt werden.

Die neue Miete wäre dann nach einer Neuvermietung oder Modernisierung so hoch, dass die wohnenden Mieter sie nicht mehr tragen könnten und so verdrängt würden.

Dies wird im Falle einer Zuschussförderung, die mit Miet- und Belegungsbindungen verbunden ist, vermieden.

- Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch die Förderung eine Verdrängung von Haushalten mit kleinen Einkommen vermieden bzw. deren Wohnsituation nachhaltig verbessert werden kann.

## **2. Verpflichtungen des neuen Eigentümers**

Der neue Eigentümer muss dafür sorgen, dass die Sozialstrukturen stabilisiert werden. Gleichzeitig muss eine Gentrifizierung vermieden und die angemessene Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen Einkommen gewährleistet werden.

### **2.1 Beseitigung von Instandhaltungsstaus, angemessene Modernisierungen**

Zur angemessenen Wohnraumversorgung gehört es, dass der Wohnraum regelmäßig vom Vermieter instandgehalten wird. Der neue Eigentümer muss einen eventuellen Instandhaltungsstau daher zeitnah beseitigen.

Modernisierungen sind dann zulässig, wenn

- Wohnverhältnisse im Interesse der wohnenden Mieter nachhaltig verbessert werden und
- die unter Nr. 2.2 genannten Mietgrenzen auch nach der Modernisierung nicht überschritten werden.

Luxusmodernisierungen sind unzulässig.

### **2.2 Miet- und Belegungsbindungen**

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen soll wie in der Neubau- und Modernisierungsförderung bei 20 Jahren liegen.

#### **2.2.1 Mietgrenzen**

Hinsichtlich der zulässigen Miete ist zu unterscheiden, welchen Modernisierungsstandard die Wohnungen aufweisen:

- Für umfassend modernisierte Wohnungen, die den Anforderungen der aktuellen Modernisierungsförderung entsprechen, darf eine Miete von 5,60 € pro m<sup>2</sup> monatlich erhoben werden.
- Für Wohnungen, die im Interesse der Verringerung der Wohnnebenkosten oder ggf. zur Beseitigung von Schimmel energetisch modernisiert wurden, dürfen 5,40 € pro m<sup>2</sup> monatlich erhoben werden.
- Bei nicht modernisierten Wohnanlagen gilt folgendes:
  - Bei Wohnungen, bei denen sich die neuen Bindungen unmittelbar an Bindungen aus alten Förderprogrammen anschließen, handelt es sich i.d.R. um Wohnungen, die im sog. 1. Förderungsweg nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz gefördert wurden. Hier darf eine Miete erhoben werden, die der zulässigen Miete für die Fallgruppe 3<sup>1</sup>, höchstens der nach dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz geltenden Förderungsmiete entspricht.
  - Bei Wohnungen, bei denen zum Zeitpunkt der Förderung keine Miet- und Belegungsbindungen mehr gelten, dürfen maximal 5,00 € pro m<sup>2</sup> monatlich erhoben werden.

#### **2.2.2 Belegungsbindungen**

Im Interesse einer einheitlichen Fördersystematik sollen bei Ankaufförderung dieselben Einkommensgrenzen gelten wie in den anderen Förderprogrammen.

Ebenso soll die Wohnungsnotstandsquote gelten, wonach 20 % der Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die besondere Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Diese Verpflichtung kann im Einvernehmen mit dem Sozialressort modifiziert werden.

---

<sup>1</sup> Bei dieser Mietgrenze muss die Einkommensgrenze gemäß § 9 des Wohnraumschutzgesetzes eingehalten werden. Bei neuen Förderprogrammen ist eine Überschreitung dieser Einkommensgrenze um 60 % zulässig.

### **2.3 Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Sozialstruktur in dem Quartier**

Der neue Eigentümer stellt eine ausreichende Betreuung vor Ort sicher. Über die notwendigen Hausmeisterdienste hinaus wird auch eine angemessene Betreuung im Rahmen von Sozialarbeit gewährleistet. Art und Umfang werden im Einzelfall festgelegt.

### **2.4 Ertüchtigung der Außenanlagen**

Sofern eine Ertüchtigung der Außenanlagen erforderlich ist, ist eine Kumulierung mit Städtebauförderungsmitteln zulässig.

### **3. Art und Höhe der Förderung**

Der Ankauf der betroffenen Wohnungen wird durch Zuschüsse in Höhe von bis zu 15.000 € pro Wohnung gefördert. Die Höhe wird im Einzelfall EU-rechtskonform unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Projekts berechnet.

### **4. Sonstige Förderungsbedingungen**

Im Übrigen gelten die Förderungsbestimmungen der Neubau- bzw. Modernisierungsförderung sinngemäß.

### **5. Umsetzung des Programms, Überwachung der Zweckbindung**

Die Förderung wird von der Bremer Aufbau-Bank GmbH umgesetzt. Die Überwachung der Zweckbindung erfolgt durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr.

### **6. Pilotprojekt Lüssumer Heide**

Der Ankauf der Vonovia-Wohnungen in der Lüssumer Heide erfüllt die Voraussetzungen des neuen Förderprogramms zur „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“. Aufgrund dessen soll der GEWOBA zum Ankauf ein Zuschuss in Höhe von 15.000 € pro Wohnung (insgesamt 3,36 Mio. € für 224 Wohnungen) gewährt werden.

Dadurch wird erreicht, dass die Wohnungen für die Dauer von weiteren 20 Jahren Miet- und Belegungsbindungen unterliegen.

Die Sachlage stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### **6.1 Anforderungen an die geförderte Wohnanlage**

Die zum Verkauf anstehende, in Lüssum-Bockhorn gelegene Wohnanlage der Vonovia erfüllt die Anforderungen an die Gebietskulisse und an die Größe von förderfähigen Wohnanlagen.

- Die Wohnanlage umfasst 224 Wohnungen.
- Die Wohnanlage ist vom Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ und Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ erfasst.
- Es gilt hier eine Vorkaufsrechtssatzung.
- Lüssum-Bockhorn gehört zu den Ortsteilen, die nach dem Sozialindex einen niedrigen Status haben, gilt also als benachteiligter Ortsteil.

#### **6.2 Vermeidung der Verdrängung der Mieter/Verbesserung der Wohnsituation**

Durch die Förderung wird die Verdrängung der bisherigen Mieter vermieden. Deren Wohnsituation wird nachhaltig verbessert werden.

- Die Bindungen an der zum Verkauf anstehenden Wohnanlage werden zum 31.12.2019 auslaufen.
- Die GEWOBA hat in unmittelbarer Nähe einen eigenen Wohnungsbestand, der sich in gutem Zustand befindet. Die GEWOBA beabsichtigt, die zum Verkauf anstehenden Wohnungen in Stand zu setzen. Darüber hinaus sind moderate Modernisierungen beabsichtigt, die dazu dienen, die erheblichen Wohnnebenkosten einzudämmen bzw. sogar zu senken. Dadurch wird erreicht, dass es in den beiden Wohnanlagen zukünftig vergleichbare angemessene Wohnstandards gibt.
- In dem Zusammenhang werden auch die Außenanlagen ertüchtigt werden.
- Die GEWOBA wird die notwendige Betreuung vor Ort sichern. Es ist beabsichtigt, nach dem Vorbild der eigenen Wohnungen in Lüssum-Bockhorn über die notwendigen Hausmeisterdienste hinaus auch eine angemessene Betreuung im Rahmen von Sozialarbeit zu gewährleisten.

### **C. Alternativen**

Alternativ könnte auf das neue Förderprogramm verzichtet werden, so dass der Ankauf der Vonovia-Wohnanlage in der Lüssumer Heide nicht gefördert werden könnte. Das hätte zur Folge, dass die GEWOBA den Ankauf mit Absicherung der Miet- und Belegungsbindungen nicht wirtschaftlich realisieren könnte und die Vonovia diese Wohnanlage an einen Dritten veräußern könnte.

### **D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung**

#### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Das neue Förderprogramm soll mit einem Volumen an Fördermitteln in Höhe von 3,5 Mio. € in 2019 ausgestattet werden.

Es soll aus der Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur aus Mitteln der Gewinnausschüttung der GEWOBA finanziert werden, die nach dem Beschluss des Senats vom 8.11.2016 bei der HAWOBEG geschaffen wurde. Die Umsetzung erfolgt durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH.

Es ist nicht möglich, dieses neue Förderprogramm aus Bundesmitteln zu finanzieren. Die Bundesmittel, die der Bund bis 2019 für die Wohnraumförderung gewährt, sind bereits fest für die laufenden Wohnraumförderungsprogramme verplant. Die Mittel, die ab dem Jahr 2020 bereitgestellt werden sollen, können ebenfalls noch nicht eingesetzt werden, weil deren Höhe und die Bedingungen noch nicht bekannt sind.

#### **2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Das neue Wohnraumförderungsprogramm wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

#### **3. Gender-Prüfung**

Das neue Förderprogramm 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 geförderte Wohnung 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, Frauen, Integration und Sport,
- und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit**

Die Aufstockung des Wohnraumförderungsprogramms zur Absicherung der Sozialwohnungsquote soll nach Beschlussfassung durch den Senat in den Medien bekannt gemacht werden.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat beschließt im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus das neue Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ mit den unter B. 1 bis B. 5 genannten Förderbedingungen.
2. Der Senat beschließt die Finanzierung des Förderprogramms i.H.v. 3,5 Mio. € im Jahr 2019 aus der Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur aus Mitteln der Gewinnausschüttung der GEWOBA.
3. Der Senat beschließt das Pilotprojekt „Lüssum-Bockhorn“ entsprechend den unter B. 6 beschriebenen Rahmenbedingungen.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, nach Beschlussfassung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Senatorin für Finanzen die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.

**Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage : Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“  
Pilotprojekt „Lüssumer Heide“

**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit**  **einzelwirtschaftlichen**  
 **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Durchführung des Pilotprojektes „Ankauf von Wohnungen in der Lüssumer Heide“	1
2	Das Pilotprojekt wird nicht durchgeführt.	2

**Ergebnis**

**Der Senat hat das neue Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ beschlossen. Hierfür werden Mittel von 3,5 Mio. € zur Verfügung gestellt.**

**Alternative 1:**

Die GEWOBA kauft die 224 Vonovia-Wohnungen in der Lüssumer Heide. Insgesamt wird ein Zuschuss in Höhe von 15 T€ pro Wohnung (insgesamt 3,36 Mio. €) gewährt - unter der Bedingung - dass die Wohnungen für weitere 20 Jahre der Miet- und Belegungsbindungen unterliegen.

**Alternativ 2**

Das Pilotprojekt wird nicht durchgeführt und der Wohnungskauf nicht gefördert. In diesem Fall hat dies zur Folge, dass die GEWOBA den Ankauf mit Absicherung der Miet- und Belegungsbindungen nicht wirtschaftlich realisieren kann und die Vonovia diese Wohnanlage an Dritte ohne Miet- und Belegungsbindungen verkauft. Das Ziel der Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand wird nicht erreicht.

**Das Ressort empfiehlt die Umsetzung der Alternative 1.**

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. I. Quartal 2020	2. 2030	3. 2040
--------------------	---------	---------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Anzahl der geförderten Wohnungen	Wohnungen	224
1	Einhalten des Budgets	TEUR	3,36 T€
2	Miet- und Belegungsbindungen eingehalten	Ja/nein	Ja
3	Miet- und Belegungsbindungen eingehalten	Ja/nein	Ja

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil: