

Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.03.2023

**„Zeitlich befristete Anpassung der Förderungsbedingungen des
Genossenschaftsförderprogramms aufgrund allgemeiner
Baukostensteigerungen“**

A. Problem

Der Senat hat am 27.10.2020 ein Genossenschaftsförderprogramm beschlossen und die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ermächtigt Förderrichtlinien zu erlassen. Am 20.09.2022 wurde das Genossenschaftsprogramm mit Bezug auf die Bindungsverlängerung und zum Bestanderwerb angepasst.

Die aktuell steigenden Baukosten stellen insbesondere neu gegründete Genossenschaften mit dem Ziel des gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnens vor Herausforderungen. Die Gründe hierfür sind Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und Preisgleitklauseln der ausführenden Unternehmen. Durch die Neugründung der Projekte sind ihre finanziellen Mittel begrenzt und somit in besonderem Maße anfällig für Preisanstiege. Die Beteiligten haften für alle Verbindlichkeiten mit ihrem persönlichen Vermögen.

Die neu gegründeten Genossenschaften sind gemeinhin Impulsgeber und Akteure einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung mit dem Ziel, in neu entstehenden Quartieren für soziale Stabilität und gelebte Nachbarschaft Sorge zu tragen. Darüber hinaus wirkt die Rechtsform „Genossenschaft“ aktiv gegen Preissteigerungen auf dem Mietmarkt. Damit sind sie ein zentraler Bestandteil auf dem Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum.

Neben einer Sicherstellung einer großen Anzahl von Wohnungen ist zugleich eine Unterstützung für neu gegründete Genossenschaftsprojekte, deren Projekte sich im Bau befinden und die durch die gestiegenen Baukosten von deutlich erhöhten Mietzinsen oder von Insolvenz bedroht sind, erforderlich.

B. Lösung

Zur Lösung der dargestellten aktuellen akuten Problemstellung wird die Anpassung der Förderungsbedingungen des bestehenden Instrumentes der Genossenschaftsförderung vorgeschlagen, sodass diese zeitlich befristet auch Projekten zur Verfügung steht, die sich bereits im Bau befinden und ursprünglich nicht am Genossenschaftsförderprogramm teilgenommen oder in finanziell geringerem Umfang den Förderweg 2 in Anspruch genommen haben. So kann erreicht werden, dass neu gegründeten Genossenschaften, die während der Bauphase aufgrund der aktuellen Umstände erheblichen Baukostensteigerungen ausgesetzt sind, unterstützt werden bzw. in größerem Umfang an der Genossenschaftsförderung partizipieren können. Die Förderungsbedingungen sollen daher wie folgt angepasst werden:

Zeitpunkt der Antragstellung:

Im Sinne der dem Programm zugrundeliegenden Senatsbeschlüsse vom 27.10.2020 und 20.09.2022 steht die Genossenschaftsförderung nur Projekten offen, die einen Antrag regelmäßig vor Erteilung der Baugenehmigung aber in jedem Fall vor Baubeginn stellen. Diese Einschränkung wird für einen befristeten Zeitraum bis zum 30.06.2024 ausgesetzt. Eine Beantragung muss für diesen Zeitraum vor Fertigstellung erfolgen. Die Voraussetzungen zur grundsätzlichen Förderungsfähigkeit der Projekte werden davon nicht berührt und müssen vor Bewilligung hergestellt werden.

Antragstellung soziale Wohnraumförderung in Förderweg 1:

Bei der Inanspruchnahme des Förderwegs 1 der Genossenschaftsförderung ist eine Herstellung von 30 % sozial gefördertem Wohnraum verpflichtend. Diese ist grundsätzlich auch vor Baubeginn zu beantragen. Die o.g. Ausnahme einer Antragstellung nach Baubeginn ist in diesen Fällen daher auch auf die soziale Wohnraumförderung auszuweiten. Die grundsätzlichen – insbesondere technischen – Förderungsvoraussetzungen gelten unverändert und müssen erfüllt sein.

Auswahl Förderwege Genossenschaftsförderung:

Sollten Genossenschaften, die bereits im Förderweg 2 der Genossenschaftsförderung gefördert werden, auf Grundlage dieser Regelung einen Antrag auf Einbeziehung in den Förderweg 1 stellen, so kann diesem stattgegeben werden, wenn die Förderungsvoraussetzungen dafür erfüllt werden. Eine Doppelförderung aus beiden Förderwegen ist jedoch ausgeschlossen, sodass das bisherige Förderungsverhältnis zu kündigen und bisher in Anspruch genommene Fördermittel mit dem neuen Anspruch zu verrechnen sind. Näheres wird durch eine gesonderte Vereinbarung oder den neuen Förderungsvertrag geregelt.

Die Umsetzung der angepassten Förderungsbedingungen erfolgt im regulären Verwaltungsverfahren der Genossenschaftsförderung unter Zusammenarbeit von SKUMS und der Bremer Aufbau-Bank GmbH. Die Anpassung der Förderungsbedingungen soll ab sofort gelten, sodass Anträge ab Beschlussfassung gestellt werden können.

C. Alternativen

Es werden keine Alternativen empfohlen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Förderung soll über die bestehende Systematik und die eingeplanten Haushaltsmittel der Genossenschaftsförderung abgewickelt werden. Es handelt sich nicht um eine generelle Änderung oder Aufstockung des Programms, sondern um eine Anpassung des Verwaltungsverfahrens.

Durch die Anpassung der Förderungsbedingungen können zusätzliche Genossenschaften das Programm nachträglich in Anspruch nehmen bzw. höhere Mittel abrufen. Nach jetzigem Kenntnisstand wird auf diesem Wege voraussichtlich ein Projekt einen Wechsel vom 2. In den 1. Förderweg des Genossenschaftsförderprogramms beantragen. Weitere Projekte, insbesondere solche, die neu in die Förderung eintreten wollen, sind bisher nicht bekannt, allerdings können weitere Beantragungen auch nicht ausgeschlossen werden.

Für das voraussichtlich beantragende Projekt ist im Falle eines positiven Bescheids auf Grundlage einer wirtschaftlichen Erforderlichkeit und nach Verrechnung mit den bereits erhaltenen Fördermitteln aus dem 2. Förderweg mit einer erhöhten Förderung in Höhe von ca. 650.000 € zu rechnen. Insgesamt stehen in 2023 1,5 Mio. EUR im Anschlag sowie noch nicht abgeflossene Mittel der Vorjahre in Höhe von 1,4 Mio. EUR zur Verfügung. Abzüglich bereits verpflichteter oder „reservierter“ Mittel sowie Projektverschiebungen, wird damit gerechnet, dass mit den verbleibenden Mitteln i.H.v. 2,3 Mio. € neben dem o.g. Projekt noch ca. 30 - 40 weitere Wohneinheiten nachträglich in die Förderung einbezogen werden können (je nach Förderweg und Förderhöhe). Bei der Bezifferung der noch verfügbaren Haushaltsmittel wurden bereits Projekte berücksichtigt, die unabhängig von der Anpassung der Förderungsbedingungen im laufenden Jahr einen Antrag auf Einbeziehung in die Genossenschaftsförderung stellen könnten. Dies sind derzeit zwei Projekte die sich im Rahmen von rd. 400 TEUR bewegen.

Die Abwicklung wird mit dem bestehenden Personal innerhalb der Regelprozesse zwischen SKUMS und der Bremer Aufbau-Bank vorgenommen und hat damit keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Anpassung der Förderungsbedingungen erfolgt genderneutral. Die daraus resultierende Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen hat keine genderbezogenen Auswirkungen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Es bestehen keine Bedenken, diese Senatsvorlage nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wird auf das Informationsfreiheitsgesetz sowie auf die Verordnung über die Veröffentlichungspflichten nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz verwiesen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt zu, dass das Genossenschaftsförderprogramm aufgrund der aktuellen extrem hohen Baukostensteigerungen zeitlich befristet bis zum 30.06.2024 dahingehend angepasst wird, dass auch bereits im Bau befindliche Genossenschaftsprojekte eine Förderung beantragen können.
2. Der Senat stimmt zu, dass im Bau befindliche Genossenschaftsprojekte sowohl einen Neuantrag auf Förderung, als auch einen Förderwegwechsel beantragen können.
3. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die damit verbundenen Förderungsmittel in Höhe von 2,3 Mio. € im PPL 68 finanziert sind.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung die Anpassung des Förderwegs umzusetzen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung um Aufnahme des Genossenschaftsförderprogramms in die geplante

Evaluation der Sozialen Wohnraumförderung, bis spätestens Ende September 2023 aufzunehmen.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Zeitlich befristete Anpassung der Förderungsbedingungen des Genossenschaftsförderprogramms aufgrund allgemeiner Baukostensteigerungen

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	Anpassung der Förderbedingungen des Genossenschaftsförderprogramms	1
2	Keine Anpassung	2
n		

Ergebnis

Die Maßnahme verfolgt das Ziel, genossenschaftlich organisierten Baugemeinschaftsprojekten nachträglich die Möglichkeit zu geben, in die Genossenschaftsförderung einbezogen zu werden. Hierzu ist eine Anpassung der Förderungsbedingungen notwendig (Alternative 1). Zu dieser Vorgehensweise gibt es ohne die Anpassung keine verwaltungsrechtlich zulässige Variante. Die Alternative 2 ist daher nur, keine Anpassung vorzunehmen, wodurch das Ziel jedoch nicht erreicht werden kann. Alternative 1 ist daher auszuwählen.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.07.2024	2.	n.
---------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	unterstützte Projekte	Anzahl	1
2	zusätzlicher Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen	Anzahl	9
n			

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:

Ausführliche Begründung