

In der Senatssitzung am 5. Dezember 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

28.11.2023

Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 05.12.2023

„Wohnraumförderungsprogramm 2023“

A. Problem

Der geförderte Wohnungsbau ist ein wichtiges Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf am freien Markt aufgrund ihres Einkommens nicht decken können. Seit dem ab 2012 wieder aufgelegten Wohnraumförderungsprogramm (1. WRP 2012) konnten bislang etwa 1.700 neue Wohneinheiten fertiggestellt werden, weitere 1.300 sind bereits angemeldet und befinden sich in Planung oder schon im Bau. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist jedoch nach wie vor hoch, weshalb auch mit dem Programm 2023 die Voraussetzungen für die Förderung von 380 weiteren Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Bei der Fortschreibung der bremischen Wohnraumförderung ergeben sich jedoch aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsentwicklung, Lieferkettenprobleme, etc.) große Herausforderungen.

A1. Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2023 (VV 2023)

Mit der VV 2023 hat der Bund erneut Finanzhilfen für Investitionen im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Für die Verwendung der Bundesmittel ist auch in 2023 die Aufstellung eines neuen Jahresprogramms und die Komplementierung durch Landesmittel in Höhe von mindestens 30 % erforderlich.

Für das Förderjahr 2023 soll der Schwerpunkt neben der Förderung von Sozialwohnungen auch auf dem Bereich „Junges Wohnen“ liegen. Hierbei handelt es sich um einen Programmbaustein für die Förderung von Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnheimen. Die entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den 16 Ländern wurden bereits abgeschlossen, wobei insgesamt 2,5 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt werden (davon 0,5 Mrd. für „Junges Wohnen“). Diese Bundesmittel werden nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Auf das Land Bremen entfallen für das Programmjahr 2023 19,08 Mio. € für die soziale

Wohnraumförderung, sowie 4,77 Mio. € für das Programm „Junges Wohnen“, die in fünf Jahresscheiben für den Zeitraum 2023 – 2027 bereitgestellt werden, wobei ein Abruf jeweils bis zu zwei Jahre nach Bereitstellung erfolgen kann. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf insgesamt auf 23,85 Mio. € (durchschnittlich rd. 4,7 Mio. p.a.). Der Programmbaustein „Junges Wohnen“ kann in die reguläre soziale Wohnraumförderung übergeleitet werden, sofern kein Bedarf für ein entsprechendes Landesprogramm besteht.

Für den sozialen Wohnungsbau sind deshalb 5,72 Mio. € und für das Programm „Junges Wohnen“ 1,43 Mio. € (7,15 Mio. € gesamt) im oben genannten Zeitraum als Komplementärmittel durch das Land Bremen zu leisten, wenn die Bundesmittel voll ausgeschöpft werden sollen. Die Kofinanzierung der Bundesmittel wird über ein in der VV geregeltes Verfahren in Abhängigkeit von den Förderinstrumenten und deren jeweiligen Barwerten dargestellt.

A2. Entwicklung Baukosten und Wohnungsmarkt

Eine entscheidende Herausforderung für die Soziale Wohnraumförderung ist die Entwicklung des letzten Jahres im Hinblick auf das Baugewerbe und die Finanzmärkte. Höhere Herstellungskosten treffen auf steigende Zinsen und bedrohen die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Dies trifft geförderte Projekte besonders, da höhere Kosten nicht auf die Sozialmieten umgelegt werden können. Seit der Verbesserung der Förderkonditionen für das Wohnraumförderungsprogramm 2022 sind die Baukosten erneut gestiegen, sodass die Förderung an die Marktbedingungen anzupassen ist.

Zudem bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seit dem 01.03.2023 eine neue Förderungsstruktur an. Insgesamt hat sich die Fördertiefe im Vergleich zur bisherigen Förderung aus dem Jahr 2022 deutlich verringert.

Durch die aktuelle Lage ist damit zu rechnen, dass Investor:innen abwartend reagieren und anstehende Projekte nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Eine Anpassung der Konditionen des Landesprogramms an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist daher erforderlich, insbesondere um weiterhin ein ausreichendes Angebot an mietpreisgebundenem Wohnraum zu schaffen. Zudem ist damit zu rechnen, dass im Neubausektor nicht mehr genügend

Projekte realisiert werden können, um die Förderung des Bundes zu ziehen. Daher ist die Wiederaufnahme der Modernisierungsförderung, die 2022 nicht vorgesehen war, zwingend erforderlich.

A3. Weiterentwicklung der bremischen Wohnraumförderung

Aufgrund der Zielsetzungen des Bundes und den derzeitigen Herausforderungen des Wohnungsbaus ist es notwendig, die bremische Wohnraumförderung konstant weiterzuentwickeln. Die oben erläuterte Marktlage stellt eine große Herausforderung insbesondere für Neubauprojekte dar. Investor:innen weichen zunehmend auf Alternativen zum Neubau, wie z.B. Modernisierungsprojekte aus. Dies bedeutet, dass die neu entstehenden Miet- und Belegungsbindungen nicht die Anzahl der Wohnungen kompensieren können, deren Miet- und Belegungsbindungen durch gesetzlich oder vertraglich vereinbartes Auslaufen enden. Hier muss die Wohnraumförderung entsprechende Angebote schaffen, damit auch in diesem Bereich neue Miet- und Belegungsbindungen hergestellt werden können. Die zuletzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 verfügbare Modernisierungsförderung ist in diesem Zusammenhang neu aufzustellen (Senatsbeschluss vom 20.09.2022). Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung des energetischen Mindeststandards sowie die Steigerung der Attraktivität der Förderung.

B. Lösung

Um die unter „A“ beschriebene Problemstellung zu adressieren, legt die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) das Wohnraumförderungsprogramm 2023 (WRP 2023) vor. Dieses Programm stellt vom Grundsatz eine Fortsetzung der bisherigen Wohnraumförderungsprogramme dar und verfolgt ebenso die Zielsetzung, den Sozialwohnungsbestand im Land Bremen durch die Neuschaffung von geförderten Wohneinheiten, die Neubegründung von Bindungen durch geförderte Modernisierungen sowie die Sicherung bereits bestehender Bindungen zu stabilisieren.

Neben den im WRP 2022 etablierten drei Förderbausteinen, die aus der klassischen sozialen Wohnraumförderung, der Förderung des mittleren Preissegments, sowie der

Verlängerung von auslaufende Miet- und Belegungsbindungen besteht, soll mit dem Programm 2023 auch wieder eine Modernisierungsförderung eingeführt werden.

Es handelt sich bei dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 um eine Fortschreibung des Wohnraumförderungsprogrammes 2022. Die grundsätzliche Fördersystematik bleibt erhalten. Aus diesem Grund gelten, soweit nicht nachstehend anders festgesetzt, die bisherigen Regelungen weiter. Näheres regeln die zu erlassenden Förderrichtlinien.

Die Bundesmittel aus der VV „Sozialer Wohnungsbau“ und der VV „Junges Wohnen“ werden in diesem Landesprogramm zusammengeführt. Auch in der Vergangenheit wurden Wohnungen für Studierende und Auszubildende mit Mitteln der regulären sozialen Wohnraumförderung gefördert (u.a. besondere Förderkonditionen für Kleinstappartments), da diese Personenkreise ebenfalls zur Zielgruppe des klassischen sozialen Wohnungsbaus zählen.

B1. Neubauförderung

Die Systematik der Neubauförderung soll unverändert bleiben und weiterhin ein zentraler Baustein des Landesprogramms sein, insbesondere zur Absicherung der Sozialwohnungsquote (30%-Quote) bei Neubauvorhaben. Die energetische Mindestanforderung im Neubau ist unverändert der Effizienzhausstandard 40 (EH 40).

Nachdem teilweise festzustellen war, dass sich auch Haushalte mit mittleren Einkommen am Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, wurde mit dem WRP 2022 ein Förderbaustein für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete ergänzt. Die Teilnahme an dieser Förderung war bislang freiwillig und unterlag keiner Sozialwohnungsquote. Sie wurde - insbesondere aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft – bisher nur in geringem Umfang in Anspruch genommen, soll aber im Rahmen der Neubau-Systematik fortgeführt werden, um weitere Erkenntnisse zu erlangen.

Die Förderkonditionen der bisherigen Programme waren im Rahmen der Neuaufstellung auf ihre Wirksamkeit zu untersuchen. Hierzu wurden in einer wohnwirtschaftlichen Betrachtung (Vollständiger Finanzplan / „VoFi“) die bisherigen Konditionen mit heutigen investitionsrelevanten Parametern, wie z.B. Herstellungs-

und Finanzierungskosten kalkuliert. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der sich weiter steigenden Baukosten, erhöhter Grundstückskosten sowie des Anstiegs des Zinsniveaus die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens unter Druck gerät.

Um wieder eine angemessene Wirtschaftlichkeit im geförderten Segment herzustellen, sollen deshalb sowohl die Förderdarlehen als auch der Kostenzuschuss leicht angehoben werden. Eine weitergehende Spreizung der Kostenzuschüsse soll im Rahmen der für 2024 vorgesehenen Weiterentwicklung der Wohnraumförderung vorgesehen werden. Unter Verwendung der oben genannten Kalkulationsmethodik wurden folgende neue Förderkonditionen ermittelt:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung – Mietenstufe 6,80 €				
Förderungsart	Bisher (in EUR)		Neu (in EUR)	
	Darlehen	Kostenzuschuss	Darlehen	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	90.000	25.000	105.000	25.000
Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen 	105.000	25.000	120.000	25.000
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	120.000	25.000	135.000	25.000
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	55.500	7.500	70.000	12.500
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau			

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung – Mietenstufe 9,00 €				
Förderungsart	Bisher (in EUR)		Neu (in EUR)	
	Darlehen	Kostenzuschuss	Darlehen	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	45.000	10.000	60.000	25.000
Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen 	52.500	10.000	80.000	25.000
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	60.000	10.000	100.000	25.000
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	27.500	10.000	50.000	12.500
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau			

Verzinsung der Förderdarlehen

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 30 Jahre zinsfrei gewährt. Die Förderungsnehmer:innen haben somit über den gesamten Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung Planungssicherheit, was zu einer höheren Attraktivität der Förderung führt. Ab dem 31. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Bereitstellungszinsen werden beibehalten und ab dem 13. Monat der Darlehenszusage mit 1,8 % p.a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau ändern, sind diese Zinsen ggf. anzupassen.

Tilgung der Förderdarlehen

Für das zinslose Darlehen gilt ein festgeschriebener Tilgungsverlauf von 1% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 2. Jahr, 2% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 11. Jahr und 4% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 21. Jahr. Die Laufzeit verbleibt bei gleichen Raten damit bei 37 Jahren und 9 Monaten bzw. erreicht nach 30 Jahren einen Tilgungsanteil von 69%. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind unter Berücksichtigung der

Mindesttilgung in beiden Varianten möglich. Die Regelungen zu Tilgung und Absicherung des Förderdarlehens haben sich bewährt und werden beibehalten.

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt 30 Jahre ab Erreichen der Bezugsfertigkeit. Es gelten die grundsätzlichen Bestimmungen der Neubauförderung. Die Zweckbindung setzt sich analog aus Belegungs- und Mietpreisbindung zusammen.

Mietpreisbindung

Die Mieten des geförderten Wohnungsbaus sollen weiterhin unverändert bleiben. Für den klassischen sozialen Wohnungsbau ist eine anfängliche zulässige Miete (netto-kalt) von 6,80 € pro m² vorgesehen. Für den sozialen Wohnungsbau im mittleren Preissegment gilt eine anfänglich zulässige Miete von 9,00 € pro m². Für 1-Zimmer-Appartments ist weiterhin ein Zuschlag von 0,70 € pro m² möglich. Bei Mieterhöhungen gelten folgende Differenzierungen:

Mietenstufe 6,80 €: Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Mietenstufe 9,00 €: Die Miete darf seitens des Förderungsnehmers um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindungen und die damit verbundenen Einkommens- sowie Wohnflächengrenzen bleiben sowohl für die Mietenstufe 6,80 €, als auch für die Mietenstufe 9,00 € unverändert bestehen.

Ausnahmeregelungen „Junges Wohnen“

Soweit sich kurzfristig Projekte für die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende entwickeln, die nicht alle Anforderungen aus der regulären Neubauförderung erfüllen (z.B. Wohnfläche, Ausstattung, Wohnform), können

Ausnahmen von den technischen Bestimmungen, den Regelungen zur zulässigen Miethöhe und der Belegungsbindung gemacht werden. Über Einzelfälle entscheidet SBMS.

Für die Weiterführung der Neubauförderung ist ein Volumen von 17,2 Mio. € an Darlehen und 3,25 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 160 Wohneinheiten entspricht.

B2. Modernisierungsförderung

Die energetische Modernisierung von Mietwohnungsbeständen ist erforderlich, um die Nachhaltigkeit im Wohnungssektor zu gewährleisten und die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren. Modernisierungsmaßnahmen wirken sich wohnwertsteigernd aus, wobei deren Kosten in der Regel über den § 559 BGB auf die Mieterhaushalte umgelegt werden. Die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist es, auch durch die Subvention von Modernisierungsmaßnahmen gebundene Wohnungen zu schaffen und die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen abzufedern. So soll die Bezahlbarkeit modernisierter Wohnungen auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen gewährleistet werden.

Modernisierungsprojekte unterliegen nicht der Sozialwohnungsquote, wie es bei Neubauprojekten der Fall ist. Bei der Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme handelt es sich um eine Investitionsentscheidung, bei der grundsätzlich die wirtschaftlichste Variante gewählt wird. Eine Förderung, die auch eine Miet- und Belegungsbindung auslöst, muss dementsprechend attraktiv genug sein, damit sie freiwillig in Anspruch genommen wird.

Zu diesem Zweck legt die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, wie vom Senat mit Beschluss vom 20. September 2022 aufgefordert, einen Programmbaustein vor, der die Förderung der Modernisierung im Mietwohnungsbestand neu aufstellt.

Fördergegenstand

Gefördert werden Maßnahmen, die vorrangig der energetischen Modernisierung der Bestandobjekte dienen. Hierbei ist mindestens der Effizienzhausstandard 85 zu erreichen. Das zu modernisierende Gebäude muss bei Beginn der Maßnahme mindestens seit 25 Jahren fertiggestellt sein. Förderfähig sind nur Kosten, die auch nach § 559 BGB umlagefähig sind. Über die grundsätzliche Einbeziehung in die

Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, das alleinige Vorliegen der Voraussetzungen löst keinen Rechtsanspruch auf Förderung aus. Details zum Verwaltungsverfahren, weiteren technischen Anforderungen sowie der Abwicklung durch die Bremer Aufbau-Bank als Förderungsstelle werden in der Programmrichtlinie geregelt.

Förderkonditionen

Die Förderung der Modernisierung erfolgt mittels Zuschüssen und Darlehen. Die Systematik entspricht grundsätzlich der Wohnraumförderung im Neubau, allerdings erfolgt keine Staffelung nach Wohnungsgrößen, sondern nach Kosten der Maßnahme. Modernisierungen an Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten werden nicht gefördert.

a) Förderdarlehen

Es werden Darlehen in Höhe von bis zu 80 % der voraussichtlichen Investitionskosten, aber höchstens bis zu 150.000 € pro Wohneinheit gewährt. Modernisierungen sind hinsichtlich der technischen Anforderungen und wirtschaftlichen Voraussetzungen von Objekt zu Objekt sehr individuell und variieren in ihrem Aufwand. Die Gewährung eines kostenabhängigen Darlehens wird daher einem Pauschalbetrag vorgezogen. Die Kosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung entscheidet über die generelle Förderungswürdigkeit der Maßnahme und prüft die Kosten auf Ihre Angemessenheit.

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 10 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 11. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Alle weiteren Regelungen für die Darlehensgewährung, u.a. hinsichtlich wirtschaftlicher Voraussetzungen des Förderungsnehmers sowie der Absicherung der Darlehen entsprechend denen der Neubauförderung.

b) Zuschuss

Der Zuschuss dient dazu, die Kosten der Mietpreisbindung zu kompensieren. Da für die geförderte Maßnahme keine Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 BGB möglich ist, entfallen die für die Refinanzierung notwendigen zusätzlichen Mieterträge.

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard. Der EH-85 Standard ist in jedem Fall zu erreichen, ein besserer Standard berechtigt zur Inanspruchnahme eines höheren Zuschusses. Analog zur Bundesrichtlinie BEG WE ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten vorzusehen. Für die Stufen Effizienzhaus 85 und Effizienzhaus 70 muss dem Antrag eine Erklärung des Antragstellers beigefügt werden, aus der hervorgeht, ob technisch und organisatorisch (Umbauaufwand im Bestand) auch die Stufe Effizienzhaus 55 und ggf. Effizienzhaus 70 erreicht werden könnten und wie dafür jeweils die Mehrkosten im Vergleich mit der höheren Zuschussförderung durch Bremen und die KfW geschätzt werden. Im Verlauf des Jahres 2024 ist eine Evaluation dieser Erklärungen durch SBMS vorgesehen, um zu bewerten, wie die unterschiedlichen Optionen in Anspruch genommen wurden. Im Rahmen der für 2024 vorgesehenen Weiterentwicklung der Wohnraumförderung insgesamt ist das Programm ggfs. entsprechend anzupassen.

Staffelung	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE ohne EE ¹	20.000 €	22.500 €	27.500 €	30.000 €
Zuschuss pro WE mit EE	25.000 €	27.500 €	32.500 €	35.000 €

Alle übrigen Bedingungen zur Abwicklung der Förderung entsprechen der Regelungen der Neubauförderung, hierzu zählen u.a. die wirtschaftlichen Anforderungen an den Förderungsnehmer, die Modalitäten zur Absicherung der Darlehen oder die Überwachung der Zweckbindung.

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt 10 Jahre ab Abschluss der Modernisierung. Es gelten die grundsätzlichen Bestimmungen der Wohnraumförderung. Die Zweckbindung setzt sich analog aus Belegungs- und Mietpreisbindung zusammen.

Optional ist eine Verlängerung der Belegungsbindung auf 20 Jahre möglich. In diesem Zuge wird die Zinsbindung auf 20 Jahre verlängert und dem Förderungsnehmer ein weiterer Zuschuss von 5.000 € pro Wohneinheit gewährt. Mit dem zusätzlichen Kostenzuschuss und der längeren Zinsbindung wird ein Anreiz geschaffen, von

¹ EE = Erneuerbare-Energien-Klasse gem. KfW-Vorgaben: [Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen | KfW](#)

Beginn der Förderung eine längere Belegungsbindung einzugehen. Im Gegensatz zu einer Verlängerung der Bindung über den zugehörigen Programmbaustein „Ankauf / Verlängerung von Belegungsbindungen“ können Mittel, die über die Modernisierungsförderung abgewickelt werden, voll bei der Verwendung der Bundesmittel zum Ansatz kommen. Es ergeben sich außerdem Effizienzgewinne (günstigerer Zuschuss, einfachere Abwicklung).

Belegungsbindung

Die Zielgruppen der Modernisierungsförderung entsprechen denen der klassischen Neubauförderung: es sollen vorrangig Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt unterstützt werden. Ein weiteres Ziel des Förderprogramms ist die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum, es sollen deshalb auch die bisherigen Mietparteien von der Förderung profitieren. Für den Bezug einer geförderten Wohnung nach Abschluss der Modernisierung sind die Einkommensverhältnisse mit einem Wohnberechtigungsschein nachzuweisen. Dabei darf das Haushaltseinkommen analog zur Neubauförderung die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG nicht um mehr als 60 % überschreiten.

Mietpreisbindung

Nach Abschluss der Fördermaßnahme darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Nettokaltmiete als monatlich 6,80 € pro m² Wohnfläche vereinbart werden. Sollte für das bereits bestehende Mietverhältnis eine höhere Miete vereinbart sein, wird diese solange beibehalten bis die Miete, die sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente ergibt, erreicht ist. Die Miethöhe soll grundsätzlich für die oben genannten Zielgruppen zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung nicht erfüllt wird, ist in Einzelfällen eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau (6,80 €) zu prüfen.

Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt.

Für die Einführung dieses Förderweges ist ein Volumen von 3,6 Mio. € an Zuschüssen und 14,4 Mio. € an Darlehen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 160 Wohneinheiten entspricht.

B3. Verlängerung und Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen

Flankierend zu den im Neubau bzw. durch Modernisierung geschaffenen geförderten Wohnungen im Land Bremen, ist vorgesehen, bei geeigneten Objekten Miet- und Belegungsbindungen nach dem gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Auslaufen zu verlängern. Um einen Beitrag zur Stabilisierung des Sozialwohnungsbestands zu leisten, wird ein Potential von insgesamt rd. 60 Wohnungen im Programmjahr 2023 prognostiziert.

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.

Der Zuschuss beträgt 20.000 € pro Wohneinheit für eine Verlängerung um 20 Jahre. Durch den Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der verlängerten Bindungen ergeben.

Bei abweichenden Zeiträumen, die z.B. aufgrund einer anstehenden energetischen Sanierung notwendig sein können, erfolgt eine analoge Umrechnung, z.B. 5.000 € Zuschuss für eine Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung um 5 Jahre. Längere Bindungsdauern sind ebenfalls möglich. Bindungen sollen grundsätzlich für mindestens 5 Jahre verlängert werden.

Neben der Verlängerung können auch Miet- und Belegungsbindungen neu angekauft werden. Die angebotenen Mietwohnungen sollen im Idealfall zur Vermietung anstehen und dürfen keinen anderen Belegungsbindungen unterliegen. Die bisherige Miete soll mindestens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Wohnungen müssen außerdem zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein und einen vergleichbaren Standard zu ähnlichen, bereits in der Bindung befindlichen Wohnungen haben.

Sollten die Wohnungen nicht zur Vermietung anstehen, dürfen die Einkommen der Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht um mehr als 60% übersteigen. Begründete Ausnahmen können mit SBMS abgestimmt werden.

Mietpreisbindung

Als Fördermiete ist im Regelfall die bisherige Miete festzusetzen, soweit Sie dazu geeignet ist, die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu angemessenen Wohnkosten zu versorgen. Andernfalls ist die Vereinbarung einer Mietpreisbindung in Anlehnung an die Neubau- bzw. Modernisierungsförderung und eine damit verbundene Mietsenkung zu prüfen.

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.

Mieterhöhungen, die durch Modernisierung begründet sind, sind grundsätzlich zulässig, soweit diese zu einem Effizienzhausstandard von mindestens 85 führen. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen jedoch höchstens 6 % betragen.

Belegungsbindung

Sofern während der Bindungsdauer 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. Weitere Regelungen (z.B. Wohnflächengrenzen) sollen analog zur Neubau- bzw. Modernisierungsförderung gelten.

B4. Abwicklung des Wohnraumförderungsprogramms

Das Wohnraumförderungsprogramm wird wie bisher durch die Bremer Aufbau-Bank als beliehene Förderungsstelle abgewickelt. Für die grundsätzliche Entscheidung über die Förderungswürdigkeit von Projekten sowie die Aufgabenwahrnehmung als oberste Landesbehörde ist unverändert die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zuständig.

Rückwirkung der Förderkonditionen auf das WRP 2022

Soweit Bauvorhaben, die über das WRP 2022 gefördert werden, zum Beschluss des WRP 2023 noch keine Förderzusage erhalten haben, können rückwirkend die Konditionen des WRP 2023 gewährt werden, wenn dies wirtschaftlich gerechtfertigt

ist. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Rückwirkung, über Einzelfälle entscheidet SBMS.

Notwendige Anpassung von Zinsen frühere Wohnraumförderungsprogramme

Mit Senatsbeschluss vom 19.03.2019 wurden die Zinsen für Förderdarlehen aus Wohnraumförderungsprogrammen, die vor 2012 beschlossen worden sind, in Anpassung an die aktuellen Förderungsbedingungen ab dem 11. Jahr auf 2 % gesenkt. Weiterhin wurde beschlossen, dass die Zinsen nach Ablauf der Zweckbindung nicht höher sein sollen als der marktübliche Zinssatz. Diese Regelung war bis zum 31.12.2023 begrenzt. Um Planungssicherheit für die Förderungsnehmer:innen zu gewährleisten, wird die Regelung fortgeführt.

Beim Beschluss des 1. Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 sind für die Förderdarlehen unter Berücksichtigung der damaligen Lage am Kapitalmarkt ab dem 21. Jahr Zinsen von mindestens 6 % vorgesehen worden, was deutlich über dem aktuellen Marktzins liegt. Um die Förderungsnehmer:innen nicht über Gebühr zu belasten, soll diese Regelung angepasst werden. Es sind, analog zu den aktuellen Bedingungen, ab dem 21. Jahr Zinsen in marktüblicher Höhe zu entrichten.

Bereitstellung Fördermittel

Bislang wurden die Förderdarlehen über die Bremer Aufbau-Bank als sogenannte Durchleitungskredite ausgegeben. Bei diesem Verfahren sind die entsprechenden Zinsverbilligungen als Aufwand aus dem Treuhandvermögen angefallen. In der Vergangenheit wurde dieses Vorgehen verwendet, um bei geringer Liquidität des Treuhandvermögens das ausreichbare Darlehensvolumen zu hebeln und so mehr Wohneinheiten fördern zu können. Diese Art der Finanzierung bedeutet allerdings, dass die Darlehen nicht zurück in das Treuhandvermögen fließen und dieses durch die Entnahme der gewährten Zinsverbilligung langfristig aufgezehrt wird.

Die Bereitstellung von zinslosen Darlehen über den gesamten Förderungszeitraum führt aufgrund der veränderten Zinslage dazu, dass die anfallende Zinsverbilligung für eine Durchleitung im schlechtesten Fall über dem ausgereichten Darlehensvolumen liegt. Mit dem Wohnraumförderprogramm 2023 ergab sich aus diesem Grund das Erfordernis, die Bereitstellung der Fördermittel zu prüfen. Im Ergebnis sollen die Darlehen mit der Aufstellung dieses Wohnraumförderungsprogramms wieder aus dem Treuhandvermögen ausgereicht werden. Mit der Umstellung auf die

Darlehensgewährung aus dem Treuhandvermögen werden zu Beginn des Wohnraumförderungsprogramms zwar mehr Mittel aus dem Treuhandvermögen benötigt. In der Folge werden die Rückflüsse aus Zins und Tilgung jedoch wieder dem Treuhandvermögen zugeführt („revolvierender Fonds“).

Durch die außerplanmäßige Rückzahlung alter Förderdarlehen hat sich die Liquidität des Treuhandvermögens in den letzten Jahren verbessert, sodass ausreichend Volumen für die Darlehensgewährung zur Verfügung steht. Langfristig kann so erreicht werden, dass die zurückgezahlten Zins- und Tilgungsleistungen der Darlehensnehmer für künftige Wohnraumförderungsprogramme genutzt werden. Ziel der Umstellung ist so, die Liquidität im Treuhandvermögen aufrecht zu erhalten und die Verwendung der Mittel möglichst nachhaltig zu gestalten.

Verteilung der Wohnraumförderungsmittel auf Bremen und Bremerhaven

Die Wohnraumförderungsmittel sollen 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 Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Finanzierung aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau

Das Programm 2023 umfasst ein Volumen (Darlehen und Zuschüsse) von insgesamt 39,4 Mio. €. Bei der Aufschlüsselung des Programmvolumens handelt es sich um eine Planung. Das Programmvolumen wurde so kalkuliert, dass mit dem Mitteleinsatz die Bundesmittel für das Programmjahr 2023 in voller Höhe in Anspruch genommen und verwendet werden können. Die Förderhöhe für einzelne Projekte hängt stark von

deren Rahmenbedingungen ab. Zur Bestimmung der insgesamt förderbaren Anzahl an Wohneinheiten wurden daher für die Höhe der Förderdarlehen und Zuschüsse pro Wohneinheit Durchschnittswerte angenommen. Aufgrund des eher geringen Anteils von 1-Zimmer-Appartements am Fördervolumen wurden diese bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die Neubauförderung nur unterproportional berücksichtigt.

Das Gesamtvolumen schlüsselt sich wie folgt auf:

Förderinstrumente	Förderung pro WE Ø	Wohneinheiten	Volumen
Darlehen Neubau	120.000 €	110	13.200.000 €
Zuschuss Neubau	25.000 €		2.750.000 €
Darlehen Modernisierung	90.000 €	160	14.400.000 €
Zuschuss Modernisierung	22.500 €		3.600.000 €
Darlehen mittleres Preissegment	80.000 €	50	4.000.000 €
Zuschuss mittleres Preissegment	10.000 €		500.000 €
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	15.000 €	60	900.000 €
Gesamtprogramm		380	39.350.000 €

Grundsätzlich können Mittel innerhalb des Programmvolumens insbesondere zwischen den Förderwegen der Neubau- und der Modernisierungsförderung übertragen werden, wenn dies wohnungspolitisch sinnvoll ist und z.B. durch die Übertragung die vollständige Inanspruchnahme der Bundesmittel gesichert werden kann.

Das Gesamtvolumen des WRP 2023 wird abhängig vom Planungsstand und Baufortschrift der geförderten Objekte über einen Zeitraum von etwa fünf bis sechs Jahren aus dem Treuhandvermögen abfließen. Aufgrund der unter B. dargestellten Tilgungsmodalitäten ist davon auszugehen, dass die Darlehen knapp 38 Jahre nach

dem Zeitpunkt der Auszahlung vollständig zurück in das Treuhandvermögen geflossen sind.

1.2 Bundesmittel - Anteilsverhältnisse von Bund und Land Bremen

Für die Bemessung der Kofinanzierung und der Bundesmittel ist nicht das Zuschuss- und Darlehensvolumen, sondern der Subventionswert des Programms relevant. Der Subventionswert dieses Programms ergibt sich aus der Summe von Zuschüssen und Zinsverbilligungen für die gewährten Darlehen. Für zinsverbilligte Darlehen sind zur Ermittlung des Barwerts der Förderung die jährlichen Zinsvorteile des Bauherrn gegenüber einem mit einem definierten Referenzzinssatz zu verzinsenden Darlehen zu berechnen. Dieser Zinssatz ist durch den Bund vorgegeben, und bewegt sich abhängig von der voraussichtlichen Laufzeit der Darlehen zwischen 4,23 % p.a. und 5,60 % p.a..

Der nominale Subventionswert dieses Programms stellt sich wie folgt dar:

Förderinstrumente	Subventionswert	Wohneinheiten
Zinsverbilligung Neubau	14.193.486 €	110
Zuschuss Neubau	2.750.000 €	
Zinsverbilligung Modernisierung	8.473.861 €	160
Zuschuss Modernisierung	3.600.000 €	
Zinsverbilligung mittleres Preissegment	4.345.104 €	50
Zuschuss mittleres Preissegment	500.000 €	
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	900.000 €	60
Gesamtprogramm	34.762.451 €	380

In Hinblick auf den Verpflichtungsrahmen des Bundes ergibt sich so eine Aufteilung des Subventionswerts iHv 23,85 Mio. € auf den Bund und 10,91 Mio. € auf das Land Bremen, womit die notwendige Komplementierung von 30 % erfüllt wird. Somit

können die Bundesmittel vollständig in Höhe 23,85 Mio. € in Anspruch genommen werden. Diese Mittel werden in fünf Jahresscheiben voraussichtlich ab 2024 über den Haushalt in Anspruch genommen und zur zweckentsprechenden Verwendung dem Treuhandvermögen bei der BAB zugeführt.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung der im Abschnitt B dargestellten Maßnahmen wird bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Bremer Aufbau-Bank GmbH mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

3. Genderbezogene Auswirkungen:

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. Beteiligung und Abstimmung

Diese Vorlage ist mit

- der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration,
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven,
- der Bremer Aufbau-Bank GmbH,
- der Senatskanzlei

und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen abgestimmt. Die Abstimmung mit der Senatorin für Umwelt, Klimaschutz und Wissenschaft 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 dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem Volumen von insgesamt 39,35 Mio. € an zinsfreien Darlehen sowie Kostenzuschüssen unter den unter B genannten Bedingungen zu.
2. Der Senat stimmt zu, dass die Förderung wie bisher zu 80% in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20% in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden sollen. Der Senat stimmt zu, dass die Mittel in Abstimmung zwischen den Städten abweichend eingesetzt werden, sofern eine geänderte Bedarfslage dies erfordert.
3. Der Senat stimmt den unter B ausgeführten Vorschlägen zur Anpassung der Förderungsbedingungen zu. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Förderrichtlinien entsprechend zu ändern bzw. neu zu fassen und diese Änderungen bzw. Neufassungen zu veröffentlichen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, dem Senat und der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung jährlich über

die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.

- 5.** Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, nach Beschlussfassung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen das Wohnraumförderungsprogramm dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Kenntnis vorzulegen.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Wohnraumförderungsprogramm 2023

Datum : 20.11.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Wohnraumförderungsprogramm 2023

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	Entwicklung und Durchführung eines neuen Wohnraumförderungsprogramms	1
2	Aufstockung des WRP 2022	2
3	Verzicht auf ein neues Wohnraumförderungsprogramm	3

Ergebnis

Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum im Land Bremen zu schaffen, ist die Wohnraumförderung ein unverzichtbarer Baustein. Nachdem die vorangegangenen Programme mit Erfolg durchgeführt werden und keine Kapazitäten für die Förderung weiterer Projekte haben, kann insbesondere die Umsetzung der Sozialwohnungsquote nur durch die Fortsetzung der Wohnraumförderung gewährleistet werden. Die Wohnraumförderung ist ebenso dahingehend weiterzuentwickeln, dass eine praktikable Modernisierungsförderung neu aufgelegt wird. Darüber hinaus machen die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern zum sozialen Wohnungsbau 2023 die Aufstellung eines neuen Programms erforderlich, um weiterhin Bundesmittel in Anspruch zu nehmen. Alternative 1 ist auszuwählen.

Alternative 2 und 3 können nicht zum gewünschten Ergebnis führen und sind daher auszuschließen.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 12/2024	2. 12/2025	3.
------------	------------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Anzahl geförderte Wohneinheiten Neubau 6,80 € (mit Grundsatzbescheid)	Anzahl Wohneinheiten	110
2	Anzahl geförderte Wohneinheiten Neubau 9,00 € (mit Grundsatzbescheid)	Anzahl Wohneinheiten	50
3	Anzahl geförderte Wohneinheiten Modernisierung (mit Grundsatzbescheid)	Anzahl Wohneinheiten	160
4	Anzahl verlängerte/angekaufte Mietpreis- und Belegungsbindungen	Anzahl Wohneinheiten	60

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

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Wohnraumförderungsprogramm 2023

Datum : 20.11.2022

--