

In der Senatssitzung am 20. September 2022 beschlossene Fassung

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

19.09.2022

Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 20.09.2022

„Wohnraumförderungsprogramm 2022“

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 – doch er befindet sich derzeit in einer besonderen Spannungslage.

Die zuletzt stark gestiegenen Baukosten treffen geförderte Projekte besonders hart. Höhere Herstellungskosten können nicht auf die Sozialmieten umgelegt werden. Projekte, in denen alle Wohnungen gefördert werden, sind ggf. nicht mehr auskömmlich und Projekte, in denen nur ein Teil der Wohnungen gefördert werden, müssen die höheren Kosten auf die restlichen, freifinanzierten Wohnungen umlegen.

In dieser bereits schwierigen Situation treffen die höheren Herstellungskosten auf steigende Zinsen auf der Finanzierungsseite. Dies verursacht noch höhere Gesamtkosten für das Projekt. Bisher hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit günstigen Krediten sowie Tilgungszuschüssen einen Teil der Kosten aufgefangen, wenn die Projekte die von der KfW geforderten energetischen Standards eingehalten haben. Diese Förderung ist jedoch ausgelaufen und momentan nicht mehr für neue Projekte erhältlich. Eine neue Förderungsstruktur seitens der KfW ist zwar geplant, aber derzeit noch nicht verfügbar, so dass für viele Projekte eine große Unsicherheit auf der Finanzierungsseite vorhanden ist.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist jedoch nach wie vor hoch. Auch deshalb hat die Bundesregierung nicht nur eine Neuauflage ihrer Finanzhilfen für Investitionen im Bereich des Sozialen Wohnungsbau beschlossen, sondern stellt zusätzlich zu den bisher veranschlagten Mitteln Finanzhilfen im Bereich des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus in gleicher Höhe zur Verfügung. Die entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den 16 Ländern wurden bereits abgeschlossen. Für den sozialen Wohnungsbau und den klimagerechten sozialen Wohnungsbau werden Finanzmittel in Höhe von jeweils 1 Mrd. € zur Verfügung gestellt.

Diese Bundesmittel werden nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Auf das Land Bremen entfallen für das Programmjahr 2022 damit zweimal je 9,5379 Mio. €, die über einen Zeitraum von 5 Jahren ausgezahlt werden, insgesamt also 19,0758 Mio. € (durchschnittlich rd. 3,8 Mio. p.a.). Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Bundesmittel ist die jährliche Auflage eines Wohnraumförderungsprogramms sowie die Komplementierung der Bundesmittel mit Landesmitteln in Höhe von 30%. Sowohl für den sozialen Wohnungsbau als auch für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau sind deshalb je 2,86137 Mio. € (5,72274 Mio. € gesamt bzw. durchschnittlich rd. 1,15 Mio. EUR p.a.) im Zeitraum 2022 – 2026 als Komplementärmittel durch das Land Bremen bereitzustellen, wenn die Bundesmittel voll ausgeschöpft werden sollen. Es handelt sich hierbei um den Barwert der Förderung.

Seitens des Bundes unterscheiden sich die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus und des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus insoweit, als dass für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau mindestens der Effizienzhausstandard 55 bei Neubau und 85 bei

Modernisierung einzuhalten sind. Im klassischen sozialen Wohnungsbau gibt es keine Vorgaben hinsichtlich der Energiestandards.

Im Neubaubereich gilt in der Bremer Wohnraumförderung bereits seit dem Doppelwohnraumförderungsprogramm 2020/2021 der Effizienzhausstandard 55 als verpflichtend. Mit Senatsbeschluss vom 15.12.2020 hat der Senat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau allerdings gebeten, bei der Entwicklung des folgenden Wohnraumförderungsprogramms die Festlegung des Effizienzhausstandard 40 für neugebaute Förderungsobjekte bzw. den Effizienzhausstandard 55 für Modernisierungsvorhaben zu prüfen.

Bezahlbarer Wohnraum ist ein Thema, das sich nicht nur auf Zielgruppen aus dem klassischen sozialen Wohnungsbau beschränkt. In einem angespannten Wohnungsmarkt wirken sich Mietsteigerungen besonders auch auf diejenigen Haushalte aus, die sich innerhalb ihres Wohnungssegmentes am Markt nicht ausreichend mit angemessenem Wohnraum versorgen können, aber aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben bzw. sich mit ihrem Einkommen innerhalb der oberen Fallgruppe der Anspruchsberechtigten befinden würden. Aus diesem Grund hat der Senat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit Beschluss vom 03.03.2020 gebeten, ein Programm zu entwickeln, das bezahlbare Wohnangebote auch oberhalb der Sozialwohnungsmiete schafft.

Die oben erläuterte Marktlage stellt eine große Herausforderung insbesondere für Neubauprojekte dar. Die unsichere Situation kann dazu führen, dass die Investor:innen abwartend reagieren und anstehende Projekte nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Dies bedeutet, dass die neu entstehenden Miet- und Belegungsbindungen nicht die Anzahl der Wohnungen auffangen können, deren Miet- und Belegungsbindungen durch gesetzlich oder vertraglich vereinbartes Auslaufen enden.

Wie im Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, auslaufende Miet- und Belegungsbindungen zu verlängern.

B. Lösung

Um die unter „A“ beschriebene Problemstellung zu adressieren, legt die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau das Wohnraumförderungsprogramm 2022 (WRP 2022) 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 sowie die Sicherung bereits bestehender Bindungen zu stabilisieren. Seit dem 1. WRP (2012) konnten so bislang etwa 1.300 neue Wohneinheiten fertiggestellt werden, weitere 1.500 sind bereits angemeldet und befinden sich in Planung oder schon im Bau. Auch mit dem Programm 2022 sollen auf diesem Wege die Voraussetzungen für die Förderung von 560 weiteren Wohneinheiten geschaffen werden.

Drei Förderbausteine sollen einen Beitrag dazu leisten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. Zum einen soll es, wie bisher auch, die klassische soziale Wohnraumförderung geben. Zum anderen soll erstmalig eine Förderung für ein mittleres Preissegment eingeführt werden. Darüber hinaus soll es die Möglichkeit geben, bei geeigneten Objekten auslaufende Miet- und Belegungsbindungen zu verlängern.

Da zu erwarten ist, dass sich die Rahmenbedingungen im nächsten Jahr durch eine Wiederaufnahme der Förderung der KfW unter noch unbekanntem Bedingungen stark verändern wird, soll das nachstehende Programm ein Übergangsprogramm darstellen, um auf die aktuell angespannte Lage zu reagieren.

Es handelt sich bei dem Wohnraumförderungsprogramm 2022 um eine Fortschreibung der Wohnraumförderungsprogramme 2020/2021. Die grundsätzliche Fördersystematik bleibt erhalten. Aus diesem Grund gelten, soweit nicht nachstehend anders festgesetzt, die bisherigen Regelungen weiter. Näheres regeln die zu erlassenden Förderrichtlinien.

1. Klassische soziale Wohnraumförderung (inkl. Klimavariante)

Die Systematik der regulären Wohnraumförderung auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) soll unverändert bleiben und in Form der Neubau- und Modernisierungsförderung weiterhin der zentrale Baustein des Landesprogramms sein.

Die Förderkonditionen des vergangenen Programms waren jedoch im Rahmen der Neuaufstellung des Programms auf Ihre Wirksamkeit zu untersuchen. Hierzu wurden in einer wohnwirtschaftlichen Betrachtung (VoFi) die alten Konditionen mit heutigen investitionsrelevanten Parametern, wie z.B. Herstellungs- und Finanzierungskosten kalkuliert.

Hierbei wurde festgestellt, dass aufgrund der enormen Baukostensteigerungen, erhöhter Grundstückskosten sowie des Anstiegs des Zinsniveaus die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens mit geförderten Wohnungen nur noch durch eine erhebliche Quersubventionierung aus den Mieten der frei finanzierten Wohnungen zu erreichen ist. Ein steigendes Mietpreisniveau für frei finanzierte Wohnungen entspricht jedoch nicht der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um eine angemessene Wirtschaftlichkeit im geförderten Segment zu erhalten, sollen deshalb sowohl die Förderdarlehen als auch der Kostenzuschuss angehoben werden. Unter Verwendung der oben genannten Kalkulationsmethodik wurden entsprechend die erforderlichen Förderkonditionen ermittelt:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung				
Förderungsart	Bisher (in EUR)		Neu (in EUR)	
	Darlehen	Kostenzuschuss	Darlehen	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	75.000	15.000	90.000	25.000
Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen 	90.000	15.000	105.000	25.000
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	105.000	15.000	120.000	25.000
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	42.500	7.500	55.000	12.500
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau			

Aufschlag pro Wohnung bis zu <ul style="list-style-type: none"> • bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen • Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven 	5.000	5.000
--	-------	--------------

Die Wohnraumförderung soll zukünftig einen stärkeren Beitrag zur Schaffung klimaneutraler Quartiere leisten. Für das aktuelle Programm wird gemäß der Anforderung des Senats vom 15.12.2020 die Orientierung an der Zielsetzung der **Effizienzhaus-Stufe 40** im Neubau als Regelanforderung festgelegt, wobei die konkrete Erreichung des Ziels technologieoffen möglich ist.

Die Mieten des geförderten Wohnungsbaus sollen unverändert bleiben. Durch den Wegfall der Mietstufe von 6,50 € für den ehemaligen KfW-Standard 55 liegt die Einstiegsrente für geförderte Wohnungen bei 6,80 €. Eine Erhöhung dieses Betrages würde dem Ziel „bezahlbaren Wohnraum“ zuwiderlaufen. Die zulässigen Mieten in der Neubauförderung bleiben – mit Ausnahme des Wegfalls der Mietstufe für die Effizienzhaus-Stufe 55 – unverändert.

	Neubauförderung	
	Effizienzhausstufe 40	Passivhaus Standard
Zulässige Miete pro m ² mtl. netto- kalt	6,80 €	7,00 €
1-Zi. App.	7,50 €	7,70 €

Verzinsung der Förderdarlehen/Zinsverbilligung

Die Förderdarlehen sind ab dem Tag der Auszahlung zu verzinsen. Die Darlehenszinsen werden für 10 Jahre festgeschrieben. Der Zinssatz wird für die ersten 15 Jahre der Laufzeit um bis zu 4 % p.a. gegenüber dem Marktzins verbilligt und für weitere 15 Jahre um bis zu 2 % p.a. Ab dem 31. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Damit werden die

Verbilligungszeiträume um je 5 Jahre verlängert und sind damit 10 Jahre länger fest kalkulierbar als im vorangehenden Förderprogramm. 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

Die Refinanzierung der zinsverbilligten Darlehen erfolgt durch die BAB i.d.R. über die KfW. Um der Entwicklung Rechnung zu tragen, dass in einigen Fällen der ermittelte Refinanzierungssatz negativ sein kann, wurde im Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 erstmals die Möglichkeit geschaffen, eine ratierliche Tilgungsstruktur zuzulassen. Diese Option soll beibehalten werden.

Für Annuitätendarlehen gilt ein festgeschriebener Tilgungsverlauf von 1 % p.a. ab dem 2. Jahr, 2 % p.a. ab dem 11. Jahr und 4 % p.a. ab dem 21. Jahr. Die Laufzeit verbleibt bei gleichen Raten damit bei 38 Jahren bzw. erreicht nach 30 Jahren einen Tilgungsanteil von 69%.

Diese Staffelung kann bei einer ratierlichen Tilgungsstruktur zu einer überproportionalen Belastung des Fördernehmers bei einer nach 30 Jahren durch Wegfall der Zinssubvention veränderten Zinslage führen. Deshalb soll bei Ratendarlehen weiterhin 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.

Die Sicherung des Förderdarlehens erfolgt wie im Vorprogramm an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85% der Gesamtkosten bzw. mit 60% des Ertragswerts an Grundstücken mit Bestandsobjekten.

2. Wohnraumförderung mittleres Preissegment

Es ist teilweise festzustellen, dass sich auch Haushalte mit mittleren Einkommen am Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können. Zu diesem Zweck soll die Bremische Wohnraumförderung um einen Förderweg erweitert werden, der die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete (mittleres Preissegment) unterstützt.

Beim mittleren Preissegment handelt es sich um ein nicht verpflichtendes Fördersegment, welches grundsätzlich von allen Marktakteuren für den Mietwohnungsbau freiwillig in Anspruch genommen werden kann.

Das mittlere Preissegment soll keine Konkurrenz zur klassischen sozialen Wohnraumförderung darstellen. Aus diesem Grund können Wohneinheiten, die im mittleren Preissegment hergestellt werden, nicht für die Erfüllung der Sozialwohnungsquote herangezogen werden. Diese bezieht sich weiterhin ausschließlich auf das niedrige Preissegment. Eine Kombination mit dem Förderweg 1 des Genossenschaftsförderprogramms ist aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an das mittlere Preissegment ausgeschlossen.

Die Systematik dieses neuen Fördersegmentes unterscheidet sich nicht von der regulären Wohnraumförderung. Die technischen Bestimmungen und grundsätzlichen

Förderungsbedingungen werden übernommen. Abweichende Regelungen sind lediglich in der zulässigen Miete, den einkommensmäßigen Voraussetzungen der Mieter:innen und dem Fördermitteleinsatz vorgesehen.

Zweckbindung

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

Belegungsbindung

Die Zielgruppe dieses Förderungssegmentes sind Haushalte, die sich innerhalb ihres Wohnungssegmentes (nach Größe) am Markt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, aber aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben bzw. sich mit ihrem Einkommen innerhalb der oberen Fallgruppe der Anspruchsberechtigten befinden würden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Einkommensverteilung im Land Bremen sowie den verfügbaren Mietangeboten kann festgestellt werden, dass insbesondere Ein-Personen-Haushalte sowie Familienhaushalte ab vier Personen im mittleren Einkommensbereich als förderungswürdig betrachtet werden können.

Für den Bezug einer geförderten Wohnung im mittleren Preissegment sind ebenfalls die Einkommensverhältnisse mit einem Wohnberechtigungsschein nachzuweisen. Dabei darf das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG nicht um mehr als 110 % überschreiten (reguläre Wohnraumförderung: § 9 WoFG +60 %).

Um die Erreichung der definierten Zielgruppe zu gewährleisten, sollen vorrangig kleine Wohnungen für 1-Personen-Haushalte in die Förderung einbezogen werden. Große Wohnungen für Familien sind in geringerem Maße zu berücksichtigen. Mittelgroße Wohneinheiten sollen den Wohnungsmix nur vereinzelt ergänzen. Diese Maßgabe wird bei der Entscheidung über die Einbeziehung der Bauvorhaben in die Förderung durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau berücksichtigt.

Mietpreisbindung

Die anfänglich zulässige Nettokaltmiete beträgt monatlich 9,00 € pro m² Wohnfläche. Die Miete darf seitens des Fördernehmers um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Bei Mieterwechseln gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. 1 % pro Jahr seit Beginn der Bindung als höchstens zulässige Neuvertragsmiete. Die Höhe der gebundenen Miete ist an der Einkommenssituation der Zielgruppe ausgerichtet. Maßgabe ist dabei, dass die Miete in Verbindung mit der zulässigen Wohnfläche einen für die Zielgruppe erschwinglichen Wohnraum produziert.

Förderkonditionen

Die Förderung des mittleren Preissegments erfolgt mittels Zuschüssen und Darlehen. Die Systematik entspricht der klassischen Wohnraumförderung. Da der Kompensationsbedarf durch die höhere Miete jedoch im Vergleich geringer ist, reduzieren sich Darlehen und Zuschüsse.

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung (mittleres Preissegment)		
Förderungsart	Darlehen	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	45.000 €	10.000 €

Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern • 3 Personen 	52.500 €	10.000 €
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	60.000 €	10.000 €
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	27.500 €	10.000 €
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau	
Aufschlag pro Wohnung bis zu <ul style="list-style-type: none"> • bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen • Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven 	5.000 €	5.000 €

Alle übrigen Förderbedingungen entsprechen den Regelungen der regulären Wohnraumförderung, hierzu zählen u.a. die wirtschaftlichen Anforderungen an den Förderungsnehmer, die Modalitäten zur Auszahlung der Mittel oder die Überwachung der Zweckbindung.

Für die Einführung dieses Förderweges ist ein Volumen von 0,7 Mio. € an Zuschüssen und 3,5 Mio. € an Darlehen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 70 Wohneinheiten entspricht. Es wird zunächst das Ziel verfolgt, die Akzeptanz eines solchen Förderweges zu überprüfen und nach Ablauf des Programmjahres zu evaluieren.

3. Verlängerung von Belegungsbindungen

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. 150 Wohnungen für das Programmjahr 2022 gesehen.

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.

Bisher bestand die Förderung aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 8.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 10 Jahre oder in Höhe von 12.000 € pro Wohneinheit bei einer Verlängerung um 20 Jahre.

Durch diesen Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der verlängerten Bindungen ergeben.

Die Evaluation der bisherigen Förderung hat ergeben, dass sowohl die Höhe als auch die Struktur der Förderung nur bedingt attraktiv für die Eigentümer:innen von noch gebundenem Wohnraum ist. Der Förderbaustein soll deshalb flexibilisiert werden; Grundsätzlich sollen Verlängerungen von Miet- und Belegungsbindungen um mindestens zehn Jahre verlängert

werden, in begründeten Einzelfällen soll aber eine individuelle Vereinbarung eines geringeren Zeitraums möglich sein. Somit kann beispielsweise einer mittelfristig anstehenden energetischen Sanierung Rechnung getragen werden.

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Differenz zwischen der vereinbarten gebundenen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie dem Zeitraum der Verlängerung. Der Zuschuss beträgt höchstens 10.000 € pro Wohneinheit für eine Verlängerung um 10 Jahre. Bei abweichenden Zeiträumen erfolgt eine analoge Umrechnung, z.B. höchstens 5.000 € Zuschuss für eine Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung um 5 Jahre.

Erstmals sollen auch Objekte mit in die Förderung aufgenommen werden, deren Bindung bereits vor kurzem abgelaufen ist. Dies ist nur möglich, wenn seit Auslauf der Miet- und Belegungsbindungen keine Mieterhöhungen vorgenommen wurden. Weitere Voraussetzung ist, dass entweder keine Mieter:innenwechsel stattgefunden haben, oder die Einkommen der neuen Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) um nicht mehr als 60% übersteigen.

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, sollen grundsätzlich zulässig sein, wenn die Modernisierung zu einem Effizienzhausstandard von mindestens 55 führt. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen höchstens 6 % betragen.

Sofern während der bis zu 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.

4. Anpassung der Genossenschaftsförderung

Förderweg 1:

Die langfristige Stabilisierung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum soll auch durch das Genossenschaftsförderprogramm flankierend unterstützt werden. Die dargestellten Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen bestehen derzeit nicht für die Genossenschaftsförderung und sollen aus diesem Grund ergänzt werden.

Da noch keine im Sinne des Genossenschaftsförderprogramms geförderten Projekte existieren, deren Bindungen auslaufen, soll es zukünftig die Möglichkeit geben, den Zweckbestimmungszeitraum bereits vorab um 20 Jahre von 40 auf 60 Jahre zu verlängern. Hierzu wird ein zusätzlicher Zuschuss in wirtschaftlich erforderlicher Höhe von max. 20.000 € für jede gebundene Wohneinheit gewährt.

Grundsätzlich gelten die Konditionen zur Bindungsverlängerung aus dem aktuellen Wohnraumförderungsprogramm. Für alle Wohneinheiten, die innerhalb des Projektes auf Grundlage des WoFG gefördert werden, sind die Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Für die übrigen Wohneinheiten wird aus der Genossenschaftsförderung ein analoger Zuschuss erbracht. Die Möglichkeit dieser Bindungsverlängerung steht auch rückwirkend allen Projekten zur Verfügung, die in die Genossenschaftsförderung einbezogen wurden.

Förderweg 2:

Förderweg 2 stand bislang für Projekte bereit, die aus verschiedenen Gründen nicht die Verpflichtungen des Förderwegs 1 erfüllen können oder wollen. Die Flexibilität dieser Variante soll für den Bestandserwerb geöffnet werden. Genossenschaften, die ein Bestandsobjekt erwerben und den Mitgliedern zur Nutzung überlassen, sollen einen pauschalen Zuschuss von 15.000 € pro Wohneinheit erhalten.

Die regulär geltenden Voraussetzungen des KfW-40-Standards und die Einrichtung von Gewerbe im Erdgeschoss finden im Bestandserwerb keine Anwendung, da diese Anforderungen hier kaum oder gar nicht umsetzbar sind bzw. bei Bestandsobjekten in einem deutlichen Missverhältnis zum erbrachten Förderungsbetrag stehen. Im Sinne des Klimaschutzes werden jedoch nur Gebäude als förderungsfähig anerkannt, die mind. die Energieeffizienzklasse D aufweisen oder innerhalb eines Jahres nach Erwerb durch Sanierung die Energieeffizienzklasse B oder besser nachweisen können.

5. Verteilung der Wohnraumförderungsmittel auf Bremen und Bremerhaven

Mit Ausnahme der unter Nr. 3. 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.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2022

Das Programm 2022 umfasst ein Volumen (Darlehen und Zuschüsse) von insgesamt 48,95 Mio. €, davon entfallen 46,7 Mio. € auf die Neubau- und Modernisierungsförderung und 2,25 Mio. € auf den Zuschuss für die Verlängerung bzw. den Ankauf von Belegungsbindungen.

Das Programmvolumen kann wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Förderung Art	Förderung Betrag	Anzahl WE	Förderung Gesamt in T€
Darlehen WRP	100.000	340	34.000
Zuschuss WRP	25.000	340	8.500
Darlehen mPS	50.000	70	3.500
Zuschuss mPS	10.000	70	700
Zuschuss Bindungsverl.	15.000	150	2.250

gesamt	48.950
--------	--------

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurden für die Höhe der Förderdarlehen durchschnittlich 100.000 € 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 15.000 € pro Wohnung angesetzt.

Die Förderdarlehen werden wie bisher nicht unmittelbar aus dem Treuhandvermögen gewährt. Die BAB nimmt weiterhin Darlehen am Kapitalmarkt auf und leitet diese zinsverbilligt weiter, so dass nur die Zinsverbilligung in Höhe von 4 % bzw. 2% p.a. (s. Nr. 3.1) zuzüglich eines kalkulierten Ausfallrisikos finanziert werden muss.

Der Mittelbedarf und seine Finanzierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2022 stellt sich wie folgt dar:

Förderbaustein	Förderinstrument	Anzahl WE	Förderung
			gesamt
Klassische Wohnraumförderung (inkl. Klimavariante)	Zuschuss WRF	340	8.500.000
	Zinsverbilligung inkl. Ausfallrisiko		26.472.000
Wohnraumförderung mittleres Preissegment	Zuschuss	70	700.000
	Zinsverbilligung inkl. Ausfallrisiko		2.726.000
Bindungsverlängerung/-ankauf	Zuschuss	150	2.250.000
	gesamt	560	40.648.000

Die Zinsverbilligung für die Förderdarlehen (einschl. Ausfallrisiko), die Kostenzuschüsse sowie die Zuschüsse für die Verlängerung bzw. den Ankauf von Bindungen belaufen sich damit auf insgesamt 40,648 Mio. €, die finanziert werden müssen. Abzüglich der Finanzhilfen des Bundes für das Programmjahr 2022 in Höhe von 19,076 Mio. € sind noch rd. 21,572 Mio. € Landesmittel erforderlich.

Aus dem Haushalt wurden 2,098 Mio. € für die Ko-Finanzierung der Bundesmittel des Programmjahres 2022 zur Verfügung gestellt. Der restliche Betrag in Höhe von rd. 19,475 Mio. € kann ergänzend aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau bei der BAB zur Verfügung gestellt werden, in dem Rückflüsse aus früheren Wohnraumförderungsprogrammen eingenommen werden. Zudem können hier reservierte Mittel des Treuhandvermögens aus dem Doppelprogramm 2020/2021, die für rückwirkende Konditionsanpassungen in den Altprogrammen eingeplant aber nicht benötigt wurden, verwendet werden.

Die Anpassung des Genossenschaftsförderprogramms kann aus den dazu bereitstehenden Haushaltsmitteln finanziert werden (jeweils 1,5 Mio. € in 2022 und 2023). Aufgrund der auch für

Genossenschaften herausfordernden Lage der Bauwirtschaft sowie der Entwicklung der Grundstückspreise und Finanzierungskosten wird von einer kleineren Nachfrage und somit geringerem Mittelbedarf ausgegangen. Die Bindungsverlängerung kann daher mit den zur Verfügung stehenden Mitteln gedeckt 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 des Wohnraumförderungsprogramms 2022 in Höhe von insgesamt 37,5 Mio. €.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Durch die zunehmende komplexere Administration der Wohnraumförderung und insbesondere deren Abwicklung mit dem Bund ist bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH die Bereitstellung von erneut zusätzlichen Personalressourcen in Höhe von 0,5 VZE erforderlich. 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. 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 Soziales, Jugend, Integration und Sport
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven
- der Bremer Aufbau-Bank GmbH

und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei abgestimmt.

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 beschließt das Wohnraumförderungsprogramm 2022 zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem Volumen von insgesamt 42,5 Mio. € an zinsverbilligten Darlehen sowie Kostenzuschüssen in der Neubauförderung unter den in Abschnitt B Nr. 1 genannten Bedingungen. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
2. Der Senat beschließt, die bremische Wohnraumförderung für das Programmjahr 2022 um einen Förderweg zur Herstellung von bezahlbaren Wohnungen im mittleren Preissegment mit einem Volumen von insgesamt 4,2 Mio. € an zinsverbilligten Darlehen sowie Kostenzuschüssen zu ergänzen.
3. Der Senat beschließt für die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen für 150 Wohnungen im Mietwohnungsbereich der Stadtgemeinde Bremen um 10 bzw. 20 Jahre einen Zuschuss von insgesamt 2,25 Mio. € (durchschnittlich 15.000 € pro Wohnung).
4. Der Senat beschließt die Anpassung des Genossenschaftsförderprogramms zur Bindungsverlängerung und zum Bestandserwerb.
5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des erforderlichen Darlehensvolumens auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens darf 37,5 Mio. € nicht überschreiten. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
6. 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.
7. 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.
8. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, zusammen mit den in der Ressort-AG Wohnen vertretenen Ressorts, in den nächsten sechs Monaten einen Vorschlag zu entwickeln, wie vor dem Hintergrund der zu erwartenden Systemumstellung seitens des BMWK die künftige Modernisierungsförderung im Bestand nach dem KfW-Effizienzhaus 55-Standard intensiviert werden kann. Dabei ist zu prüfen, welche notwendigen finanziellen Voraussetzungen dafür erforderlich sind.
9. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, sowohl ihm als auch der Deputation für Mobilität, Stadtentwicklung und

Wohnungsbau jährlich über die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.

10. 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.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Wohnraumförderungsprogramm 2022

Datum : 19.08.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Wohnraumförderungsprogramm 2022

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 2020/2021	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. Darüber hinaus machen die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern zum sozialen Wohnungsbau 2022 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. 12/2023	2. 12/2024	3.
------------	------------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Anzahl geförderte Wohneinheiten soziale Wohnraumförderung (mit Grundsatzbescheid)	Wohneinheiten	340
2	Anzahl geförderte Wohneinheiten mittleres Preissegment (mit Grundsatzbescheid)	Wohneinheiten	70
3	Anzahl verlängerte mietpreis- und Belegungsbindungen	Wohneinheiten	150

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