

In der Senatssitzung am 4. Mai 2021 beschlossene Fassung

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

30.04.2021

NEUFASSUNG Vorlage für die Sitzung des Senats am 04.05.2021

Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme (Land) – Bericht zum Stand 31.12.2020

A. Problem

Der Soziale Wohnungsbau dient dazu, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Um sicherzustellen, dass ausreichend Sozialwohnungen gebaut werden, hat der Senat am 28.08.2012 für die Stadt Bremen eine Sozialwohnungsquote beschlossen, wonach mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen, wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder/und neues Baurecht geschaffen wird. Die Stadt Bremerhaven entscheidet im Einzelfall über den Anteil von Sozialwohnungen. Am 03.03.2020 hat der Senat sowohl die Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30% als auch die Absenkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten beschlossen.

Der Senat hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 01.11.2016 gebeten, dem Senat jährlich über die Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme zu berichten. Diese Berichterstattung betrifft folgende Senatsbeschlüsse:

Datum	Programm	Darlehensvolumen
28.08.2012	1. Wohnraumförderungsprogramm (WRP)	39,2 Mio. €
24.02.2015	2. WRP	40,0 Mio. €
28.06.2016	3. WRP	40,0 Mio. €
14.11.2017	Aufstockung des 3. WRP	40,0 Mio. €
19.03.2019	Programm zur Absicherung der Sozialwohnungsquote in 2019, Aufstockung des 3. WRP	25,0 Mio. €
Gesamt:		184,2 Mio. €
12.03.2019	Wohnraumförderung zur Flankierung des Erwerbs einer Teilfläche im Scharnhorst-Quartier durch die GEWOBA	6,3 Mio. € (zweckgebunden für das Projekt)
15.12.2020	Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung – Programm 2020/2021	83,8 Mio. €

Der Senat hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 28.08.2012 im Zusammenhang mit dem Beschluss des 1. Wohnraumförderungsprogramms gebeten, der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie halbjährlich über die Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme zu berichten.

B. Lösung

Aufgrund der Beschlüsse des Senats vom 28.08.2012 und vom 01.11.2016 berichtet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau dem Senat und gleichlautend der staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme zum Stand 31.12.2020.

Bisher (Stand 31.12.2020) wurden im Land Bremen für die beschlossenen Förderungsprogramme insgesamt 2.716 Wohnungen zur Förderung angemeldet, davon 2.525 in der Stadt Bremen und 191 in Bremerhaven (siehe unten Nr. 1. bis 3.). Gesondert aufgeführt ist das Projekt „Scharnhorstquartier“. Der Senat hat hierzu in seiner Sitzung am 12.03.2019 zur Flankierung des Erwerbs der Konversionsfläche die Bereitstellung einer Wohnraumförderung in Höhe von 6,3 Mio. € beschlossen.

Für die zur Förderung der insgesamt formal angemeldeten 2.716 Wohnungen werden nach derzeitiger Berechnung Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 173,521 Mio. € benötigt. Da die Anmeldung der Projekte zur Wohnraumförderung in einem frühen Status der Projektplanung erfolgt, können sich diese Zahlen noch verändern. Mit dem zur Verfügung stehenden Darlehensvolumen können nach jetzigem Stand die angemeldeten Wohnungen gefördert werden. Die geplanten Wohneinheiten des Scharnhorstquartiers sind in den vorgenannten Zahlen nicht enthalten.

Einzelheiten zur Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Programmen, den anliegenden Listen und aus den Übersichtsplänen. Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2020. Über den Umsetzungsstand zur Vorlage „Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung – Programm 2020/2021“ kann noch nicht berichtet werden, da sie erst am 15.12.2020 beschlossen wurde.

1 Umsetzung des 1. Wohnraumförderungsprogramms

Mit dem 1. Wohnraumförderungsprogramm wurden 669 Wohnungen gefördert, davon 618 in der Stadtgemeinde Bremen und 51 in Bremerhaven.

Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen in Höhe von rd. 38,6 Mio. € benötigt. Danach ist das 1. Wohnraumförderungsprogramm mit dem Fördervolumen von 39,2 Mio. € nahezu ausgebucht.

Mit der Bezugsfertigkeit des letzten bisher noch ausstehenden Bauvorhabens zu Beginn des 2. Quartals 2020 ist das 1. Wohnraumförderungsprogramm inzwischen abgeschlossen.

1.1 Stadtgemeinde Bremen

Insgesamt handelt es sich um 28 Neubauprojekte in der Stadtgemeinde Bremen. Diese geförderten Projekte sind teilweise aufgrund der Sozialwohnungsquote entstanden, aber es gibt auch Projekte, die ohne eine derartige Verpflichtung die Förderung in

Anspruch genommen haben. Insgesamt wurden im 1. Wohnraumförderungsprogramm 984 Wohnungen gebaut. Zusätzlich zu den 618 Sozialwohnungen (63%) entstanden in den Projekten 366 frei finanzierte Wohnungen (37%).

1.2 Stadtgemeinde Bremerhaven

5 Bauvorhaben aus dem 1. Wohnraumförderungsprogramm liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Es handelt sich um 3 Modernisierungs- und 2 Neubauprojekte. Es entstanden insgesamt 80 Wohnungen, davon sind 51 (64%) gefördert.

In der Stadtgemeinde Bremerhaven gilt die Sozialwohnungsquote nicht. Die Förderung erfolgt ausschließlich auf Wunsch der Wohnungsunternehmen und InvestorInnen.

2 Umsetzung des 2. Wohnraumförderungsprogramms

Für das 2. Wohnraumförderungsprogramm lagen zum Stichtag 18 Anmeldungen für die Förderung des Neubaus bzw. der Modernisierung von 582 Wohnungen vor, davon 533 in der Stadtgemeinde Bremen und 49 in Bremerhaven.

Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen in Höhe von rd. 38,6 Mio. € benötigt. Das zweite Wohnraumförderungsprogramm ist mit einem Fördervolumen von 40 Mio. € nahezu ausgebucht.

2.1 Stadtgemeinde Bremen

533 der zur Förderung im 2. Wohnraumförderungsprogramm angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremen. Es handelt sich ausschließlich um Neubauprojekte.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 31.12.2020	14	468	373
im Bau	1	442	150
Objekte in Planung	1	10	10
Gesamt	16	920	533

Bei dem letzten sich noch in Planung befindlichen Objekt handelt es sich um einen Ergänzungsneubau der GEWOBA in Schwachhausen. Ein Baubeginn wird im ersten Quartal 2021 erwartet, so dass dann alle Projekte im Stadtgebiet Bremen fertiggestellt sind oder zumindest mit dem Bau begonnen wurde.

2.2 Stadtgemeinde Bremerhaven

49 der zur Förderung angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Es handelt sich um 1 Neubau- und 1 Modernisierungsprojekt.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 31.12.2020	1	8	8
Objekte in Planung	1	41	41
Gesamt	2	49	49

Der Bau des sich noch in Planung befindlichen Objektes in Bremerhaven wird voraussichtlich erst im 2. Quartal 2022 begonnen werden.

3 Umsetzung des 3. Wohnraumförderungsprogramms

Für das 3. Wohnraumförderungsprogramm lagen zum Stichtag 46 Anmeldungen für die Förderung des Neubaus von 1.465 Wohnungen vor, davon 1.374 in der Stadt Bremen und 91 in Bremerhaven.

Für die Förderung der angemeldeten Bauvorhaben wird nach aktuellem Stand ein Darlehensvolumen von rd. 96,3 Mio. € benötigt. Das Darlehensvolumen des 3. Wohnraumförderungsprogramms beläuft sich insgesamt auf 105 Mio. €. In diesem Betrag sind die zweckgebundenen Mittel in Höhe von 6,3 Mio. € für das „Scharnhorstquartier“ nicht enthalten. Das Darlehensvolumen des 3. Wohnraumförderungsprogramms ist somit noch ausreichend, zumal davon auszugehen ist, dass ca. 15 Projekte, die zwar für das 3. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet wurden, voraussichtlich aber nach dem am 15.12.2020 beschlossenen Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 gefördert werden, da für diese Projekte bisher weder ein Grundsatzbescheid noch eine Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt wurde.

3.1 Stadtgemeinde Bremen

1.374 der zur Förderung im 3. Wohnraumförderungsprogramm angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremen.	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertiggestellungen bis 31.12.2020	6	417	167
im Bau	11	828	330
Objekte in Planung	26	2.512	877
Gesamt	43	3.397	1.374

3.2 Stadtgemeinde Bremerhaven

91 der zur Förderung angemeldeten Wohnungen liegen in der Stadtgemeinde Bremerhaven.

	Anzahl Bauvorhaben	Wohnungen gesamt	Wohnungen gefördert
Fertigstellungen bis 31.12.2020	1	31	31
im Bau	1	10	10
Objekte in Planung	1	65	50
Gesamt	3	106	91

4 Versorgung der Zielgruppen

Die Soziale Wohnraumförderung soll sich entsprechend den Vorgaben des Senats zu den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen an folgende Zielgruppen richten:

- Junge Menschen: Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen
- Ältere und behinderte Menschen
- Familien/Alleinerziehende
- Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen
- Geflüchtete, Migrantinnen und Migranten

Im Rahmen der Bewilligung der Fördermittel hat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau dafür Sorge getragen, dass für diese Zielgruppen Wohnraum geschaffen wurde.

Für die Evaluierung der Zielgruppenversorgung wurden die Bauvorhaben der beschlossenen Förderungsprogramme herangezogen, die fertiggestellt sind, sich im Bau befinden oder bereits einen hinreichend konkreten Planungsstand haben. In der nachfolgenden Tabelle sind daher noch nicht alle von den beschlossenen Förderungsprogrammen umfassten Bauvorhaben enthalten. Die Evaluierung hat ergeben, dass alle o.g. Zielgruppen berücksichtigt werden.

Wohnungsmix	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer und mehr	R-Wohnungen
Stadt Bremen						
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.	
1. WRP	42	237	86	4	206	43
2. WRP	68	211	62	62	109	21
3. WRP	114	303	140	58	92	23
gesamt	224	751	288	124	407	87
Stadt Bremerhaven						
1. WRP	0	33	0	2	16	0
2. WRP	0	20	11	0	15	3
3. WRP	0	27	14	0	0	0
gesamt	0	80	25	2	31	3
Gesamt Land Bremen						
	224	858	327	126	438	90

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der techn. Bestimmungen der Landesbauordnung. 90 Wohnungen davon sind rollstuhlgerecht nach DIN 18 040 Teil 2 R.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an alle Geschlechter vergeben.

In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher eine Sozialwohnung erhalten. 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 Soziale Wohnungsbau ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

E. Beteiligung und Abstimmung

keine

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Der Bericht ist nach Beschlussfassung im Senat zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

Aus Gründen des Datenschutzes dürfen die als vertraulich gekennzeichneten Anlagen nicht veröffentlicht werden. Sie enthalten personenbezogenen Daten und geschützte Betriebsgeheimnisse der FörderungsnehmerInnen.

G. Beschluss

Der Senat nimmt den Bericht der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur Kenntnis.

Anlagen:

- Liste zur Umsetzung des 1. Wohnraumförderungsprogramms (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 2. Wohnraumförderungsprogramms (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 3. Wohnraumförderungsprogramms (vertraulich)
- Liste zur Umsetzung des 1. bis 3. Wohnraumförderungsprogramms (öffentlich)
- Übersichtsplan mit Projekten der Wohnraumförderung Stadt Bremen (öffentlich)
- Übersichtsplan mit Projekten der Wohnraumförderung Stadt Bremerhaven (öffentlich)

Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Summe Wohnraumförderung in Mio. EUR
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0,000
1	Blumenthal	7	7	0,630
0	Borgfeld	0	0	0,000
5	Burglesum	144	122	7,686
1	Findorff	28	28	1,212
4	Gröpelingen	140	57	3,655
2	Hemelingen	106	39	2,550
0	Horn-Lehe	0	0	0,000
6	Huchting	155	98	5,930
4	Mitte	455	230	13,980
7	Neustadt	409	201	11,355
4	Oberneuland	325	82	4,935
9	Obervieland	360	233	15,834
12	Osterholz	435	231	15,183
2	Östliche Vorstadt	44	19	1,330
2	Schwachhausen	44	18	1,180
0	Seehausen	0	0	0,000
0	Strom	0	0	0,000
3	Vahr	72	51	3,477
5	Vegesund	384	135	9,085
20	Walle *	2.193	974	63,994
0	Woltmershausen	0	0	0,000
87	Bremen gesamt	5.301	2.525	162,016
Bremerhaven				
10	Bremerhaven	235	191	11,505
10	Bremerhaven gesamt	235	191	11,505
Land gesamt				
97		5.536	2.716	173,521

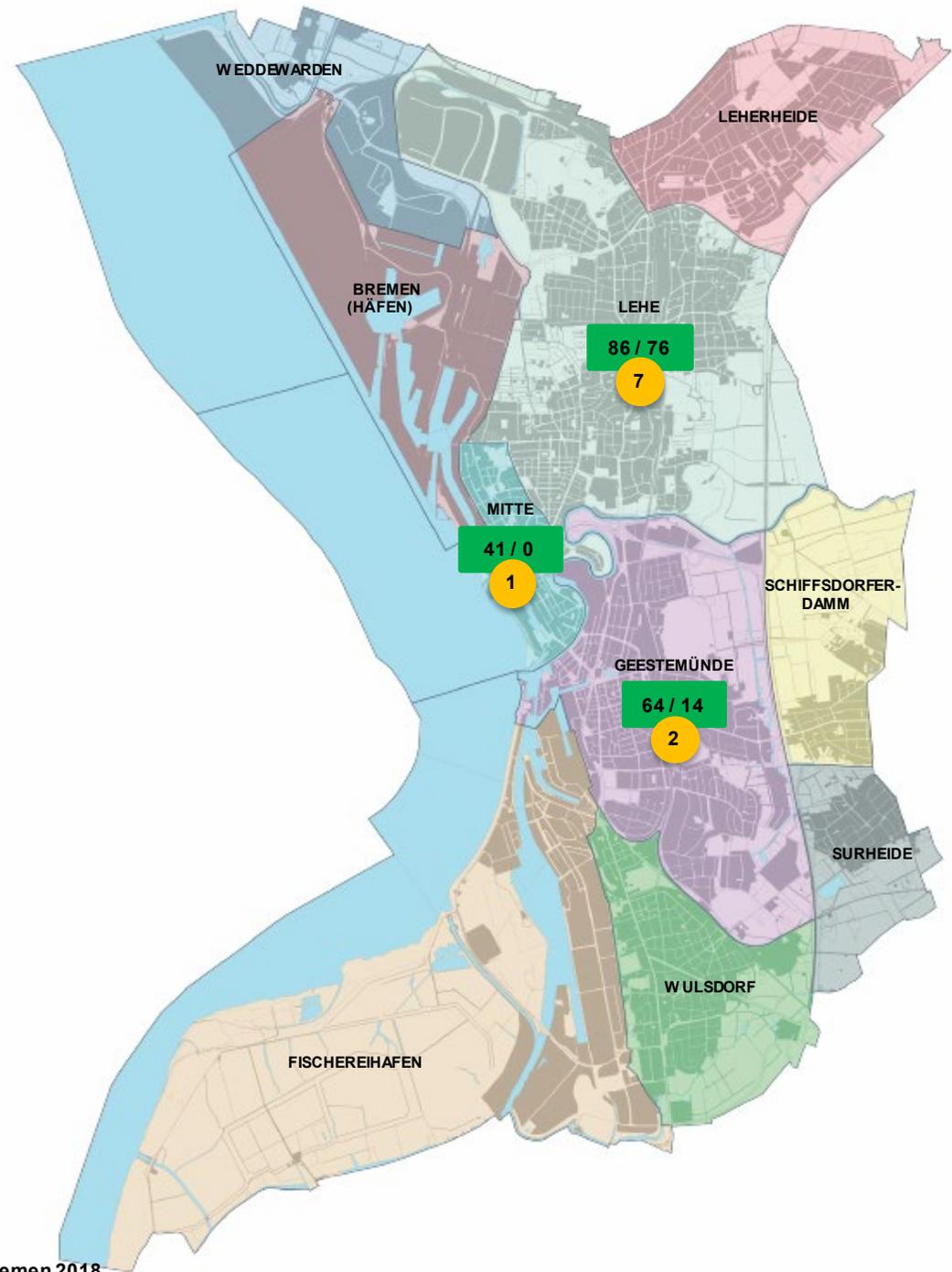
* Walle; davon Überseestadt:

12 Überseestadt	2.083	926	61,099
-----------------	-------	-----	--------

zusätzlich: Scharnhorst-Quartier:

1	240	85	6,300
---	-----	----	-------

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMME: UMSETZUNG STAND 31.12.2020



Bremerhaven
Anmeldungen / davon Fertigstellungen
Anzahl der Projekte