

Mitteilung des Senats vom 24. Februar 2015**Bremer Bündnis für Wohnen – zweites Wohnraumförderungsprogramm**

Der Senat hat am 24. Februar 2015 im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen ein zweites Wohnraumförderungsprogramm beschlossen. Dazu berichtet der Senat wie folgt:

1. Beschlüsse des Senats zum zweiten Wohnraumförderungsprogramm im Bündnis für Wohnen

Das zweite Wohnraumförderungsprogramm im Bündnis für Wohnen hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Das zweite Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen hat ein Volumen an zinsverbilligten Darlehen in Höhe von insgesamt 40 Mio. €. Die Fördermittel sollen wie bisher zu rd. 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu rd. 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden.
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm auch den Neubau von 38 Wohnungen mit einem Darlehensvolumen von rd. 2 Mio. € fördern, die für das erste Wohnraumförderungsprogramm angemeldet worden sind, aber bisher nicht berücksichtigt werden konnten.
- Studentische Wohnformen werden in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden.
- Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen werden in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden.
- Die Höhe der Förderdarlehen im Neubaubereich mit den bisherigen einheitlichen Förderbeträgen soll zukünftig nach Wohnungsgrößen gestaffelt werden.
- Die Möglichkeiten einer mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen sollen ausgeweitet werden.
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird einen Vorschlag für die Konkretisierung der Neuregelung der Förderbedingungen erarbeiten und der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorlegen.

2. Ausgangslage

Die Wohnungsbaupolitik des Senats fußt auf den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 18. Legislaturperiode. Sie beinhaltet unter der Überschrift „Gutes Wohnen stärkt den sozialen Zusammenhalt“ eine Vielzahl von Maßnahmen, die dazu dienen, die Rahmenbedingen für den Wohnungsbau zu verbessern und dabei die Bedürfnisse von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen in besonderer Weise zu berücksichtigen. Diese Zielsetzung ist im Rahmen des „Bremer Bündnisses für Wohnen“ konkretisiert worden.

2.1 Wohnungsmarkt in Bremen und Bremerhaven

Basis für eine gute Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten ist zunächst, dass es insgesamt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gibt. Um das zu erreichen, strebt der Senat an, dass in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 jährlich durchschnittlich 1 300 neue Wohnungen errichtet werden.

Eine neue Herausforderung am Wohnungsmarkt ist die steigende Zahl von Flüchtlingen. Im Land Bremen waren es im Jahr 2014 ca. 2 200 bis 2 400 Personen, in 2015 wird nach dem jetzigen Stand mit 3 000 Personen gerechnet. Hinzu kommen noch unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, die auch einen Wohnraumbedarf haben, sowie Personen aus eventuellen Sondermaßnahmen der Bundesregierung. Auch für diesen Personenkreis ist eine ausreichende Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarkts eine wichtige Voraussetzung.

Um die für den notwendigen Wohnungsneubau benötigten Wohnbauflächen bereitzustellen, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung eine Liste mit städtischen wie auch privaten Wohnbauflächen erstellt, die zukünftig weiterentwickelt werden sollen. Diese Liste wird laufend aktualisiert und umfasst inzwischen mehr als 40 Flächen.

Nach den aktuellen Einschätzungen können auf den erfassten Flächen ausreichend Wohneinheiten entwickelt werden, um die konkreten, aus der GEWOS-Studie (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH) noch abzuleitenden, Zielzahlen zu erreichen.

In der Stadt Bremerhaven stellt sich die Situation anders dar. Dort gibt es ausreichend Wohnraum, der für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Es fehlt hingegen höherwertiger Wohnraum, der für Schwellenhaushalte interessant ist. Um solchen Wohnraum bereitzustellen, sind umfassende Modernisierungen von älteren Wohnungsbeständen nötig. Abgesehen von solchen Angeboten gibt es einen Neubaubedarf in der Regel nur als Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien.

2.2 Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen

In den vergangenen Jahren war es zunächst so, dass die Wohnungsneubauten überwiegend im höheren Preissegment lagen (z. B. Überseestadt, Stadtwerder). Solche Wohnungen sind für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen in der Regel nicht bezahlbar. Der private Wohnungsneubau konzentrierte sich zudem auf den Eigentumssektor (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) und nicht auf den Mietwohnungsbau.

- Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Für die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz. Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, hat sich deren Zahl einschneidend verändert. Er ist gegenüber 29 600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 9 300 Wohnungen zum Stand 31. Dezember 2014 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 voraussichtlich nur noch 6 200 Wohnungen betragen.

Ein Großteil der auslaufenden Belegungsbindungen betrifft Wohnungen im Eigentum großer Wohnungsbaugesellschaften wie der GEWOBA, Stäwog oder der BreBau. Diese Gesellschaften sind sich der besonderen Verantwortung für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum bewusst und stellen diese Wohnungen auch nach dem formellen Auslaufen der Sozialbindung dem Wohnungsmarkt weiterhin zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der über 40 000 Wohnungen der GEWOBA liegt z. B. weiterhin nur knapp über 5 €/m².

Würde man als Entgelt für die Belegungsbindung z. B. einen Preis in Form eines grob geschätzten Zuschusses von nur 2,50 € pro m² und Monat ansetzen, würde sich für eine durchschnittliche 60 m² große Wohnung pro Jahr 1 800 € ergeben und entsprechend bei einer Kleinwohnung von 30 m² 900 € jährlich. Das würde für eine dem sozialen Wohnungsbau vergleichbare 20-jährige Bindung bedeuten, dass bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße ein Zuschuss von 36 000 € gezahlt werden müsste, ohne dass der Eigentümer irgendwelche wohnwertverbessernde Maßnahmen durchführen müsste.

Der vorgenannte Zuschussbetrag entspricht ungefähr dem Betrag, der im sozialen Wohnungsbau für eine umfassende Modernisierung als Förderbetrag gewährt wird. Hier werden pro Wohnung bis zu 40 000 € bewilligt, allerdings nicht als Zuschuss, sondern als rückzahlbares Darlehen.

Aus alledem ergibt sich, dass der Ankauf von Belegungsbindungen im Regelfall nicht wirtschaftlich und für Bremen als Haushaltsnotlageland nicht bezahlbar ist. Er würde zu Mitnahmeeffekten führen, da in der Regel eine Vermietbarkeit oberhalb der Regelsätze von 6,50 € bei neuen geförderten Wohnungen nicht realistisch ist. Zudem wird durch den Ankauf von Belegungsbindungen keine einzige neue Wohnung geschaffen, was jedoch aus Sicht des Senats das wirksamste Mittel gegen eine verknappte und damit preistreibende Wohnraumversorgung ist.

Eine Ausnahme bildet die Versorgung von Wohnungsnotstandsfällen mit Wohnraum, da die Unterbringung in Notunterkünften und Schlichthotels rechnerisch und finanziell die Aufwendungen für Belegungsrechte übersteigt.

- Sozialwohnungsquote

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Sozialwohnungen zu verbessern, müssen immer dann, wenn in der Stadt Bremen städtische Grundstücke verkauft werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird, 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Angebotsengpässen in diesem Bereich des Mietwohnungsbaus.

Dazu hat die Baudeputation nach Erörterung mit den Akteuren des Wohnungsmarkts Anwendungsregeln beschlossen. Das Regelwerk bietet Möglichkeiten flexibler Ausgestaltung. Diese Regeln haben sich inzwischen bewährt. Sie haben dazu geführt, dass z. B. auch in der Überseestadt eine nennenswerte Zahl von Sozialwohnungen entsteht. So liegt der Anteil dieser Wohnungen bei dem Bauvorhaben an der Marcuskaje, das in Kooperation zwischen der Firma Justus Grosse und der GEWOBA realisiert wird, bei rd. 60 %.

- Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 (= erstes Wohnraumförderungsprogramm im Bremer Bündnis für Wohnen)

Der Senat hat im August 2012 für das Land Bremen ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen, das durch die Förderung von Neubauten und Modernisierungen Belegungs- und Mietbindungen begründen wird.

Bisher (Stand 15. Februar 2015) wurden insgesamt 715 Wohneinheiten zur Förderung angemeldet, davon 683 Wohneinheiten in Neubauten und 32 Wohneinheiten zur Modernisierung. Das entspricht einem Anteil von über 95 % an Neubauten. Dafür werden Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 42,26 Mio. € benötigt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Wohnraumförderungsprogramms 2012/2013 war aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit angenommen worden, dass rd. 80 % der geförderten Wohneinheiten Neubauten (= 560 Wohneinheiten) sein würden und 20 % Modernisierungen (= 140 Wohneinheiten).

Aufgrund des unerwartet hohen Anteils an Neubauwohnungen reicht das am 22. August 2012 beschlossene Programmvolumen von 39,2 Mio. € nicht für die Förderung der bisher zur Förderung angemeldeten 715 Wohneinheiten aus, sondern nur für die Förderung von 664 Wohnungen. Für die Förderung der 38 Wohnungen, die zurzeit nicht berücksichtigt werden können, sind weitere 3,06 Mio. € erforderlich. Auch um den Bau dieser und weiterer Wohnungen fördern zu können, ist im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen ein zweites Wohnraumförderungsprogramm notwendig.

2.3 Beschlüsse der Bürgerschaft (Landtag) zur Wohnraumförderung

Die Bürgerschaft (Landtag) hat den Senat in ihrer 59. Sitzung am 21. Mai 2014 aufgefordert, das Wohnraumförderungsprogramm über das Jahr 2014 hinaus fortzusetzen und darin die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen festzulegen.

In dem Zusammenhang hat die Bürgerschaft (Landtag) den Senat auch gebeten, dazu gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen eine Bedarfsermittlung durchzuführen, Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auf eine Eignung für das studentische Wohnen ebenso zu prüfen wie Möglichkeiten des flexiblen Bauens und von Diversitätskonzepten.

3. Wesentliche Inhalte des zweiten Wohnraumförderungsprogramms im Bremer Bündnis für Wohnen

Um die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senats umzusetzen, ist es erforderlich, die soziale Wohnraumförderung fortzusetzen und damit den Neubau und die

Modernisierung von Wohnraum durch die Vergabe von zinsverbilligten Darlehen zu fördern (siehe unten Nr. 3.1). Bei den Fördermodalitäten sind an einzelnen Stellen jedoch Modifizierungen erforderlich (siehe unten Nr. 3.2).

Diese Einschätzung wurde von den Akteuren am Wohnungsmarkt in der Sitzung des Plenums des Bündnisses für Wohnen am 23. Juni 2014 einhellig geteilt.

Ohne ein neues Wohnraumförderungsprogramm wäre die Umsetzung der Beschlüsse des Senats und der Bremischen Bürgerschaft zur bremischen Wohnungspolitik nicht denkbar. Insbesondere wären nicht genug Fördermittel vorhanden, um die im Jahr 2013 beschlossene Sozialwohnungsquote zu finanzieren, die den Bau von 25 % Sozialwohnungen vorsieht, wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird. Das würde auch die großen Pilotprojekte im Bündnis für Wohnen wie „Büro-/Wohnpark Oberneuland“ oder „Gartenstadt Werdersee“ und weitere Bauvorhaben in der „Überseestadt“ oder das studentische Wohnen betreffen.

Im „Zweiten Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“ werden auch die Förderbedingungen an die veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl die Zielgruppen der Förderung als auch die finanzielle Ausstattung der Förderung pro Sozialwohnung. Zu dieser Neugestaltung der Förderung hat es Gespräche mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen sowie der Bauträger gegeben. Daraus haben sich im Vergleich mit den neuen niedersächsischen Förderregelungen folgende Handlungsfelder ergeben:

- Studentisches Wohnen: Förderung von Ein-Zimmer-Appartements, Modellprojekte mit der Wohnungswirtschaft und dem Studentenwerk.
- Förderhöhe: Staffelung nach Wohnungsgrößen (studentisches Wohnen, kleine Haushalte, Familien) sowie Berücksichtigung von besonderen Kostensituationen (z. B. vorangehender Abriss von nicht erhaltenswerten Altimmobilien, besonders hoher Energie- oder Barriere-Standard, Umbau Büro/Gewerbe oder ähnliches).
- Mittelbare Belegung: Musterlösungen für eine flexiblere Handhabung der gesetzlichen Vorgaben.

3.1 Programmvolumen

Das neue Wohnraumförderungsprogramm soll ein vergleichbares finanzielles Volumen haben wie das vorherige Programm. Das ist ein Darlehensvolumen von 40 Mio. €. Für die Verbilligung der Zinsen und für die Berücksichtigung eines angemessenen Ausfallrisikos fallen rd. 25,8 Mio. € an, die aus dem bei der Bremer Aufbau-Bank verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau und aus den bis 2019 vom Bund gezahlten Finanzhilfen aufgebracht werden sollen.

Abhängig von der Größe der geförderten Wohnungen (siehe unten Nr. 3.2.5) und von dem Anteil von Neubauten und Modernisierungen (siehe unten Nr. 3.2.2) können mit dem vorgenannten Darlehensvolumen voraussichtlich 650 bis 700 Wohnungen gefördert werden.

3.2 Ausrichtung der Förderung ab dem „Zweiten Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“

Die inhaltliche Ausrichtung der Förderung, die im „Ersten Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen“ (= Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013) beschlossen wurde, hat sich im Wesentlichen bewährt. Die Erfahrungen bei der Umsetzung dieses Programms haben jedoch auch Anpassungsbedarfe ergeben. Die zukünftigen Förderbedingungen stellen sich wie folgt dar.

3.2.1 Zielgruppen

- Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen

Zielgruppe der Förderung sollen auch zukünftig Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen sein, wobei Haushalte mit geringen Einkommen, z. B. Hartz-IV-Empfängerinnen/-Empfänger besonders berücksichtigt werden sollen.

Für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind auch im neuen Förderprogramm 20 % der Förderkontingente gebunden, sodass auch die Versorgungssituation von Obdachlosen, Asylbewerbern und zugewanderten Großfamilien verbessert werden kann. Um eine optimale Belegungssteuerung zu errei-

chen, haben der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und des „Aktionsbündnisses Menschenrecht auf Wohnen“ ein gesondertes Konzept zur Bewirtschaftung der Belegrechte für diese Zielgruppe entwickelt, das im März 2013 sowohl von der Bau- als auch von der Sozialdeputation beschlossen wurde.

- Ältere und behinderte Menschen

Aufgrund der demografischen Entwicklung fragen zunehmend ältere und behinderte Menschen Wohnraum nach. Diese Bevölkerungsgruppe hat Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass neu gebauter geförderter Wohnraum frei von Barrieren ist. Er soll auch mit Rollstühlen und Rollatoren nutzbar sein. Aus diesem Grund sehen die Förderbestimmungen vor, dass alle geförderten Wohnungen barrierefrei im Sinne der Landesbauordnung sein müssen. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dafür Sorge tragen, dass zukünftig verstärkt auch die weitergehenden Vorschriften der DIN für Rollstuhlfahrerinnen/Rollstuhlfahrer eingehalten werden.

- Familien

Darüber hinaus haben auch Familien nicht selten Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die von der Größe und dem Zuschnitt her ihren Anforderungen entsprechen. Diese Versorgungslücke besteht sowohl bei den klassischen Familien als auch bei alleinerziehenden Elternteilen. Deshalb sollen familiengerechte Wohnungen ein Schwerpunkt der Förderung sein.

Die Erfahrung bei der Umsetzung des ersten Wohnraumförderungsprogramms des Bremer Bündnisses für Wohnen hat gezeigt, dass es bei den Investoren ein Interesse am Bau familiengerechter Mietwohnungen gibt. Diese Bereitschaft besteht sowohl im Geschosswohnungsbereich als auch im Segment der Mietreihenhäuser.

Da Familien ebenso wie Alleinerziehende größere Wohnungen benötigen als Haushalte, die aus einer oder zwei Personen bestehen, ist der bisherige pauschale Förderbetrag von 60 000 € pro Wohnung jedoch nicht auskömmlich. Er soll daher für diese Wohnungen erhöht werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Nr. 3 verwiesen.

Außerdem gibt es Anpassungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dazu Vorschläge zu erarbeiten und diese der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.

- Junge Menschen: Studierende, Auszubildende, Berufseinsteigerinnen/Berufseinsteiger

In Bremen gibt es einen steigenden Bedarf an Wohnungen, die für Studierende, aber auch für andere junge Menschen wie Auszubildende oder Berufseinsteigerinnen/Berufseinsteiger geeignet sind. Die Förderung des Baus solcher Wohnungen soll dabei ein weiterer Schwerpunkt sein.

In Umsetzung des unter 2.3 genannten Beschlusses der Bürgerschaft (Landtag) wird der Senat eine Bedarfsermittlung durchführen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen zunächst zwei Modellprojekte geprüft, die dem studentischen Wohnen dienen. Eines der Projekte könnte in der Nähe der Universität im Technologiepark realisiert werden, das andere in der Nähe der Hochschule in der Neustadt.

Die Ergebnisse aus der Bedarfsermittlung und aus den Erfahrungen bei der Umsetzung der Modellprojekte werden zu gegebener Zeit in die Praxis der Förderung von Wohnraum einfließen, der für junge Menschen, insbesondere auch Studenten, geeignet ist.

Als erster Schritt ist insbesondere im Hinblick auf die Realisierung der vorgenannten Modellprojekte bereits jetzt beabsichtigt, für diesen Personenkreis Appartements mit nur einem Zimmer zu fördern. In letzter Zeit haben andere Bundesländer ihre Förderprogramme in diese Richtung geöffnet. Dort werden unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Studenten abgeschlossene kleine Wohnungen (in der Regel Ein-Zimmer-Appartements aber auch Wohnungen für Paare) gefördert. Es gibt für

diese Wohnungen Sonderregelungen für die Ausstattung und auch für die Mietgestaltung.

Da diese Ein-Zimmer-Appartements kleiner sind als Wohnungen, die für klassische Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bestimmt sind, ist der bisherige pauschale Förderbetrag von 60 000 € pro Wohnung zu hoch. Er soll daher für diese Wohnungen angepasst werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Nr. 3 verwiesen. Regelungen zu den zulässigen Mieten finden sich unter Nr. 4.

Außerdem gibt es Regelungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr dazu Vorschläge zu erarbeiten und diese der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung vorzulegen.

- Flüchtlinge und Migrant*innen

Im Land Bremen gibt es seit einigen Monaten einen stark ansteigenden Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge und Migrant*innen. Anders als früher kann nicht mehr damit gerechnet werden, dass diese kurz- bis mittelfristig in ihre Heimat zurückkehren. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass ein Großteil dieser Menschen dauerhaft in Bremen bleibt.

Aufgrund dessen ist es eine mehrfach bestätigte Grundlinie des Senats, dass auch Flüchtlinge nicht mehr langfristig in Übergangswohnheimen, sondern in Wohnungen untergebracht werden sollen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass dieser Personenkreis vorrangig Wohnungen für eine und zwei Personen sowie für große Familien nachfragt.

Für den sozialen Wohnungsbau gilt sowohl für den Bestand als auch für den Neubau, dass Flüchtlinge und Migrant*innen solche Wohnungen beziehen. Voraussetzung ist, dass im Einzelfall davon ausgegangen werden kann, dass diese Menschen länger als nur vorübergehend in Deutschland bleiben. Das bedeutet, dass ihnen der gesamte Sozialwohnungsbestand offensteht. In besonderen Notsituationen werden sie im Rahmen der Wohnungsnotstandsquote sogar vorrangig berücksichtigt.

Die Nachfrage von Flüchtlingen und Migrant*innen richtet sich grundsätzlich nicht vorrangig auf Neubauwohnungen, sondern eher auf den preiswerteren älteren Wohnungsbestand. Dort sind die benötigten Wohnungen für eine und zwei Personen sowie für große Familien jedoch nicht in ausreichendem Maß vorhanden.

Daher ist es erforderlich, in dem neuen Wohnraumförderungsprogramm einen weiteren Förderschwerpunkt dahingehend zu setzen, dass die Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen angemessen berücksichtigt wird. Dabei muss im Interesse einer guten Integration auch darauf geachtet werden, dass eine Konzentration der für Flüchtlinge und Migrant*innen geeigneten Wohnungen vermieden wird. Aufgrund dieser Zielsetzung wären auch kombinierte Projekte – z. B. mit studentischem Wohnen – denkbar.

3.2.2 Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

Die Förderung soll sich im Wesentlichen auf den Neubau richten. Daneben soll in geeigneten Fällen insbesondere in Bremerhaven auch die Modernisierung mit unveränderten Förderungsbedingungen unterstützt werden. Denn beide Handlungsfelder sind wichtig, damit Bremen und Bremerhaven als lebenswerte und attraktive Städte erhalten bleiben.

Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den beiden Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist davon auszugehen, dass die Verteilung auf die beiden Förderarten unterschiedlich ausfällt. Für die Stadt Bremen sind – auch aufgrund der hier geltenden Sozialwohnungsquote – ganz überwiegend Förderanträge im Neubaubereich zu erwarten. In Bremerhaven hingegen wird voraussichtlich die Förderung von umfassenden Modernisierungen älterer Wohnungsbestände erforderlich werden. Zusätzlich kommt hier z. B. die Förderung von Neubauten als Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien in Betracht.

Das entspricht auch den Erfahrungen aus dem ersten Wohnraumförderungsprogramm des Bremer Bündnisses für Wohnen. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass ca. 10 % der Förderfälle auf Modernisierungen entfallen werden und ca. 90 % auf Neubauten.

3.2.3 Räumlicher Einsatz der Fördermittel

- Verteilung der Fördermittel auf Bremen und Bremerhaven

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr plant, die Wohnraumförderungsmittel angelehnt an die Einwohnerzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit ca. 80 % auf die Stadt Bremen und mit ca. 20 % auf die Stadt Bremerhaven zu verteilen. Er wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

- Räumliche Verteilung innerhalb der beiden Stadtgemeinden

In der Stadt Bremen wird der überwiegende Teil aufgrund der geltenden Sozialwohnungsquote bevorzugt dort eingesetzt werden, wo kommunale Grundstücke verkauft oder neues Baurecht geschaffen wird. Auf Wunsch der Investoren kann auch der Bau von mehr Wohnungen gefördert werden als nach der Ausschreibung bzw. nach dem städtebaulichen Vertrag notwendig ist. Voraussetzung ist, dass dies mit den örtlichen wohnungspolitischen Interessen in Einklang steht und dass ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen.

Auf Wunsch der Investoren kann der Neubau bzw. die umfassende Modernisierung von Wohnungen wie bisher auch auf privaten Grundstücken mit bestehendem Baurecht gefördert werden. Voraussetzung ist, dass das Grundstück in einem Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf liegt. Das sind in erster Linie Baulücken sowie Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und Gebiete der Programme „Wohnen in Nachbarschaften“/„Die Soziale Stadt“. Ziel ist hier eine städtebauliche Verbesserung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Gleiche Erwägungen gelten bei der Konversion von Gewerbebrachen und ehemaligem Kasernengelände sowie bei der Umnutzung von Bürogebäuden.

In Bremerhaven gibt es keine Sozialwohnungsquote. Deshalb wird die Förderung wie bisher in den oben beschriebenen Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf erfolgen. Die Beurteilung, ob das zu fördernde Bauvorhaben in einem solchen Gebiet liegt, trifft der Magistrat der Stadt Bremerhaven.

3.2.4 Förderung von Miete und Eigentum

Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf dem Mietwohnungsbereich liegen. Hier soll es beim Neubau Modifizierungen der Förderungsbedingungen geben. Die Bedingungen der Modernisierungsförderung bleiben unverändert.

Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum soll als Ausnahme mit unveränderten Förderbedingungen möglich sein, sofern dies der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen dienlich ist. Grundlage soll zukünftig ein entsprechendes städtebauliches Konzept sein.

3.2.5 Höhe der Förderung beim Neubau von Mietwohnungen

Die Förderung soll wie bisher durch zinsverbilligte Darlehen erfolgen. Die Zinsverbilligung beträgt wie bisher in den ersten zehn Jahren bis zu 4 % p. a. und für weitere zehn Jahre bis zu 2 % p. a. Solange die aktuellen Kapitalmarktbedingungen wie zurzeit unter 4 % liegen, werden die Förderdarlehen mindestens über zehn Jahre zinslos gewährt.

Es soll zukünftig bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen keinen einheitlichen Förderbetrag für alle Wohnungsgrößen mehr geben, sondern er soll nach Wohnungsgrößen gestaffelt werden. Bei der Modernisierungsförderung besteht kein Bedarf für eine Änderung der Höhe der Förderung. Sie bleibt daher unverändert.

Die Erfahrungen bei der Umsetzung des letzten Wohnraumförderungsprogramms haben gezeigt, dass bei dem für alle Wohnungsgrößen einheitlichen Förderbetrag eine starke Tendenz der Investoren besteht, nur kleine Wohnungen neu zu bauen. Der daneben bestehende Bedarf an Sozialwohnungen für Haushalte mit Kindern wurde nicht befriedigt, weil der bisherige Förderbetrag hier nicht auskömmlich ist.

Darüber hinaus hat sich in letzter Zeit ein steigender Bedarf an Wohnungen für junge Menschen wie Studierende, Auszubildende ergeben, der deshalb im Sozialwohnungsbereich nicht befriedigt werden konnte, weil Ein-Zimmer-Appartements nach den bisherigen Förderbedingungen nicht förderfähig sind. Solche Ein-Zimmer-Appartements sollen zukünftig ebenfalls gefördert werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dazu in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft, dem Studentenwerk und den Investoren Modellprojekte entwickeln.

Aufgrund dessen ergeben sich die folgenden neuen Förderbeträge, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt sind:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen		
Bisher pro Wohnung	Darlehen neu pro Wohnung	
Einheitlich 60 000 €	Wohnungen für ein oder zwei Personen	60 000 €
	Wohnungen für <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerziehende mit ein oder zwei Kindern • drei Personen 	75 000 €
	Familienwohnungen (ab vier Personen, auch Mietreihenhäuser)	90 000 €
	Ein-Zimmer-Appartements, z. B. für Studierende	35 000 €
	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 €
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen		
Je nach Modernisierungsaufwand: einheitlich bis zu 40 000 €		

*) Der Aufschlag wird nicht für energetische Maßnahmen gewährt. Der Mehraufwand wird über eine höhere zulässige Miete abgedeckt (siehe unten Nr. 4).

Zur Grundlagenermittlung hat es Gespräche mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH, den großen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren gegeben. Außerdem wurden die neuen niedersächsischen Förderbedingungen in die Untersuchungen einbezogen. Dabei hat sich ergeben, dass es hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Förderung bei den unterschiedlichen Wohnungstypen nennenswerte Unterschiede gibt:

- Bei Wohnungen, die für eine oder zwei Personen geeignet sind, ist der bisherige Förderbetrag in der Regel auskömmlich. Er soll daher für diesen Wohnungstyp beibehalten bleiben.
- Bei größeren Wohnungen war das wegen der sich nach oben entwickelnden Baukosten meist nicht der Fall. Das hatte zur Folge, dass nur wenige Familienwohnungen gefördert werden konnten. Um den Bedarf nach geförderten Familienwohnungen und Wohnungen für Alleinerziehende zu befriedigen, sollen die Förderbeträge daher angemessen angehoben werden.
- Für die Förderung des Baus von Ein-Zimmer-Appartements ist der pauschale Förderbetrag in der bisherigen Höhe nicht erforderlich.
- Bei der Umnutzung von Gebäuden entstehen erfahrungsgemäß oft Kosten, die von der Höhe her Neubaukosten entsprechen. In solchen Fällen soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Förderung zu erhöhen.
- Es gibt Bauvorhaben, bei denen es besondere Rahmenbedingungen gibt, die zu nennenswerten Kostenerhöhungen führen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn vor dem Bau eine (Schrott-)Immobilie abgerissen werden muss, wenn besondere Bodenverhältnisse (z. B. Kontamination) vorliegen, eine (Tief-)Garage erstellt werden muss oder wenn der Vermieter dauerhaft Gemeinschaftsräume einrichtet und betreibt. In einem solchen Fall kann der Förderbetrag nach dem niedersächsischen Vorbild erhöht werden, wenn die kostensteigernde Maßnahme im Interesse der jeweiligen Stadtgemeinde liegt und ausreichend Fördermittel vorhanden sind.

3.2.6 Zulässige Miete

Die Mieten im geförderten Wohnungsbau sollen grundsätzlich unverändert bleiben. Es soll lediglich Anpassungen für die neu in die Förderung aufgenommenen Ein-Zimmer-Appartements geben. Des Weiteren soll über die Mietgestaltung ein Anreiz geschaffen werden, in Zukunft auch im geförderten Wohnungsbau Passivhäuser zu bauen.

Die Mieten für den KfW-70- und den KfW-55-Standard sollen unverändert bleiben.

Um im sozialen Wohnungsbau auf freiwilliger Basis Anreize für den Bau von Passivhäusern zu schaffen, soll für solche Häuser eine Miete von 7 € pro m²/Monat, nettokalt zugelassen werden. Diese höhere Miete soll die höheren Baukosten mitfinanzieren. Wegen der erheblich geringeren Betriebskosten ist dieser Betrag für die Mieter tragbar.

Für die Ein-Zimmer-Appartements soll ein Aufschlag von 0,70 € pro m²/Monat, nettokalt auf die jeweils geltende Miete zugelassen werden. Dieser dient für den Investor dazu, die gegenüber größeren Wohnungen höheren Baukosten auszugleichen. Für den Mieter ist die Gesamtmiete von rd. 200 € kalt für eine ca. 30 m² große Wohnung noch tragbar.

Die zulässigen Mieten stellen sich somit wie folgt dar:

	Bisher pro m ² /Monat, netto-kalt	Neu pro m ² /Monat, netto-kalt
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen		
KfW-70-Standard *)	6,10 €	Unverändert
KfW-55-Standard *)	6,50 €	Unverändert
Passivhaus-Standard	—	7,00 €
Ein-Zimmer-Appartements	—	0,70 € Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen		
KfW-115-Standard *)	5,60 €	Unverändert
KfW-100-Standard *)	6,00 €	Unverändert

*) Beziehungsweise entsprechende zukünftige KfW-Förderstandards.

3.2.7 Modellprojekte studentischen Wohnens

Die Bürgerschaft (Landtag) hat den Senat auch gebeten, dazu gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen eine Bedarfsermittlung durchzuführen, Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auf eine Eignung für das studentische Wohnen ebenso zu prüfen wie die Möglichkeiten des flexiblen Bauens und von Diversitätskonzepten. Dazu hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 5. Februar 2015 berichtet. Der Bericht an den Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit erfolgt demnächst gesondert.

Damit die Modellprojekte durch eine Wohnraumförderung unterstützt werden können, sind unter Nr. 3 und Nr. 4 erste Regelungen zu den Förderungsbedingungen getroffen worden.

3.2.8 Mittelbare Belegung

Es ist grundsätzlich möglich, die Miet- und Belegungsbindungen im Wege der mittelbaren Belegung nicht an dem neu gebauten bzw. modernisierten Bauvorhaben zu erfüllen, sondern an Ersatzwohnungen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben aus dem Wohnraumförderungsgesetz gilt das Äquivalenzprinzip bezüglich der geförderten Wohnung und der Ersatzwohnung.

Das bedeutet, dass die Ersatzwohnung gegenüber der neu gebauten bzw. der modernisierten Wohnung gleichwertig sein muss. Das ist bei nicht modernisierten Bestandswohnungen in der Regel nicht der Fall.

Deshalb wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, im Rahmen von Pilotprojekten Modelle zu entwickeln, durch die das vorgenannte Äquivalenzprinzip auf andere Weise sichergestellt wird.

Dabei wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den Beschluss der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14. März 2013 beachten, der die Umsetzung der Sozialwohnungsquote regelt. Danach ist eine mittelbare Erfüllung der Sozialwohnungsquote bzw. mittelbare Belegung nur im Aus-

nahmefall möglich. Voraussetzung ist hier, dass sie im Einklang mit den wohnungs-
politischen Zielsetzungen steht. Das wäre dann der Fall, wenn dadurch ermöglicht
wird, dass bezahlbarer Wohnraum in sogenannten teureren bzw. höherwertiger in
sogenannten benachteiligten Stadtteilen entsteht.