

Mitteilung des Senats vom 30. Juli 2024**Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen: Entsprechen die Einkommensgrenzen noch den heutigen Realitäten?**

Die Fraktionen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE haben unter Drucksache 21/641 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie bewertet der Senat das Instrument des preisgebundenen Wohnungsbaus und die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen im Hinblick auf die Bedeutung einer sozial gerechten Wohnraumversorgung?

Der soziale Wohnungsbau ist eine zentrale Säule für die sozial gerechte Wohnraumversorgung für Bürger:innen im Land Bremen. Haushalte, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, sind die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Eine angemessene Wohnraumversorgung ist vorrangig von zwei Faktoren abhängig. Zum einen von der verfügbaren Kaufkraft der entsprechenden Haushalte, zum anderen vom Angebot an Wohneinheiten die in Relation zu den jeweiligen Einkommen als erschwinglich gelten. Der soziale Wohnungsbau hat in diesem Zusammenhang die Aufgabe, das Angebot an bezahlbaren Wohneinheiten zu erhöhen. Dabei werden die Kosten der Wohneinheiten durch die Mietpreisbindungen langfristig auf einem geringeren Niveau fixiert. Durch die Belegungsbindungen wird sichergestellt, dass das zusätzlich geschaffene Angebot nur für die entsprechende Zielgruppe zugänglich ist. Der Wohnberechtigungsschein ist in diesem Zusammenhang das zentrale Instrument, da er gegenüber den Wohnungsbaugesellschaften nachweist, dass ein interessierter Haushalt über die einkommensmäßigen Voraussetzungen für die Anmietung einer geförderten Wohneinheit verfügt. Auch wenn so Bürger:innen individuell der Zugang zu preisgebundenem Wohnraum ermöglicht wird, handelt es sich bei der sozialen Wohnraumförderung generell um eine

Objektförderung, die ihre Wirkung auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes entfaltet. Sie ist daher immer auch im Zusammenspiel mit vorhandenen Subjektförderungen wie zum Beispiel dem Wohngeld oder den gewährten Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung zu betrachten. Diese erhöhen die wohnungsbezogene Kaufkraft der jeweiligen Haushalte und stellen so sicher, dass ein höherer Anteil aller Wohnungsangebote von förderbedürftigen Haushalten nachgefragt werden kann. Eine sozial gerechte Versorgung mit Wohnraum kann so durch eine Kombination aus subjekt- und objektbezogenen Instrumenten gefördert werden.

Im Hinblick auf das Land Bremen mit seinen zwei Kommunen ist darauf hinzuweisen, dass die Ausgangslagen und Herausforderungen zwischen der Stadt Bremen und der Stadt Bremerhaven voneinander abweichen. Dies ist auch durch die unterschiedliche Beschaffenheit der Wohnungsmärkte bedingt. In der Stadtgemeinde Bremen ergeben sich für einen großen Teil der Bevölkerung vor allem in begehrten Lagen und in Neubauobjekten Schwierigkeiten bei der Versorgung mit erschwinglichem Wohnraum. Hier wird durch den sozialen Wohnungsbau über die 30-Prozent-Quote vorrangig dafür gesorgt, dass auch im Neubau bezahlbare Wohneinheiten entstehen. Mit der Neuaufstellung der Modernisierungsförderung wird zudem darauf abgezielt, dass Bestände energieeffizient saniert werden und der Wohnraum trotzdem erschwinglich bleibt.

In Bremerhaven liegt die Nettokaltmiete des Großteils der Mietwohnungsangebote oftmals unterhalb der Mieten der Neubauförderung. Nicht zuletzt existiert aus diesem Grund keine Quote für den sozialen Wohnungsbau. Gleichwohl hat sich die Marktsituation in den vergangenen Jahren verändert, da auch durch Zuwanderung ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen war, insbesondere bei preisgünstigem Wohnraum. Die durch die Entwicklung der letzten Jahre bedingte Investitionszurückhaltung privater Akteure kann ebenfalls dazu führen, dass es an bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen mangelt. Die Situation in Bremerhaven ist daher auch als komplex zu bewerten. Im vergangenen Jahr konnte ein steigendes Interesse an den Förderprogrammen des Landes seitens privater Investoren für die Stadt Bremerhaven festgestellt werden. Dieses schlägt sich derzeit in den Anmeldungen für die Programme 2023 und 2024 nieder und weist darauf hin, dass der soziale Wohnungsbau auch in Bremerhaven nachgefragt wird.

2. Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden in den vergangenen fünf Jahren im Land Bremen ausgestellt (bitte tabellarisch getrennt nach Jahren und Stadtgemeinden darstellen) und wie lange sind diese gültig?

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	4 020*	162
2022	3 821	146
2021	3 383	141
2020	3 049	156
2019	2 981	175

*Seit 2023 wird in der Stadtgemeinde Bremen aufgrund einer Umstellung innerhalb des Fachverfahrens zur Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen lediglich noch Statistik über die Anzahl der gestellten Anträge auf Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen geführt. Bis einschließlich 2022 bezog sich die Statistik hingegen auf die Anzahl der tatsächlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine.

Wohnberechtigungsscheine sind ab dem Datum der Ausstellung ein Jahr gültig.

3. Wie viele Menschen besaßen in demselben Zeitraum gültige Wohnberechtigungsscheine?

Da die Gültigkeit der Wohnberechtigungsscheine generell auf ein Jahr ab Ausstellung begrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein zu jedem definierten Zeitpunkt immer leicht nachgelagert den Bewilligungszahlen entspricht.

4. Wie viele Anträge auf die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins wurden in diesem Zeitraum aufgrund einer Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt? Wie viele wurden aus anderen Gründen, insbesondere im Hinblick auf den Aufenthaltsstatus oder die Bleibeperspektive abgelehnt?

	Bremen		Bremerhaven	
	Ablehnung wegen Überschreiten der Einkommensgrenze	Ablehnung aus anderen Gründen*	Ablehnung wegen Überschreiten der Einkommensgrenze	Ablehnung aus anderen Gründen*
2023	81	2	35	-
2022	80	1	48	-
2021	68	1	31	-
2020	52	1	48	-
2019	61	4	82	-

*Ein Ablehnungsgrund besteht insbesondere in dem Vorhandensein erheblichen Vermögens. Nicht dargestellt werden Ablehnungen wegen fehlender Mitwirkung der antragstellenden Personen.

5. Welche Erkenntnisse hat der Senat über diejenigen Haushalte, welche in den vergangenen fünf Jahren erfolgreich einen

Wohnberechtigungsschein beantragt haben, in Bezug auf folgende Aspekte:

- a) Die Haushaltsgröße (bitte sowohl die Verteilung aus auch den Durchschnitt angeben)?

Die statistischen Auswertungsmöglichkeiten lassen keine Rückschlüsse auf die Haushaltsgröße zu.

- b) Die Anzahl der Haushalte mit Minderjährigen und die Anzahl der dort lebenden Minderjährigen?

Der aktuellen Statistik können lediglich die Anzahl der Haushalte mit einem alleinerziehenden Elternteil sowie die der kinderreichen Familien entnommen werden.

„Alleinerziehend“ meint, dass der Haushalt aus einem Elternteil und mindestens einem minderjährigen Kind besteht.

„Kinderreiche Familie“ beschreibt in diesem Zusammenhang einen Haushalt, der aus zwei Elternteilen und mindestens zwei minderjährigen Kindern besteht.

	Bremen	
	Alleinerziehend	Kinderreiche Familien
2023	639	248
2022	612	197
2021	614	192
2020	515	198
2019	443	226

In Bremerhaven kann lediglich die Anzahl der Haushalte mit Minderjährigen ausgewertet werden, nicht die Anzahl der dort lebenden Minderjährigen.

Jahr	Bremerhaven
2023	48
2022	61
2021	53
2020	62
2019	68

- c) Die Anzahl der bewilligten Wohnberechtigungsscheine, welche an Empfänger:innen von Transferleistungen ausgegeben wurde. Bitte aufschlüsseln, welche Formen von Transferleistungen.

Es kann lediglich Auskunft darüber gegeben werden, wie viele Wohnberechtigungsscheine mit der Fallgruppe 1 ausgestellt wurden. Die Fallgruppe 1 weist für einen Haushalt die Unterschreitung der jeweils geltenden Einkommensgrenze um mehr als 25 vom Hundert aus. In dieser Fallgruppe werden neben Empfänger:innen von Transferleistungen jedoch auch solche Haushalte abgebildet, die über ein derart niedriges Einkommen anderer Art verfügen.

Die häufigsten Formen von Transferleistungen sind Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) (Bürgergeld), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	3 183	86
2022	2 892	83
2021	2 579	92
2020	2 299	90
2019	2 207	89

- d) Wie viele Haushalte sind berufstätig und wie hoch ist deren Medianeinkommen?

Diese Daten können aus den jeweiligen Fachverfahren nicht erhoben werden.

- e) Wie viele Antragsteller:innen waren Studierende, Auszubildende oder Asylbewerber:innen?

Statistisch erfasst werden bisher lediglich die antragstellenden Haushalte, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt.

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	1 477	-
2022	1 542	-
2021	1 114	-
2020	1 034	-
2019	1 007	-

Diese Daten werden in Bremerhaven nicht erhoben.

- f) Wie viele Antragsteller:innen leben in Wohngemeinschaften?

Diesbezüglich werden in Bremen leider keine Daten erhoben.

Jahr	Bremerhaven
2023	21
2022	20
2021	23
2020	27
2019	38

- g) Wie viele Antragsteller:innen liegen innerhalb des Toleranzwertes einer Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 60 Prozent?

Die in den Wohnberechtigungsscheinen ausgewiesenen Fallgruppen 5 bis einschließlich 7 A stellen für den jeweiligen Haushalt eine Überschreitung der jeweils geltenden Einkommensgrenze um mehr als 10 Prozent, jedoch weniger als 60 Prozent dar. Aufgrund dieser Überschreitung ist der Haushalt lediglich eingeschränkt zum Bezug einer geförderten Wohnung im Land Bremen berechtigt – nämlich zum Bezug einer solchen, die im Rahmen der Neubau- oder Modernisierungsförderung erstellt wurde.

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	317	21
2022	315	26
2021	280	21
2020	238	22

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2019	118	40

- h) Bei wie vielen Haushalten lag bei Antragstellung ein Wohnungsnotstand vor?

Im Rahmen der Statistik werden nur Haushalte abgebildet, für die das Vorliegen eines Wohnungsnotstandes der Dringlichkeitsstufe 1 anerkannt wurde.

Ein Wohnungsnotstand der Dringlichkeitsstufe 1 wird anerkannt bei vorliegender oder bevorstehender Obdachlosigkeit, Strafgefangenen, die vor der Entlassung stehen sowie in Fällen der unangemessenen Unterbringung in zum Beispiel Notunterkünften (Übergangwohnheime, Frauenhäuser, Jakobushäuser, Wohncontainer et cetera), Hotels, Wohnheime oder psychiatrischen Kliniken.

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	317	-
2022	270	-
2021	289	-
2020	226	-
2019	209	-

6. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat dazu vor, inwieweit sich andere Bundesländer betreffend die unter 3. bis 5. formulierten Fragen vom Land Bremen strukturell unterscheiden?

Statistische Daten zur Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen werden auf kommunaler Ebene generiert, da es sich um eine kommunale Verwaltungsleistung handelt. Zusammengeführte Statistiken auf Landesebene sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht kurzfristig öffentlich zugänglich. Ein fundierter Vergleich zur strukturellen Unterscheidung fällt zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls schwer, da die Auswertungsmöglichkeiten im Land Bremen eingeschränkt sind.

7. Wie viele Antragssteller:innen haben nach Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins tatsächlich eine geförderte Wohnung beziehen können?

Jahr	Bremen	Bremerhaven
2023	-	179
2022	-	176
2021	-	152
2020	-	174
2019	-	205

Für die Stadtgemeinde Bremen konnten keine Daten erhoben werden.

8. Wie beurteilt der Senat die Bedeutung des Zugangs zu preisgebundenem Wohnraum in Bezug auf die Wohnraumversorgung

a) junger Menschen, im Besonderen für Studierende und Auszubildende;

Junge Menschen, insbesondere Studierende und Auszubildende, stellen eine wichtige Zielgruppe für den geförderten Wohnungsbau dar. Bei diesem Personenkreis handelt es sich oft um 1-Personen-Haushalte mit niedrigerem Einkommen. Aus der Kombination der relativ höheren Lebenshaltungskosten für diesen Haushaltstypen und der geringeren Kaufkraft, kann es oft zu Schwierigkeiten mit der Versorgung von Wohnraum unter einer angemessenen Wohnkostenbelastung kommen. Da es sich bei Bildung um eine wertvolle Ressource handelt, ist es wichtig, junge Menschen in ihrer Ausbildungszeit auch hinsichtlich der Wohnsituation zu unterstützen. Diese Relevanz wurde durch die Auflage der Verwaltungsvereinbarung „Junges Wohnen“ zwischen Bund und Ländern nochmals unterstrichen. Auf dieser Grundlage wird ab dem aktuellen Wohnraumförderungsprogramm 2024 die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende besonders gefördert. Es wird jedoch angemerkt, dass geförderter Wohnraum in Bremen auch schon vor der Verwaltungsvereinbarung „Junges Wohnen“ für Studierende und Auszubildende bereitstand, da diese die einkommensmäßigen Voraussetzungen in der Regel erfüllen.

b) für Familien mit mehreren Kindern;

Familien mit mehreren Kindern sind mit der Herausforderung konfrontiert, dass sie grundsätzlich einen höheren Wohnflächenbedarf haben. Dieser führt rein rechnerisch bereits zu höheren Wohnkosten. Große Wohnungen für Familien innerhalb erschwinglicher Mietpreissegmente waren laut der letzten Wohnraumbedarfsprognose auf dem stadtbremischen Wohnungsmarkt in geringerem Umfang verfügbar. Dies bedeutet, dass es schwieriger ist, überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu

finden. Der Zugang zu gefördertem Wohnungsbau kann an dieser Stelle für Entlastung sorgen.

c) für Rentner:innen;

Viele Rentner:innen sind aufgrund von niedrigen Rentenansprüchen von Altersarmut bedroht und/oder beziehen bereits ergänzende Hilfen zum Lebensunterhalt. Auch hier können sich somit aufgrund der geringen verfügbaren Haushaltseinkommen Probleme bei der Versorgung mit erschwinglichem Wohnraum ergeben. Daraus folgen oftmals hohe Wohnkostenbelastungen. Der Zugang zu öffentlich geförderten Wohneinheiten ist auch hier dazu geeignet, die Belastungen zu reduzieren und die Wohnraumversorgung erschwinglicher zu gestalten. Geförderte Wohnungen sind zudem in der Regel barrierefrei, was ebenfalls eine wichtige Rolle für die Angemessenheit des Wohnraums für Rentner:innen spielt. Aus diesem Grund sind auch einige öffentlich geförderte Wohnungen ausschließlich für diesen Personenkreis zweckgebunden. Teilweise wurden und werden Projekte in die Förderung aufgenommen, die zusätzlich optionale Serviceleistungen für ältere Menschen anbieten. Somit wird eine preisgebundene Miete mit weiterer Unterstützung kombiniert. Es ist davon auszugehen, dass diese Zielgruppe aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird. Somit wird auch hier zu untersuchen sein, wie sich die Bedarfslage entwickelt.

d) für Geflüchtete?

Geflüchtete sind ebenfalls mit verschiedenen Herausforderungen am freien Wohnungsmarkt konfrontiert. Der Personenkreis befindet sich oftmals im Transferleistungsbezug und ist so aufgrund seiner Einkommenssituation in der Wahl einer angemessenen Wohnung stark eingeschränkt. Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche ergeben sich zum Teil auch aus den zeitlich begrenzten Aufenthaltstiteln oder Duldungen (dazu ebenfalls in Frage 9). Sollten Geflüchtete keine angemessene Wohnung beziehen können, sind sie oft in Übergangs- oder Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Diese Unterbringung ist für die zuständigen Kommunen sehr kostenintensiv und stellt für die betroffenen Haushalte langfristig keine angemessene Unterbringung dar. Der Zugang zu gefördertem Wohnraum stellt daher ein wichtiges Instrument zur angemessenen Versorgung von geflüchteten Menschen mit erschwinglichem Wohnraum dar. Bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins kann für diesen Personenkreis (sofern eine Unterbringung in Notunterkünften vorliegt) in der Regel ein Wohnungsnotstand anerkannt werden, der einen bevorzugten Zugang zu geförderten Wohnungen bei

Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht. Diese Regelung gilt ebenfalls für Personen, die aus anderen Gründen wohnungslos sind.

9. Wie haben sich die Zugangsvoraussetzungen des Wohnberechtigungsscheins für Bremer:innen seit 2006 entwickelt? In welchen Fällen ist die um 60 Prozent erhöhte Einkommensgrenze maßgeblich, und wie begründet sich diese Festlegung?

Die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins lassen sich im Wesentlichen zusammenfassen in 1. Antragsberechtigung und 2. Einhalten der jeweils im Einzelfall geltenden Einkommensgrenze.

1. Nach der geltenden Vorschrift des § 27 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) ist jede Person antragsberechtigt, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Gesetzes aufhält und rechtlich sowie tatsächlich in der Lage ist, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

Nach einschlägiger Kommentierung zu dieser Vorschrift ist der erforderliche „nicht nur vorübergehenden Aufenthalt“ anzunehmen, wenn die voraussichtliche zukünftige Aufenthaltsdauer mindestens ein Jahr beträgt. Bei Nicht-EU-Ausländern soll eine zum Zeitpunkt der Beantragung des Wohnberechtigungsscheines noch mindestens ein Jahr geltende Aufenthaltserlaubnis angefordert werden. Aufgrund der oben dargestellten rechtlichen Grundlage müssen ausländische Mitbürger:innen, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen, grundsätzlich im Besitz eines Aufenthaltstitels, einer Duldung oder Gestattung sein, die bei Beantragung noch mindestens ein Jahr gültig ist.

Allerdings gestaltet sich die Wohnungssuche für den oben genannten Personenkreis oft schwierig, wenn dieser keinen Wohnberechtigungsschein erhält und daher geförderte Wohnungen nicht beziehen kann. Freifinanzierte Wohnungen können in der Regel ebenfalls nicht bezogen werden, weil entweder die Miete nicht erschwinglich ist oder manche Vermieter:innen aufgrund der begrenzten Aufenthaltsdauer davon ausgehen könnten, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein wird. Damit der oben genannte Personenkreis nicht weiterhin in Gemeinschafts- oder teuren Ersatzunterkünften leben muss, wurde unter Beteiligung des Sozialressorts und des Flüchtlingsrats die bislang geltende Regelung aufgeweicht und letztlich eine Regelung getroffen, die

eine lebens- und praxisnahe Auslegung des § 27 Absatz 2 Satz 2 Wohnraumförderungsgesetz ermöglicht.

2. Weitere Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist das Einhalten der im Einzelfall jeweils geltenden Einkommensgrenze. Die Einkommensgrenze ergibt sich dabei grundsätzlich aus der Vorschrift des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz. Im Land Bremen ist seit jeher eine Überschreitung der in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenze um bis zu 60 Prozent zulässig. Eine Überschreitung der jeweils geltenden Einkommensgrenze um mehr als 10, jedoch weniger als 60 Prozent führt jedoch dazu, dass dem jeweiligen Haushalt nur eine eingeschränkte Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung zu erteilen ist. Aufgrund der Überschreitung ist der Haushalt lediglich eingeschränkt zum Bezug einer geförderten Wohnung im Land Bremen berechtigt – nämlich zum Bezug einer solchen, die im Rahmen der Neubau- oder Modernisierungsförderung erstellt wurde.

Eine Anpassung der Einkommensgrenzen ist seit 2006 nicht erfolgt.

10. Inwieweit ist es aus Sicht des Senats möglich, unter den im Land Bremen geltenden Einkommensgrenzen (§ 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz) dem Anspruch der Wohnraumförderung im Besonderen mit Blick auf die Unterstützung der unter § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Zielgruppen gerecht zu werden? Welche Bevölkerungsgruppen werden aus Sicht des Senats mit den gültigen Einkommensgrenzen nicht mehr hinreichend erreicht?

Die Beurteilung der Erreichung der Zielgruppen erfolgt nach zwei Kriterien. Zum einen entsprechend der Definition der Zielgruppe selbst anhand ihres Bedarfs, zum anderen gemäß der Passgenauigkeit des Förderinstruments für die definierte Zielgruppe.

Die Definition der Zielgruppe ergibt sich vorrangig aus den einkommensmäßigen Voraussetzungen der Haushalte und deren Bedarf nach erschwinglichem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit sich Haushalte in unterschiedlichen Einkommenssegmenten innerhalb ihres Wohnungstyps am Markt mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können. Haushalte, die sich nur unter einer unangemessen hohen Wohnkostenbelastung versorgen können, können grundsätzlich Förderungsbedarf besitzen. Je nach Haushaltgröße sind in diesem Zusammenhang Einkommensgrenzen zur Eingrenzung der Zielgruppe festzulegen. Die derzeit gültigen Einkommensgrenzen (ohne mittleres Preissegment) wurden wie in Frage 9 dargestellt schon vor längerer Zeit festgelegt. Aus diesem Grund ist eine grundlegende Überprüfung der Zielgruppendefinition für

die soziale Wohnraumförderung erforderlich. Eine entsprechende Analyse wird im aktuell beauftragten Gutachten zur Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose für die Stadtgemeinde Bremen durchgeführt. Es sollen so Erkenntnisse für die zukünftige Ausgestaltung der Einkommensgrenzen und der generellen Bedarfslage zum sozialen Wohnraum gewonnen werden. Ergebnisse liegen voraussichtlich im vierten Quartal 2024 vor. Diese sind im weiteren Prozess mit Erkenntnissen aus Bremerhaven zu verschneiden, um eine Bewertung für das Land Bremen zu erhalten.

Die Passgenauigkeit wird innerhalb der aktuellen Systematik grundsätzlich als gegeben angesehen. Die über die gültigen Einkommensgrenzen definierte Zielgruppe wird über die existierenden Förderinstrumente erreicht. Damit ist gemeint, dass die Zielgruppe unter Berücksichtigung des Haushaltseinkommens, der vorgegebenen Wohnungsgrößen und der Mietpreisbindung Wohnraum erhalten können, der unter angemessenen Wohnkostenbelastung bezogen werden kann. Dies ist innerhalb der aktuellen Systematik der Landeswohnraumförderung gegeben.

Der Bezug auf die in § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz genannten Zielgruppen kann über die Einkommensgrenzen nur insoweit hergestellt werden, dass alle genannten Personenkreise überdurchschnittlich oft über ein geringeres Einkommen verfügen und daher einer höheren relativen Wohnkostenbelastung ausgesetzt sind. Unterschiede zwischen den Personenkreisen wirken sich eher auf die Anforderungen an die Wohnungstypologie aus (zum Beispiel R-Wohnung, Anzahl Zimmer, Grundrisse), welche über die Einkommensgrenzen nicht abgebildet werden können, sondern im Rahmen der konkreten Objektförderung berücksichtigt werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Ausführungen nur auf die Zielgruppe aus § 1 Absatz 2 Nummer 1 Wohnraumförderungsgesetz beziehen. Der in § 1 Absatz 2 Nummer 2 Wohnraumförderungsgesetz genannte Personenkreis wird praktisch nicht erreicht, da es derzeit keine Eigentumsförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetz gibt und sich nur noch Altfälle in der Bindung befinden.

11. Welche Bundesländer machen von der seit 2006 bestehenden Möglichkeit auf landesrechtliche Festlegung der Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine Gebrauch? Wie stellen sich diese Einkommensgrenzen und relevante weitere Förderbedingungen im Einzelnen dar (bitte tabellarisch für jedes der Bundesländer auflisten)?

Grundsätzlich machen alle Bundesländer (inklusive Bremen) von der Möglichkeit Gebrauch, landesrechtliche Abweichungen von der Bundesregelung festzulegen. Diese werden über ein landeseigenes Wohnraumförderungsgesetz, eine Verordnung zur Anwendung des Bundesgesetzes oder einer Kombination aus Landesgesetz und dazu

geltender Verordnung geregelt. Für eine tabellarische Übersicht der Einkommensgrenzen und relevanter Bedingungen wird auf die Anlage 1 verwiesen.

12. Vor dem Hintergrund der Einkommensentwicklung, der seit 2006 vollzogenen Verschärfung der Wohnungsknappheit und den Festlegungen anderer Bundesländer: Wie bewertet der Senat aufbauend auf diesen Erkenntnissen die Notwendigkeit einer Festlegung eigener landesspezifischer Einkommensgrenzen? Welche Einkommensgrenzen sind nach Einschätzung des Senats für das Land Bremen im Einzelnen angemessen?

Wie in der Antwort auf Frage 9 dargelegt, existieren bereits Regelungen zur Abweichung von den bundesgesetzlichen Einkommensgrenzen. Es wird jedoch generell für notwendig gehalten, diese Regelungen zu überprüfen. Auf Grundlage der aktuell laufenden Wohnraumbedarfsprognose soll ermittelt werden, ob die aktuellen Regeln weiterhin geeignet sind und – soweit dies nicht der Fall ist – mit welchen Anpassungen die Definition der Zielgruppe von Wohnraumförderung in Zukunft treffsicherer auszugestaltet ist.

Auf der einen Seite steht dabei die relative Höhe der Einkommensgrenze in Bezug auf die bundesgesetzlichen Regelungen zur Diskussion, welche derzeit in Form einer prozentualen Überschreitung geregelt ist. Auf der anderen Seite ist zu überprüfen, ob die Bundesregelung überhaupt als Bezugsgröße geeignet ist, oder ob Einkommensgrenzen von Grund auf als absolute Werte neu zu definieren sind. Der Grund für diese Überlegung ist vor allem, dass sich die Einkommensgrenzen innerhalb des § 9 Wohnraumförderungsgesetz für verschiedene Haushaltstypen in ihrem Verhältnis zueinander aus dem sogenannten Nettoäquivalenzeinkommen ableiten. Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass dieses Verhältnis zwischen den Haushalten nicht für eine pauschale prozentuale Überschreitung geeignet ist, sondern dass bestimmten Haushaltstypen (zum Beispiel 1-Personen-Haushalte) eine höhere Überschreitung zugebilligt werden könnte. Inwieweit eine differenzierte Überschreitung oder die Festlegung eigener Einkommensgrenzen in absoluten Zahlen besser geeignet ist, wird anhand der Ergebnisse des Gutachtens zu erörtern sein, ist jedoch vorrangig eine methodische Frage.

In Hinblick auf das Vorgehen anderer Bundesländer kann festgestellt werden, dass beide Varianten zur Anwendung kommen. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche Methoden zur laufenden Fortschreibung der Einkommensgrenzen. Zum einen wird diese durch regelmäßige Überprüfung und Anpassung der jeweiligen Verordnung umgesetzt, zum anderen existieren auch Regelungen zu einer indexbasierten automatischen Fortschreibung. Welche Form für das Land Bremen am

geeignetsten ist, wird ebenfalls Gegenstand der anstehenden Überprüfung sein.

Für eine eventuelle Anpassung der landeseigenen Einkommensgrenzen ist zu beachten, dass gegebenenfalls eine differenzierte Betrachtung für die zwei Stadtgemeinden des Landes Bremens notwendig ist. Aus diesem Grund kann die Beurteilung der Angemessenheit für die Zukunft nur unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausgangslage Bremerhavens in Ergänzung zu den Erkenntnissen der Wohnraumbedarfsprognose vorgenommen werden. Der Prozess einer Neufestlegung wird daher in enger Abstimmung zwischen der Stadtgemeinde Bremen und Bremerhaven vorgenommen. Im Anschluss daran ist eine genaue Beobachtung der Auswirkungen entlang der spezifischen Herausforderungen der beiden Kommunen erforderlich.

13. Angesichts einer hohen Mietkostenbelastung weiter Teile der Bevölkerung und angesichts des seit 2022 stark erschwerten Zugangs zu Wohneigentum aufgrund der gestiegenen Zinsen: Welche Bedeutung misst der Senat der in der Bremer Wohnraumförderung neu etablierten zweiten Säule des sozialen Wohnungsbaues zur Förderung von preisgedämpftem Wohnraum im mittleren Preissegment bei? Welche Einkommensgrenzen sind nach Einschätzung des Senats für das Land Bremen hierfür zukünftig im Einzelnen angemessen?

Die Grundlage für die Auflage des mittleren Preissegments war die Feststellung, dass zum Teil auch Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Schwierigkeiten haben können, sich am Markt mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen. Die Einkommensgrenzen für das mittlere Preissegment wurden zu diesem Zeitpunkt anhand der Daten aus der Wohnraumbedarfsprognose 2021 festgelegt. Die Analyse ergab, dass vor allem 1-Personen-Haushalte und größere Familienhaushalte oberhalb der existierenden Einkommensgrenzen von unangemessen hohen Wohnkostenbelastungen bedroht sein können. Der Förderweg richtet sich entsprechend des Programmbeschlusses daher auch vorrangig an diese Haushaltstypen. Im Rahmen des aktuell beauftragten Gutachtens zur Wohnraumbedarfsprognose stehen auch die für das mittlere Preissegment geltenden Einkommensgrenzen zur Überprüfung an (Ergebnisse in Q4).

Das mittlere Preissegment spielt für die Fördersystematik eine wichtige Rolle und ist auch bei der Eingrenzung der Zielgruppe für das Mietpreissegment 6,80 Euro von Bedeutung. Mit Bezug auf Frage 10 ist neben der Eingrenzung der Zielgruppe auch die Passgenauigkeit der Förderinstrumente relevant. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass eine generelle Erhöhung der Einkommensgrenzen für das Segment 6,80 Euro nicht zwangsläufig die richtige Lösung ist, sondern viel mehr die Intensivierung der Förderung im mittleren

Preissegment. Dieses schließt ja bereits unmittelbar oberhalb der geltenden Grenzen für das Segment 6,80 Euro an, womit ein breiterer Personenkreis generell von der Förderung adressiert wird. Für den Personenkreis oberhalb von § 9 Wohnraumförderungsgesetz + 60 Prozent führen Wohnungsangebote zu 9,00 Euro je Quadratmeter zu angemessenen Wohnkostenbelastungen. Daher ist sicherzustellen, dass die Zielgruppen nicht nur insgesamt nach objektiven Kriterien definiert werden, sondern zum Zwecke der Passgenauigkeit der Förderung auch voneinander abzugrenzen sind. Die Frage nach den angemessenen Einkommensgrenzen wird daher nicht nur in Hinblick auf die maximale Höhe untersucht, sondern insbesondere auch auf den Übergang zwischen klassischer sozialer Wohnraumförderung (6,80 Euro) und dem mittleren Preissegment (9,00 Euro) untersucht.

Darüber hinaus ist auch für das mittlere Preissegment der quantitative Bedarf an Wohnraum zu untersuchen. So soll festgestellt werden, wie viele zusätzliche Wohneinheiten in diesem Förderweg in Zukunft zu schaffen sind.

14. Besteht rechtlich die Möglichkeit, in die in der Stadtgemeinde Bremen bestehende Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen (sogenannte 30-prozentige Sozialquote) auch Wohnungen der zweiten Säule (mittleres Preissegment) einzubeziehen? Welche Vorteile könnte ein solches Fördermodell gerade im Kontext der Gewährleistung sozialer Vielfalt in den Stadtteilen bieten?

Soweit es grundsätzlich zulässig ist, eine Quote für die Herstellung von öffentlich geförderten Wohneinheiten zu vereinbaren, bleibt es unbenommen, ob sich in diesem Zusammenhang auf das Mietpreissegment 6,80 Euro oder 9,00 Euro festgelegt wird. Die zweite Säule der bremischen Wohnraumförderung zählt vollumfänglich zum sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes sowie der Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau zwischen Bund und Ländern. Auch eine Kombination beider Segmente ist daher denkbar.

In Hinblick auf die soziale Vielfalt in Stadtteilen kann zunächst festgestellt werden, dass sich die beiden Fördersegmente an unterschiedliche Zielgruppen wenden. Diese Zielgruppen unterscheiden sich durch ihre einkommensmäßigen Voraussetzungen und haben daher in Abhängigkeit vom Wohnungsangebot innerhalb der Stadtteile unterschiedliche Zugangsmöglichkeiten zu passendem Wohnraum. In diesem Zusammenhang könnte durch eine differenzierte Quote dazu beigetragen werden, unterrepräsentierte Wohnungsmarktsegmente in den jeweiligen Stadtteilen zu stärken und damit auch den Zugang für die entsprechende Zielgruppe zu verbessern. Im Ergebnis kann ein solches Vorgehen zur sozialen Vielfalt beitragen, wobei die zu erwartenden Effekte schwer zu

quantifizieren sind. Neben der Betrachtung der Stadtteile ist ebenfalls wichtig zu erwähnen, dass insbesondere eine Kombination aus beiden Fördersegmenten Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur auf Quartiers- beziehungsweise Gebäudeebene haben kann. Die Kombination aus verschiedenen Mietpreissegmenten innerhalb einzelner Projekte wird aus diesen Gründen bereits in der Genossenschaftsförderung der Stadtgemeinde Bremen umgesetzt, um innerhalb der Projekte Vielfalt und soziale Durchmischung zu fördern.

15. Ist zum Erlass landesspezifischer Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine ein Gesetzgebungsverfahren erforderlich – in Form der Schaffung eines Bremischen Wohnraumförderungsgesetzes oder eines Änderungsgesetzes an anderer Stelle? Beabsichtigt der Senat, der Bremischen Bürgerschaft einen Entwurf für ein solches Gesetz vorzulegen und wenn ja, in welchem Prozess soll der Entwurf erarbeitet und zu wann soll er der Bremischen Bürgerschaft vorgelegt werden?

Nach § 9 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz werden die Länder ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den im Wohnraumförderungsgesetz genannten Einkommensgrenzen Abweichungen festzulegen. Die Vorschrift normiert damit eine Verordnungsermächtigung, sodass es nicht zwingend eines Gesetzes bedarf, um die Einkommensgrenzen abweichend zu regeln. Die derzeit geltende Möglichkeit einer Überschreitung der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes um 60 Prozent ist ebenfalls in einer Verordnung geregelt.

Sollte sich im Rahmen der aktuell laufenden Prüfung der Zielgruppen und Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung ein Anpassungsbedarf ergeben, so kann dieser für sich genommen erneut im Rahmen einer Verordnung umgesetzt werden. Der Erlass eines landeseigenen Wohnraumförderungsgesetz ist erst dann sinnvoll, wenn neben den Einkommensgrenzen weitere Inhalte des Förderungsrechts auf die konkreten Bedürfnisse des Landes Bremen anzupassen sind. Daher wird zunächst eine Analyse der zu erwartenden Chancen und Nutzen eines landeseigenen Wohnraumförderungsgesetzes angestrebt. Hierzu ist eine systematische Erhebung darüber vorgesehen, welche Herausforderungen sich aus dem Bundesgesetz für die Förderpraxis des Landes Bremen ergeben und in welchen Punkten Länder mit eigenem Wohnraumförderungsgesetz vom Bundesrecht abweichen und welcher Nutzen daraus generiert wird.

Bund	Einkommensgrenze Basiswert				sonst. Förderbedingungen
1 Person	12.000 €				
2 Personen	18.000 €				
3 Personen	22.100 €				
4 Personen	26.200 €				
5 u.m. Personen	30.300 €				
+ für jedes Kind	500,00 €				
Baden-Württemberg	Dynamisierte Einkommensgrenzen - Brutto* 1.Förderweg				
1 Person	52.700 €				
2 Personen	52.700 €				
3 Personen	61.700 €				
4 Personen	70.700 €				
5 u.m. Personen	79.700 €				
+ für jedes Kind	- €				
Bayern	Stufe I	Stufe II	Stufe III		
1 Person	17.500,00 €	22.900,00 €	28.300 €		
2 Personen	27.500,00 €	35.350,00 €	43.200 €		
3 Personen	34.200,00 €	44.050,00 €	53.900 €		
4 Personen	40.900,00 €	52.750,00 €	64.600 €		
5 u.m. Personen	47.600,00 €	61.450,00 €	75.300 €		
+ für jedes Kind	1.300,00 €	2.250,00 €	3.200,00 €		
Berlin*	Einkommens-grenze Basiswert	40%	60%	80%	Erweiterung der Einkommensgrenze auf +120% für ab WFB 2023 mit Modell 3 geförderte Objekte
1 Person	12.000 €	16.800 €	19.200 €	21.600 €	
2 Personen	18.000 €	25.200 €	28.800 €	32.400 €	
3 Personen	22.100 €	30.940 €	35.360 €	39.780 €	
4 Personen	26.200 €	36.680 €	41.920 €	47.160 €	
5 u.m. Personen	30.300 €	42.420 €	48.480 €	54.540 €	
+ für jedes Kind	500,00 €	700,00 €	800,00 €		

Brandenburg	§ 22 Abs. 3 BbgWoFG	40%	60%		
1 Person	18.500,00 €	25.900,00 €	29.600,00 €		
2 Personen	26.000,00 €	36.400,00 €	41.600,00 €		
3 Personen	31.800,00 €	44.520,00 €	50.880,00 €		
4 Personen	37.600,00 €	52.640,00 €	60.160,00 €		
5 u.m. Personen	43.400,00 €	60.760,00 €	69.440,00 €		
+ für jedes Kind	2.000,00 €	2.800,00 €	3.200,00 €		
Bremen	Einkommensgrenze Basiswert	10%: WBS ohne Einschränkung	60%: WBS Neubau/Modernisierung	110%: (mittleres Preissegment) Vorrangig für 1-P.-Haushalte und Familien-Haushalte	
1 Person	12.000 €	13.200 €	19.200 €	25.200,00 €	
2 Personen	18.000 €	19.800 €	28.800 €	37.800,00 €	
3 Personen	22.100 €	24.310 €	35.360 €	46.410,00 €	
4 Personen	26.200 €	28.820 €	41.920 €	55.020,00 €	
5 u.m. Personen	30.300 €	33.330 €	48.480 €	63.630,00 €	
+ für jedes Kind	500,00 €	550,00 €	800,00 €	1.050,00 €	
Hamburg	Einkommensgrenze Basiswert	60%	100%		
1 Person	12.000 €	19.200,00 €	24.000,00 €		
2 Personen	18.000 €	28.800,00 €	36.000,00 €		
3 Personen	23.100 €	36.960,00 €	46.200,00 €		
4 Personen	28.200 €	45.120,00 €	56.400,00 €		
5 u.m. Personen	33.300 €	53.280,00 €	66.600,00 €		
+ für jedes Kind	1.000,00 €	1.600,00 €	2.000,00 €		Anpassung alle drei Jahre an Verbraucherpreisindex
Hessen	Dynamisierte Einkommensgrenzen				
	Haushalte mit geringen Einkommen	Haushalte mit mittlerem Einkommen			
1 Person	18.166,00 €	21.799,00 €			
2 Personen	27.561,00 €	33.073,00 €			
3 Personen	33.200,00 €	40.591,00 €			
4 Personen	46.356,00 €	55.627,00 €			
5 u.m. Personen	51.995,00 €	62.394,00 €			
+ jede weitere Person	6.265,00 €	7.518,00 €			
+ für jedes Kind	833,00 €	833,00 €			Anpassung alle drei Jahre an Verbraucherpreisindex

Mecklenburg-Vorpommern	Einkommensgrenze Basiswert	40%	80%		
	1 Person	12.000 €	16.800,00 €	21.600,00 €	
	2 Personen	18.000 €	25.200,00 €	32.400,00 €	
	3 Personen	22.100 €	30.940,00 €	39.780,00 €	
	4 Personen	26.200 €	36.680,00 €	47.160,00 €	
	5 u.m. Personen	30.300 €	42.420,00 €	54.540,00 €	
	+ für jedes Kind	500,00 €	700,00 €	900,00 €	
Niedersachsen*	Haushalte mit geringen Einkommen	60%			
	1 Person	17.000,00 €		27.200,00 €	
	2 Personen	23.000,00 €		36.800,00 €	
	3 Personen	26.000,00 €		41.600,00 €	
	4 Personen	29.000,00 €		46.400,00 €	
	5 u.m. Personen	32.000,00 €		51.200,00 €	
	+ für jedes Kind	3.000,00 €		4.800,00 €	
Nordrhein-Westfalen	Dynamisierte Einkommensgrenzen				Anpassung alle drei Jahre an Verbraucherpreisindex
	1 Person	20.420,00 €	28.588,00 €		
	2 Personen	24.600,00 €	34.440,00 €		
	3 Personen	30.260,00 €	42.364,00 €		
	4 Personen	35.920,00 €	50.288,00 €		
	5 u.m. Personen	41.580,00 €	58.212,00 €		
	+ für jedes Kind	740,00 €	1.036,00 €		
Rheinland-Pfalz*	Dynamisierte Einkommensgrenzen				Anpassung alle drei Jahre an Verbraucherpreisindex
	Basis		zzgl. 60%		
	1 Person	18.500,00 €	29.600,00 €		
	2 Personen	26.500,00 €	42.400,00 €		
	3 Personen	32.700,00 €	52.320,00 €		
	4 Personen	38.800,00 €	62.080,00 €		
	5 u.m. Personen	45.000,00 €	72.000,00 €		
	+ für jedes Kind	1.230,28 €	1.968,45 €		

Saarland	vgl. § 2 SaarWoFGrenzVo Basiswert	vgl. § 3 SaarWoFGrenzVO selbst genutztes Wohneigentum	vgl. § 4 Saar WoFGrenzVO Mietwohnraum			
	1 Person	15.000,00 €	22.500,00 €	19.500,00 €		
	2 Personen	23.000,00 €	34.500,00 €	29.900,00 €		
	3 Personen	29.000,00 €	43.500,00 €	37.700,00 €		
	4 Personen	35.000,00 €	52.500,00 €	45.500,00 €		
	5 u.m. Personen	41.000,00 €	61.500,00 €	53.300,00 €		
	+ für jedes Kind	1.000 €	1.500,00 €	1.300,00 €		
Sachsen	§ 1 I SächsEinkGrenzVO		§ 2 SächsEinkGrenzVO			
1 Person		16.800,00 €		21.000,00 €		
2 Personen		25.200,00 €		31.500,00 €		
3 Personen		30.940,00 €		38.675,00 €		
4 Personen		36.680,00 €		45.850,00 €		
5 u.m. Personen		42.420,00 €		53.025,00 €		
+ für jedes Kind		700,00 €		875,00 €		
Sachsen-Anhalt	§ 1 WoFöEGrenzV					
1 Person		18.000,00 €				
2 Personen		27.000,00 €				
3 Personen		33.150,00 €				
4 Personen		39.300,00 €				
5 u.m. Personen		45.450,00 €				
+ für jedes Kind		750,00 €				
Schleswig-Holstein	Einkommensgrenze § 8 SHWoFG	§ 7 SHWoFG-DVO	2009 n. § 9 Abs 2 SHWoFG-DVO; letzte Dynamisierung 01.01.2023		Überprüfung alle 2 Jahre nach § 9 Abs. 2 SHWoFG-DVO, ggf. Dynamisierung	
	Basiswert (ohne Strukturanpassung)	Mit Strukturanpassung für 1- und 2P-Haushalte	1. Förderweg	2. Förderweg + 20%		
	1 Person	14.400 €	3.000 €	21.500,00 €		25.800,00 €
	2 Personen	21.600 €	2.000 €	29.700,00 €		35.640,00 €
	3 Personen			34.100,00 €		40.920,00 €
	4 Personen			40.500,00 €		48.600,00 €
	5 u.m. Personen			46.800,00 €		56.160,00 €
	jede weitere Person	5.000 €		6.393,13 €		
	+ für jedes Kind (Kind zählt als weitere Person + Kind)	600 €		767,18 €		

Thüringen	§ 10 ThürWoFG	20%	
1 Person	14.400,00 €	17.280,00 €	
2 Personen	21.600,00 €	25.920,00 €	
3 Personen	26.600,00 €	31.920,00 €	
4 Personen	31.600,00 €	37.920,00 €	
5 u.m. Personen	36.600,00 €	43.920,00 €	
+ für jedes Kind	1.000,00 €	1.200,00 €	

** "Personen" steht in diesem Kontext immer für Erwachsene