

Mitteilung des Senats

Entwicklung und Förderung von Sozialwohnungen und genossenschaftlichem Wohnen im Land Bremen

Große Anfrage

der Fraktionen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE vom 30.10.2024
Mitteilung des Senats vom 14.01.2025

Vorbemerkung der Fragestellenden Fraktion:

Der Koalitionsvertrag für die 21. Wahlperiode verfolgt das Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Land Bremen zu schaffen. Dabei zeigt sich das Erfordernis einer differenzierten Herangehensweise in unserem Zwei-Städte-Staat. Während die Stadt Bremerhaven mit immer noch überdurchschnittlichen Leerständen umgehen muss und daher vor allem die Schaffung und Wiederherstellung attraktiven Wohnraums in den Blick nimmt, ist die Stadtgemeinde Bremen seit Langem durch eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt geprägt. Daher bedarf es seitens der Politik eines breiten Angebots an Instrumenten. Vor allem mit Blick auf die Lage im Bereich der Stadtgemeinde Bremen sind dies die 30 %-Sozialquote bei Neubauten als Standardanforderung, die Ausweitung der Modernisierungsförderung sowie des Ankaufs von Sozial-/Belegbindungen.

Die vorhandenen Sozialwohnungen sind zudem ungleich über das Stadtgebiet verteilt. Während es in manchen einkommensschwachen Ortsteilen und in Quartieren, in welchen große Neubauprojekte stattgefunden haben (Tabakquartier, Überseestadt), in der Stadt Bremen viele Sozialwohnungen gibt, sind es in den einkommensstarken Quartieren mit oft geringen Räumen für größere städtebaulicher Entwicklungen wenig bis keine. Konkret: Auf 1000 Einwohner*innen kommt in Schwachhausen eine Sozialwohnung, in Gröpelingen dagegen sind es 35. Dieser Umstand verhindert insbesondere in einkommensstarken Stadtteilen eine soziale Durchmischung.

Der Bremer Senat hat seit der Wiederaufnahme der Wohnraumförderung im Jahr 2012 vielfältige Anstrengungen unternommen, einen Ausbau des sozialen Wohnungsbestandes zu erreichen. In diesem Rahmen wurden seit Wiedereinführung des Programmes die Förderungen für den Bau von bis zu 3000 Sozialwohnungen geschaffen. Im Rahmen dessen hat der Senat Zuschüsse von 38 Mio. Euro sowie weitere 345 Mio. Euro als Darlehnsförderung zur Verfügung gestellt. In Anbetracht der schwierigen Baukonjunktur hat der Senat mit dem Wohnraumförderprogramm 2024 die Förderkonditionen angepasst. Somit wird die Attraktivität für den sozialen Wohnungsbau in der aktuellen Baukrise erhöht und ermöglicht so trotz der stark gestiegenen Kosten einen Rahmen, welcher den Bau neuer Sozialwohnungen ermöglicht. In diesem Zuge hat der Senat einen zweiten Förderweg für den Bau von preisgedämpftem Wohnraum geschaffen. Dieser trägt den multiplen Problemlagen auf dem Bremer Wohnungsmarkt Rechnung und ermöglicht Bevölkerungsgruppen, welche knapp über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Dennoch bedarf es weiterer Anstrengungen, denn trotz dieser fehlen aktuell auf dem Bremer Wohnungsmarkt noch mehrere Tausend bezahlbare Wohnungen.

Neben der nicht ausreichenden Zahl öffentlich geförderter Wohnungen ist auch der Anteil der Sozialbindungen, die verlängert werden, äußerst gering. Dabei ist das Verhältnis von Ankauf und Auslauf von Belegbindungen sehr unausgeglichen. Wie aus einer 2021 gestellten Anfrage der Fraktion DIE LINKE hervorgeht, sind allein zwischen 2010 und 2020 insgesamt 4.760 Belegbindungen in der Stadt Bremen ausgelaufen. Laut der Antwort des Senats sollen schätzungsweise zwischen 2024 und 2030 1.788 Belegbindungen auslaufen. Allein 2024 und 2025 sollen 842 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen.

Im Vergleich zur großen Anzahl auslaufender Belegbindungen wurden in den letzten Jahren nur wenige Sozialbindungen verlängert. Aufgrund der Aufnahme einer Förderschiene zur Verlängerung von Belegbindungen in das Wohnraumförderprogramm Ende 2020 wurden in den letzten drei Jahren laut Antwort des Senats für 224 Wohnungen in der Mietwohnanlage Lüssumer Heide die Miet- und Belegungsbindungen durch die Gewährung eines einmaligen Zuschusses von 15.000 Euro pro Wohnung ab 01.01.2020 um 20 Jahre verlängert. Die erreichten Verlängerungen kompensieren jedoch quantitativ nicht die wegfallenden Bindungen.

Der Senat beantwortet die Fragen wie folgt:

Anmerkung:

Alle Angaben in der Großen Anfrage beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Bericht der Verwaltung vom 15.03.2024 in der Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung am 04.04.2024 und enthalten den damaligen Stand 31.12.2023.

Der neue Bericht der Verwaltung zum Stand 31.12.2024, der einen Großteil der hier angegebenen Daten enthält, wird im ersten Halbjahr 2025 vorgelegt.

1. Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Bremen und Bremerhaven insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?

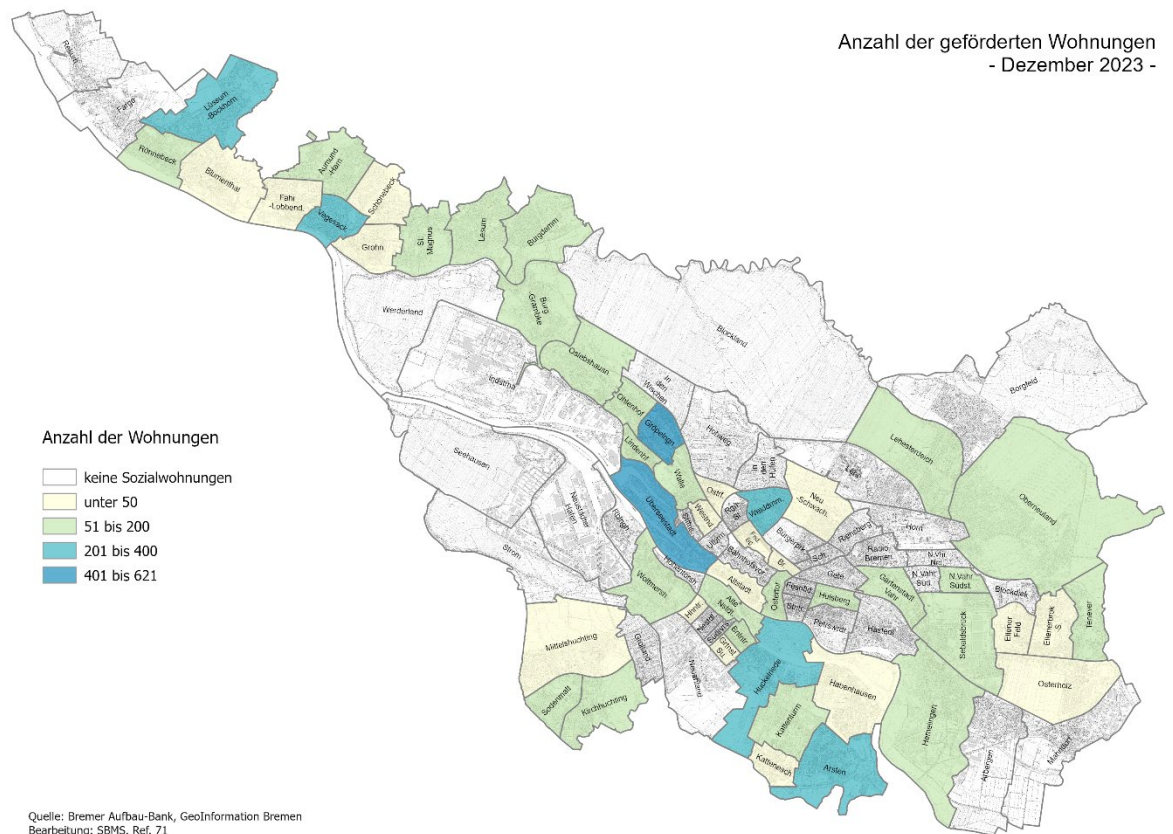
Der Bestand an geförderten Wohnungen im Land Bremen beläuft sich auf 6.524 Wohnungen. Davon befinden sich 5.621 Wohnungen in Bremen und 903 Wohnungen in Bremerhaven.

Für die Stadtgemeinde Bremen liegen nach Stadtteil differenzierte Daten vor:

Stadtteil	Sozialwohnungen
Blockland	0
Blumenthal	363
Borgfeld	0
Burglesum	472
Findorff	347
Gröpelingen	905
Hemelingen	176
Horn-Lehe	123
Huchting	248
Mitte	171
Neustadt	631
Oberneuland	56
Obervieland	294
Osterholz	258
Östliche Vorstadt	60

Schwachhausen	45
Seehausen	0
Strom	0
Vahr	143
Veegesack	397
Walle	777
Woltmershausen	155
Gesamt	5621

Sozialwohnungsbestand nach Stadtteilen (ab 2012, davor nicht differenzierbar) für die Stadtgemeinde Bremen, Stand 31.12.2023; Quelle BAB; SBMS Ref. 71



2. Wie viele Belegwohnungen (als Kontingent für von Wohnungslosigkeit betroffene oder bedrohte Menschen) gibt es in der Stadt Bremen insgesamt und differenziert nach Stadtteilen?

Im Jahr 2012 wurde mit dem 1. Wohnraumförderungsprogramm die sogenannte Wohnungsnotstandsquote eingeführt. Seitdem werden mit jedem Wohnraumförderungsprogramm 20% der neugebauten, geförderten Wohnungen für Wohnungsnotstandsfälle zur Verfügung gestellt.

	fertiggestellte Wohnungsnotstandswohnungen
Blockland	0
Blumenthal	1
Borgfeld	0

Burglesum	22
Findorff	5
Gröpelingen	8
Hemelingen	3
Horn-Lehe	0
Huchting	15
Mitte	4
Neustadt	67
Oberneuland	11
Obervieland	15
Osterholz	28
Östliche Vorstadt	0
Schwachhausen	2
Seehausen	0
Strom	0
Vahr	11
Veegesack	11
Walle	128
Woltmershausen	0
Gesamt	331

fertiggestellte Wohnungsnotstandswohnungen nach Stadtteilen für die Stadtgemeinde Bremen, Stand Dezember 2024, Quelle: SBMS, Ref. 73

Die obige Tabelle über die Wohnungsnotstandswohnungen in der Stadtgemeinde Bremen spiegelt den aktuellen Stand von Mitte Dezember 2024 wider. Da zu dieser Zeit die Fertigstellungen für das Jahr 2024 nach und nach gemeldet werden, unterliegt sie ständigen Anpassungen.

Zusätzlich zur oben behandelten Wohnungsnotstandsquote gilt in der Stadtgemeinde Bremen der „Vertrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Wohnungsnotstandsbescheinigungen“, der mit diversen Wohnungsunternehmen geschlossen worden ist. Diese sind nach diesem Vertrag verpflichtet, freiwerdende Sozialwohnungen Wohnungssuchenden mit Wohnungsnotstandsbescheinigungen vorrangig vor den übrigen Wohnungssuchenden anzubieten. Zudem regelt der Vertrag, dass mindestens 60 % der jährlich freigewordenen Sozialwohnungen an Haushalte mit Wohnungsnotstandsbescheinigung vermietet werden sollen.

- Wie viele Sozialbindungen sind seit 2021 in Bremen und Bremerhaven ausgelaufen und wie viele werden bis 2030 auslaufen? In welchen Stadtteilen liegen die Wohnungen, deren Sozialbindungen ausgelaufen sind bzw. auslaufen werden?

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bremen	608	517	1.180	348	313	129	16	49	28	137
Bremerhaven	229	45	106	53	0	51	45	30	12	35
Land gesamt	837	562	1.286	401	313	180	61	79	40	172

Bindungsauslauf 2021-2030 nach Stadtgemeinden und Land, Quelle: BAB

Die Daten können nur auf Stadtebene ausgewertet werden.

4. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten 15 Jahren verändert (bitte differenzieren nach Jahr, Anzahl in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven und den einzelnen Stadtteilen)?

Stand 31.12.	Bremen	Bremerhaven	Gesamt
2023	5.621	903	6.524
2022	6.465	1.009	7.474
2021	6.612	1.054	7.666
2020	6.789	1.283	8.072
2019	6.375	1.292	7.667
2018	6.727	1.321	8.048
2017	6.885	1.432	8.317
2016	6.954	1.461	8.415
2015	7.021	1.475	8.496
2014	7.668	1.600	9.268
2013	7.703	1.568	9.271
2012	7.777	1.579	9.356
2011	8.087	1.572	9.659
2010	8.966	1.709	10.675

Sozialwohnungsbestand nach Stadtgemeinden sowie Land 2010-2023, Quelle: BAB

Die Daten können nur auf Stadtebene ausgewertet werden.

5. Wie viele berechnete Personen für einen Wohnberechtigungsschein leben derzeit in Bremen und Bremerhaven (bitte differenzieren nach volljährig und minderjährig)?

Statistisch belastbare Zahlen liegen zu dieser Frage nicht vor. In der aktuell laufenden Analyse zur Wohnraumbedarfsprognose soll jedoch auf Basis von Einkommens- und Haushaltsdaten bestimmt werden, wie groß der Kreis der potentiell Berechtigten in der stadtbremischen Bevölkerung ist. Da ein Ergebnis kurzfristig zu erwarten ist, soll an dieser Stelle auch keine Schätzung vorgenommen werden. Der Deputation wird voraussichtlich im ersten Quartal 2025 die Wohnraumbedarfsprognose für Bremen vorgelegt werden können.

Für die Stadtgemeinde Bremerhaven liegen keine Daten vor.

6. Seit der Neuauflage des ersten Programms für sozialen Wohnraum im Jahr 2012 wurden wie viele Wohnungen
- gefördert realisiert?
 - befinden sich wie viele Wohnungen aktuell im Bau?
 - wurde für wie viele Wohnungen eine Förderzusage erteilt?

Stadtgemeinde Bremen Stand 31.12.2023	Anzahl Bauvorhaben	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten gefördert
Fertigstellungen	67	3344	1716
Objekte im Bau	21	1168	685

Objekte in Planung	20	986	532
Gesamt	108	5498	2933

Fertigstellungen, Bau, Planung seit WRP 1 Stadtgemeinde Bremen; Stand 31.12.2023, Quelle: SBMS Ref. 73

Stadtgemeinde Bremerhaven Stand 31.12.2023	Anzahl Bauvorhaben	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten gefördert
Fertigstellungen	7	119	99
Objekte im Bau	1	10	10
Objekte in Planung	1	66	66
Gesamt	9	195	175

Fertigstellungen, Bau, Planung seit WRP 1 Stadtgemeinde Bremerhaven; Stand 31.12.2023, Quelle: SBMS Ref. 73

Land gesamt Stand 31.12.2023	Anzahl Bauvorhaben	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten gefördert
Fertigstellungen	74	3463	1815
Objekte im Bau	22	1178	695
Objekte in Planung	21	1052	598
Gesamt	117	5693	3108

Fertigstellungen, Bau, Planung seit WRP 1 Land gesamt; Stand 31.12.2023, Quelle: SBMS, Ref. 73

7. Wie stehen die in Frage 6 dargestellten Zahlen in Relation zur gesamten Anzahl an Wohnungsfertigstellungen (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und wenn möglich nach Stadtteil sowie nach Jahren)?

Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden												
Zeit	Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) ¹											
	Wohnungen insgesamt, geförderte Wohnungen in Klammern											
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Stadt Bremen	1104	1695	1623	1576	1759	1838	1679	1623	1454	1193	887	3184
Mitte (Stadtteil)	0 (0)	98 (0)	97 (0)	90 (0)	36 (0)	141 (24)	22 (0)	42 (0)	89 (0)	68 (0)	48 (0)	11 (0)
Häfen (Stadtteil)	0 (0)	0 (0)	-2 (0)	1 (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Neustadt (Stadtteil)	247 (155)	408 (9)	127 (45)	64 (31)	137 (0)	103 (0)	32 (8)	104 (68)	120 (0)	148 (0)	83 (0)	424 (0)
Obervieland (Stadtteil)	11 (0)	53 (0)	39 (0)	95 (59)	99 (23)	33 (0)	142 (0)	160 (0)	128 (0)	160 (0)	47 (0)	262 (0)
Huchting (Stadtteil)	36 (0)	23 (0)	84 (0)	16 (0)	7 (0)	106 (0)	81 (17)	54 (48)	51 (15)	47 (0)	12 (0)	90 (0)
Woltmershausen (Stadtteil)	3 (0)	14 (0)	11 (0)	11 (0)	- (0)	24 (0)	4 (0)	2 (0)	54 (0)	9 (0)	2 (0)	18 (0)
Östliche Vorstadt (Stadtteil)	18 (4)	6 (0)	29 (0)	36 (0)	40 (0)	124 (0)	12 (0)	40 (0)	17 (0)	- (0)	6 (0)	244 (0)
Schwachhausen (Stadtteil)	34 (0)	40 (10)	42 (0)	88 (0)	74 (0)	63 (0)	94 (0)	114 (0)	83 (0)	15 (0)	52 (0)	202 (0)
Vahr (Stadtteil)	83 (0)	10 (28)	12 (0)	22 (0)	16 (0)	2 (0)	- (0)	- (0)	- (0)	14 (0)	-3 (0)	-31 (0)
Horn-Lehe (Stadtteil)	36 (0)	45 (0)	447 (0)	138 (0)	82 (0)	336 (0)	264 (0)	113 (0)	43 (0)	20 (0)	75 (0)	892 (0)
Oberneuland (Stadtteil)	11 (0)	78 (0)	96 (0)	42 (0)	107 (0)	159 (56)	75 (0)	52 (0)	40 (0)	5 (0)	38 (0)	x (0)
Osterholz (Stadtteil)	1 (9)	181 (12)	23 (0)	132 (42)	95 (62)	109 (0)	67 (0)	26 (30)	15 (0)	32 (0)	-15 (0)	84 (0)
Hemelingen (Stadtteil)	24 (0)	17 (0)	78 (0)	170 (0)	151 (0)	85 (0)	81 (0)	198 (18)	45 (0)	81 (0)	172 (0)	226 (0)
Findorff (Stadtteil)	2 (0)	133 (0)	29 (0)	20 (0)	74 (28)	18 (0)	26 (0)	97 (0)	44 (0)	38 (0)	31 (0)	63 (0)
Walle (Stadtteil)	156 (48)	346 (166)	234 (0)	347 (76)	359 (204)	180 (13)	254 (4)	446 (158)	257 (0)	240 (0)	55 (0)	150 (0)
Gröpelingen (Stadtteil)	90 (0)	10 (21)	50 (0)	48 (0)	80 (0)	11 (0)	66 (3)	19 (0)	139 (33)	9 (0)	28 (0)	52 (0)
Burglesum (Stadtteil)	33 (0)	40 (0)	41 (6)	69 (0)	65 (116)	78 (0)	198 (0)	49 (0)	74 (0)	27 (0)	104 (0)	70 (0)
Veegesack (Stadtteil)	284 (35)	112 (8)	62 (0)	109 (15)	207 (0)	184 (0)	107 (0)	50 (0)	181 (0)	200 (0)	81 (0)	68 (0)

Blumenthal (Stadtteil)	27 (0)	28 (0)	19 (0)	26 (0)	36 (0)	29 (0)	50 (0)	5 (7)	11 (0)	10 (0)	7 (0)	9 (0)
Stadt Bremer- haven	213 (0)	182 (0)	99 (0)	295 (0)	467 (44)	281 (8)	217 (0)	222 (0)	228 (38)	123 (0)	194 (0)	111 (0)

Baufertigstellungen; Quelle: Statistisches Landesamt Bremen; SBMS, Referat 73

¹ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, einschließlich Wohnheime. Durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 konnte in der Stadtgemeinde Bremen festgestellt werden, dass erheblich mehr Bauvorhaben fertig gestellt worden sind. Da diese Baufertigstellungen nachträglich nicht mehr den einzelnen Vorjahren zugeordnet werden konnten, sind sie insgesamt dem Jahr 2012 zugeschrieben worden. Deshalb entsprechen die Baufertigstellungszahlen aus 2012 nicht der aktuellen Bautätigkeit.

Der rechtliche Begriff der Bezugsfertigkeit in der Wohnraumförderung und der Zeitpunkt der Baufertigstellung, die vom Statistischen Landesamt erfasst wird, können ggf. voneinander abweichen, daher gibt es in einzelnen Jahren bezugsfertige Wohnungen i.S.d. Wohnraumförderung, aber keine Baufertigstellung.

Die Zahl der Baufertigstellungen für Bremerhaven unterscheidet sich um neun Wohnungen von der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen in Frage 6, da bei einem Projekt eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen vertraglich vereinbart wurde. Die Miet- und Belegungsbindung wird dabei nicht am neugebauten Objekt, sondern an einem anderen (Bestands-)Objekt eingegangen. In diesem Fall wurden 13 Wohnungen neu gebaut, aber 22 Wohnungen mittelbar an einem anderen, bereits bestehenden Gebäude gebunden. Da diese nicht im Förderjahr fertiggestellt wurden, ergibt sich eine Differenz zwischen der Beantwortung zu Frage 6 und Frage 7.

Gleiches gilt für zwei Wohnungen in Bremen im Stadtteil Osterholz. Es wurden zwei Wohnungen mehr mittelbar gebunden als neugebaut wurden.

8. Wie viele Anträge auf Wohnraumförderung sind seit Anfang 2022 für Neubau im preisgebundenen Segment mit Mieten bis 6,80 Euro/qm gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinden und Stadtteilen)
- für Wohnungen für 1 bis 2 Personen?
 - für Wohnungen für Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern?
 - für Familienwohnungen ab 4 Personen?
 - für 1-Zimmer-Appartments?

Zum Zeitpunkt der Antragstellung stehen die Wohnungszuschnitte noch nicht fest. Eine Erfassung erfolgt deshalb erst im Laufe des Förderungsverfahrens. Die nachgefragten Zahlen haben deshalb für das laufende Wohnraumförderungsprogramm 2024 wenig Aussagekraft. Aus diesem Grund werden die bereits vorhandenen Zahlen für die Wohnraumförderungsprogramme 2020/21, 2022 und 2023 zum Stand Mitte Dezember 2024 angegeben.

Wohnungs- mix WRP 2020/2021	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Woh- nung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Anzahl HB	122	214	68	51	85	36	576
Anzahl BHV	0	25	14	20	5	2	66
gesamt	122	239	82	71	90	38	642

Wohnungsmix WRP 2022	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Wohnung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Anzahl HB	167	90	37	31	8	18	351
Anzahl BHV	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	167	90	37	31	8	18	351

Wohnungsmix WRP 2022 Segment 6,80 EUR, Quelle: SBMS, Ref. 73

Wohnungsmix WRP 2023 (inkl. Modernisierung)	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Wohnung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Anzahl HB	1	71	29	12	44	4	161
Anzahl BHV	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	1	71	29	12	44	4	161

Wohnungsmix WRP 2023 Segment 6,80 EUR inkl. Modernisierung, Quelle: SBMS, Ref. 73

Wohnungsmix WRP 2020/2021, 2022 und 2023 (inkl. Modernisierung)	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Wohnung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Blumenthal	0	7	6	5	0	0	18
Burglesum	4	15	4	0	0	1	24
Hemelingen	12	8	2	0	4	5	31
Mitte	91	93	12	0	8	11	215
Neustadt	8	47	35	35	34	11	170
Oberneuland	9	0	0	0	0	2	11
Obervieland	1	0	0	0	0	0	1
Osterholz	45	100	35	15	54	10	259
Östliche Vorstadt	0	2	0	1	0	1	4
Schwachhausen	0	0	0	8	0	0	8
Vahr	2	13	8	0	5	0	28
Veogesack	0	7	11	4	24	2	48
Walle	82	68	21	17	8	15	211
Woltmershausen	36	15	0	9	0	0	60

gesamt	290	375	134	94	137	58	1088
---------------	------------	------------	------------	-----------	------------	-----------	-------------

Wohnungsmix WRP 2020/2021, 2022 und 2023 Segment 6,80 EUR inkl. Modernisierung nach Stadtteilen der Stadt Bremen, Quelle: SBMS, Ref. 73

9. Wie viele Anträge auf Wohnraumförderung sind seit Anfang 2022 für Neubau im gedämpften Preissegment mit Mieten bis 9,00 Euro/qm gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinden und Stadtteilen)

- für Wohnungen für 1 bis 2 Personen?
- für Wohnungen für Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern?
- für Familienwohnungen ab 4 Personen?
- für 1-Zimmer-Appartments?

Es wurden erstmals im WRP 2023 Anträge für das mittlere Preissegment gestellt (Stand Mitte Dezember 2024).

Wohnungsmix WRP 2023 Mittleres Preissegment	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Wohnung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Anzahl HB	42	12	0	8	0	8	70
Anzahl BHV	48	13	5	0	0	4	70
gesamt	90	25	5	8	0	12	140

Wohnungsmix WRP 2023, mittleres Preissegment; Quelle: SBMS, Ref. 73

Wohnungsmix WRP 2023 Mittleres Preissegment	1 Raum	2 Raum	3 Raum	3 Raum	4 Raum und mehr	R-Wohnung	gesamt
Personen	1 Pers.	2 Pers.	Alleinerz.	3 Pers.	ab 4 Pers.		
Osterholz	4	12	0	8	0	4	28
Veogesack	38	0	0	0	0	4	42
gesamt	42	12	0	8	0	8	70

Wohnungsmix WRP 2023, mittleres Preissegment nach Stadtteilen der Stadt Bremen, Quelle: SBMS, Ref. 73

10. Wie viele Sozialbindungen sind seit Einführung der Förderschiene im Wohnraumförderprogramm im Dezember 2020 in Bremen und Bremerhaven verlängert und wie viele im Bestand angekauft worden (bitte nach Stadtgemeinden und Stadtteilen differenzieren sowie nach Verlängerung und Ankauf)?

WRP		Stadtteil	WE	Bindung in Jahren	Fördermittel in Mio. €	Verlängerung/Ankauf
2020/21	Pennigbütteler Str. 6-36 (gerade)	Gröpelingen	13 5	20	1,62	Verlängerung
2022	Waller Dorf/Travemünder Straße 8a/Dünenstraße 1	Walle	10	20	0,2	Ankauf

2022	Weserstr. 57, 58, 59, 60, Schulkenstr. 1, 3, 5	Veegesack	60	10	0,6	Verlänge- rung
2022	August-Hagedorn-Allee 69	Obervieland	11	10	0,11	Verlänge- rung
2022	August-Hagedorn-Allee 63	Obervieland	18	10	0,18	Ankauf
2022	Walter-Flex-Str. 3/3a, Hammersbecker Str. 61	Veegesack	19	10	0,19	Ankauf
	Gesamt		25 3		2,9	

Verlängerte oder angekaufte Miet- und Belegungsbindungen seit WRP 2020/2021, Quelle: SBMS, Ref. 73

In Bremerhaven sind keine Miet- und Belegungsbindungen angekauft oder verlängert worden.

11. Wie viele der ausgelaufenen Sozialbindungen betreffen Wohnungen im Bestand der bremischen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und wie viele entfallen auf den Bestand von Genossenschaften?

Nahezu alle Wohneinheiten, die bei der BREBAU in den vergangenen Jahren aus der Bindung gefallen wären, konnten entweder über den Programmaustein zur Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen oder über Kooperationsverträge in der Bindung gehalten werden. Insgesamt wurden so 246 Wohneinheiten in der Bindung gehalten.

Bei der GEWOBA sind in den Jahren 2022-2024 50 Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Auf den Bestand der Genossenschaften fielen im gleichen Zeitraum 89 Wohneinheiten.

12. Welche Kenntnisse hat der Senat über die Mietpreisentwicklung von aus der Bindung gefallener Wohnungen im Land Bremen?

Eine Untersuchung, die von der BREBAU beauftragt worden ist, ergab, dass die Mieten in den ehemaligen geförderten Wohnungen in der Regel dann steigen, wenn nach der z.T. langen Mietpreisbindung notwendige Modernisierungen durchgeführt werden. Trotz der Steigerungen gehören die Wohnungen noch dem preiswerten Mietmarktsegment an. (Untersuchung zum preisgünstigen Wohnungsmarkt in der Stadt Bremen, BREBAU 2020)

Die Wiedervermietungsmieten ehemaliger Sozialwohnungen sind ebenfalls durch die Mietenbegrenzungs-Verordnung vor übermäßiger Erhöhung geschützt, da diese hohe Neuvertragsmieten im bisher preiswerten Wohnungsbestand verhindert.

13. Wie hat sich seit der Aufstellung der Wohnraumförderung 2024 die Nachfrage nach einer Förderung von sozialen Bauprojekten entwickelt und wie bewertet der Senat, gerade auch im Vergleich zur allgemeinen Situation der Bauwirtschaft, diese Entwicklung?

Die Beantwortung erfolgt zusammen mit Frage 14.

14. Wie begründen sich aus Sicht des Senats eventuelle Unterschiede in der Nachfrage des aktuellen Programms im Vergleich zu vorigen Wohnraumförderprogrammen und welche Bedeutung haben dabei die angepassten Förderkonditionen?

Grundsätzlich konnten seit dem WRP 2020/2021 alle Förderprogramme vollständig verpflichtet werden, was auch die vollumfängliche Nutzung der Bundesmittel bedeutete. Für einzelne Programme konnte das Land Bremen sogar einen erhöhten Fördermittelbedarf beim Bund anmelden, um Mittel zu erhalten, die von anderen Bundesländern zurückgegeben wurden. Nachdem sich die Nachfrage in der Vergangenheit zum Großteil aus der Sozialwohnungsquote ergeben hat, laufen vor allem seit dem WRP 2024 viele unabhängige Anfragen auf. Der Grund hierfür liegt in der schrittweisen Attraktivierung der Wohnraumförderung durch die Neuaufstellung der Modernisierungsförderung in 2023 und der Neubauförderung in 2024. Mit der Weiterentwicklung der Systematik und verbesserten Förderkonditionen wurde zudem adäquat auf das veränderte Marktumfeld reagiert. Neben einer finanziell auskömmlichen Kompensation für die Darstellung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bietet die Wohnraumförderung in ihrer jetzigen Form vor allem Planungssicherheit für Förderungsnehmer:innen. Diese spielt gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit eine große Rolle und führt zu einem deutlich gesteigerten Interesse an den Förderprodukten des Landes Bremen.

15. Wie viele Anträge auf Modernisierungsförderung sind seit Anfang 2022 gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und Stadtteilen)?

Auswertung Stand Dezember 2024.

	Stadtteil	Anzahl Projekte	WE
Bremen	Osterholz	1	94
	Blumenthal	1	7
	Gröpelingen	1	26
	Mitte	1	9
Bremerhaven	-	2	20
Gesamt		6	156

Anmeldungen zur Modernisierungsförderung seit 2022, Quelle: SBMS, Ref. 73

16. Wie bewertet der Senat diese Nachfrage und welche Faktoren hält er für eine über bzw. unter den Erwartungen liegende Nachfrage für ursächlich?

Die Nachfrage entspricht in etwa den Erwartungen; die Anträge liegen leicht unter den zur Programmaufstellung kalkulierten Zahlen. Gründe hierfür sind zum einen, dass sich die Bauwirtschaft zur Neuaufstellung der Modernisierungsförderung 2023 wegen der hohen Baukosten und der Zinssteigerung noch abwartend verhielt und generell nur wenige neue Projekte angestoßen hatte. Zum anderen benötigen Modernisierungsprojekte, sowie andere Bauprojekte auch, mehrere Monate Vorlauf an Planungszeit, bis sie dann zur Förderung angemeldet werden können.

17. Wie beurteilt der Senat in diesem Zusammenhang die Novellierung der Modernisierungsförderung?

Nach der in Frage 16 geschilderten Anlaufphase wird die Modernisierungsförderung in ihrer novellierten Form als etabliertes Förderprodukt bewertet. Die Zahl der angemeldeten Projekte konnte im laufenden Jahr deutlich gesteigert werden. Es wird ebenfalls positiv bewertet, dass sich auch in Bremerhaven wieder Projekte bilden, die eine Modernisierungsförderung nachfragen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es

keine Quotierung oder sonstige Verpflichtungen gibt, durch die eine Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung gesteuert wird. Jede Anmeldung erfolgt aus eigener Initiative der Förderungsnehmer:innen. Die Zahl der angemeldeten Projekte spricht daher für eine passgenaue und attraktive Förderung.

18. Wie viele Anträge auf Genossenschaftsförderung sind seit Anfang 2022 gestellt worden (bitte differenzieren nach Stadtgemeinde und Stadtteilen)?

Projekt	Stadtgemeinde	Stadtteil	Wohneinheiten
KARL	Bremen	Östliche Vostadt	29
Casa Colorida	Bremen	Osterholz	26
Horner Eck	Bremen	Östliche Vorstadt	2
Scholle 47	Bremen	Osterholz	15
StadWeltRaum	Bremen	Obervieland	6

Genossenschaftsförderung Stand 12/24, Quelle: SBMS, Ref. 73

Bei der Genossenschaftsförderung handelt es sich um ein kommunales Programm der Stadtgemeinde Bremen.

19. Mit welchen Konditionen wird die Genossenschaftsförderung künftig als Teil des Wohnraumförderprogramms aufgesetzt?

Die Überarbeitung des Genossenschaftsförderprogramms ist für 2025 geplant, deshalb stehen die genauen Konditionen noch nicht fest. Ziel ist es, die Genossenschaftsförderung in die Strukturen der sozialen Wohnraumförderung (Land) zu überführen, um die Finanzierung zu verstetigen und den Administrationsaufwand zu verringern. Gleichzeitig soll bei der Anpassung der Förderungsbedingungen ein Augenmerk auf die Besonderheiten der Zielgruppe gelegt werden, um den Genossenschaften Planungssicherheit und die notwendige Flexibilität anzubieten.

20. Wie viele der Anträge aus den Fragen 6, 8 und 10 sind von öffentlichen oder nicht profitorientierten Wohnungsbaugesellschaften gestellt worden (bitte Anzahl pro Wohnungsbaugesellschaft angeben)?

Wohnungsunternehmen	Projekte	Wohneinheiten
GEWOBA	57	2.002
BREBAU	7	118
STÄWOG	5	72
GEWOSIE	2	50
WaBeQ	2	43
Hoffnungskirche	1	7
Egestorff Stiftung	1	30
Bremer Heimstiftung	3	21
Stiftung Maribondo da Floresta	1	53

Antragsstellungen öffentlich oder nicht profitorientierter Wohnungsunternehmen seit WRP 1, Stand 31.12.2023; Quelle: SBMS, Ref. 73

Gemeinschaftliche Wohnprojekte	Projekte	Wohneinheiten
Mosaik Wohnprojekt GmbH	1	11
Theovida	1	4
Lanke Haus GmbH (Dedesdorfer Platz)	1	4
SGH eG (Casa Colorida)	1	8
Scholle 47 eG	1	3
KARL solidarisch bauen und wohnen eG	1	4

Antragsstellungen durch gemeinschaftliche Wohnprojekte seit WRP 1, Stand 31.12.2023; Quelle: SBMS, Ref. 73

21. Wie viele Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau planen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden fünf Jahren (bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)?

Die untenstehenden Zahlen beruhen auf dem Planungstand 31.12.2024 und werden sich zukünftig noch verändern.

		Wohnungsunternehmen	Projekte	Wohneinheiten
2025	Mitte	GEWOBA	1	161
	Osterholz	GEWOBA	1	17
	Neustadt	GEWOBA	1	85
	Walle	GEWOBA	1	72
2026	Osterholz	GEWOBA/BREBAU	3	155
	Walle	GEWOBA	1	26
	Neustadt	GEWOBA	3	41
2027	Osterholz	GEWOBA	2	17
	Burglesum	GEWOBA	1	10
	Neustadt	GEWOBA	7	46
	Horn-Lehe	GEWOBA	1	10
2028	-			
2029	-			

Geplante Fertigstellungen BREBAU/GEWOBA 2024-2028; Quelle: SBMS, Ref. 73

In Bremerhaven plant die GEWOBA die Fertigstellung von 66 Wohneinheiten im Jahr 2025. Die STÄWOG hat zurzeit keine laufenden Projekte in Bremerhaven.

Es liegen weitere Förderanfragen mit geplanten Fertigstellungen in 2028/2029 seitens der GEWOBA vor, die berücksichtigt werden können, sobald entsprechende Beschlüsse für ein Wohnraumförderungsprogramm 2025 vorliegen.

22. Wie viele der Anträge aus den Fragen 6 sowie 8 bis 10 wurden bewilligt und wie viele davon befinden sich in der Realisierung?

Unverbindliche Förderanfragen oder Anfragen, die die Förderbedingungen nicht erfüllen, werden nicht erfasst, weshalb die Zahlen denen der Antwort zu 6 sowie 8-10 entsprechen.

23. Wie viele der Wohnungen aus den Fragen 6 sowie 8 bis 10 sind barrierefrei oder R-Wohnungen?

Alle geförderten Neubauwohnungen sind barrierefrei. Insgesamt 145 der geförderten Wohnungen sind R-Wohnungen (Stand 31.12.2023).

24. Wie hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von bis zu 6,80 Euro pro Quadratmeter bei der GEWOBA und der Brebau in den letzten drei Jahren entwickelt und wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der GEWOBA und der Brebau jeweils?

BREBAU:

- 31. Dezember 2021: 3.694 Wohnungen (62,63 %) unter 6,80 € / m²
 - 31. Dezember 2022: 3.661 Wohnungen (62,28 %) unter 6,80 € / m²
 - 31. Dezember 2023: 3.151 Wohnungen (53,61 %) unter 6,80 € / m²
 - 31. Oktober 2024: 3.007 Wohnungen (51,01 %) unter 6,80 € / m²
- Quelle: BREBAU

GEWOBA:

	Stichtag		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Anzahl Wohnungen mit einer Miete kleiner als 6,80 Euro/Qm	17.892	16.204	14.275
Anteil dieser Wohnungen an den gesamten Bremer Wohnungen	55%	49%	43%

Quelle: GEWOBA

In der Datengrundlage der Auswertungen sind preisfreie und preisgebundene Wohnungen enthalten.

25. Wie bewertet der Senat die Bedeutung des zweiten Förderweges zur Schaffung preisgedämpften Wohnraums im Hinblick auf eine angemessene Wohnraumversorgung im Land Bremen?

Mit dem WRP 2022 ist ein zweiter Förderweg, das sog. mittlere Preissegment eingeführt worden. Er soll die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete unterstützen. Zielgruppe des Förderweges sind insbesondere Ein-Personen- und Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können.

Die Bedeutung des Förderweges in Hinblick auf die Wohnraumversorgung im Land Bremen soll anhand der Ergebnisse der Wohnraumbedarfsprognose evaluiert werden. Es wird angenommen, dass die Ausweitung des Förderweges vor allem für die Versorgung von Haushalten, die oberhalb der aktuellen Einkommensgrenzen für die klassische Wohnraumförderung liegen, nutzbar ist. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2025 vor und sind noch abzuwarten.

Förderungsseitig wurde das mittlere Preissegment von der Wohnungswirtschaft gut angenommen. Es sind derzeit 5 Projekte mit 166 Wohneinheiten angemeldet, weitere konkrete Anfragen liegen vor.

26. Welche Strategien werden bei der Schaffung von Sozialwohnungen durch Ankauf und Kauf von Belegrechten verfolgt im Hinblick auf Ankäufe von Einzelwohnungen oder ganzen Häuserobjekten?

Die Verlängerung oder der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird vor allem auf ganze Mehrparteienhäuser oder größere Bestände fokussiert. So wird insbesondere versucht, die Miet- und Belegungsbindungen von Wohneinheiten, deren Bindungen kurzfristig auslaufen, zu verlängern. Bei diesen Objekten handelt es sich meistens um ehemals vollständig geförderte Gebäude. Gegen den Ankauf von Bindungen für einzelne Wohnungen spricht, dass für jedes Objekt und jeden Förderungsnehmer i.d.R. ein eigenes Förderungsverhältnis begründet werden muss. Der damit verbundene administrative Aufwand macht sowohl den Ankauf als auch die spätere Überwachung der Zweckbindung ineffizienter.

27. Insbesondere in zentraleren Lagen steigen Mieten, nicht nur, aber auch wenn Sozialbindungen auslaufen. Wie oft wurden in Bremen und Bremerhaven soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) für solche Gebiete erlassen? Besteht nach Ansicht des Senats Ausbaupotenzial bei der Nutzung dieses städtebaulichen Instruments?

In der Stadt Bremen wurde bisher keine soziale Erhaltungssatzung erlassen. Bisherige Prüfungen einzelner Gebiete hierzu sind negativ verlaufen. Gleiches gilt für Bremerhaven.

Gemäß einer Untersuchung zum preisgünstigen Wohnungsmarkt in der Stadt Bremen (empirica, beauftragt von BREBAU, 2020) wurde festgestellt, dass die Mietpreise ehemaliger Sozialwohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, auch mittelfristig danach noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten lagen (siehe auch Antwort 12). Zudem können mit den Instrumenten Mietpreisbremse bei Neuvermietung sowie der Kappungsgrenzenverordnung bei Mieterhöhungsverlangen Mietpreissteigerungen reduziert werden. Auch das 2023 eingeführte Wohngeld plus kann Mietenden mit geringen Einkommen ermöglichen, eventuelle Mietpreissteigerungen abzufedern.

Es besteht derzeit kein Ausbaupotenzial für die Nutzung sozialer Erhaltungssatzungen. Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Bremen liefert aktuell keine Hinweise auf Gebiete, in denen der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung begründbar wäre. könnten.

28. Wie hoch ist die im Rahmen der Wohnraumförderung geleistete Summe an Zuschüssen und Förderdarlehen seit 2020 pro Jahr gewesen?

	2020	2021	2022	2023	Gesamtergebnis
1. Förderweg	3.767.801,95	3.061.855,00	3.188.176,00	2.952.717,00	12.970.549,95
4. Förderweg	217.083,00	162.932,00	116.804,00	84.952,00	581.771,00
Genossenschaftsförderung			390.000,00	2.910.000,00	3.300.000,00
Kostenzuschuss Bund			120.000,00	555.000,00	675.000,00

Verlängerung Belegungsbin- dungen			1.620.000,0 0	200.000,00	1.820.000,00
WRP 2012-2023	14.095.000,0 0	31.363.270,0 0	1.969.000,0 0	10.613.000,0 0	58.040.270,00
Gesamtergeb- nis	18.079.884,9 5	34.588.057,0 0	7.403.980,0 0	17.315.669,0 0	77.387.590,95

Quelle: BAB

Für die Förderwege 2 und 3 werden keine Zahlungen mehr geleistet.

Beschlussempfehlung:

Die Bürgerschaft (Landtag) nimmt von der Antwort des Senats auf die Große Anfrage Kenntnis.