

**Mitteilung des Senats  
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)  
vom 3. April 2018**

**„Fünf Jahre Wohnraumförderprogramme des Senats – Bilanz und Perspektiven“  
(Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 06.02.2018 )**

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

Am 28.08.2012 hat der Senat das Erste Wohnraumförderprogramm beschlossen, dem inzwischen das zweite, das dritte und die Aufstockung des dritten Förderprogramms gefolgt sind. Mit dem Wiedereinstieg in die Wohnraumförderung sollten drei Ziele erreicht werden: Eine Steigerung der allgemeinen Baufertigstellungen auf jährlich mindestens 1.400 neue Wohnungen; ein jährlicher Zuwachs von 350 Sozialwohnungen (durch die 25%-Quote); und ein jährlicher Zuwachs von 70 Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen (durch die 20%-von-25%-Quote). Im Dezember 2015 hat der Senat das Ziel nochmals um 2.000 Wohneinheiten (Sofortprogramm Wohnungsbau), die im Zeitraum 2016-2017 realisiert werden sollten, erhöht.

Nach fünf Jahren ist es Zeit für eine Bilanz der neuen Wohnraumförderung. Auch wenn deren Wirkung nicht sofort eintreten kann, da Baufertigstellungen einige Jahre dauern, sollte nach fünf Jahren erkennbar sein, ob diese Förderpolitik sich bewährt und ob damit die Ziele erreicht werden können.

Einige der bekannten Zahlen lassen dies fraglich erscheinen. Die Zahl der Baufertigstellungen ist zwar gestiegen, bleibt aber 2016 mit 1.602 Wohnungen deutlich unter der Zielmarke von 2.400 Wohnungen (1.400 plus zusätzliche 1.000 aus dem Sofortprogramm). Zwischen Ende 2012 und 31.06.2017 wurden insgesamt 444 Sozialwohnungen fertiggestellt. Insgesamt betrug die Zahl der Baufertigstellungen 2013-2016 laut Statistischem Landesamt 5.653 Wohnungen; rechnet man 800 Fertigstellungen bis Mitte 2017 hinzu, ergibt sich eine Sozialwohnungs-Quote von 6,88 Prozent bei den neu fertiggestellten Wohnungen. Allein im Jahr 2018 werden 534 bisherige Sozialwohnungen aus der Bindung auslaufen – deutlich mehr als in viereinhalb Jahren neu gebaut wurden.

Die 25%-Quote entspricht der Armutsrisikoquote im Land Bremen und markiert den Anteil der Haushalte, die auf besonders preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Anfang der 90er Jahre bewegte sich die Zahl der Sozialwohnungen mit ca. 80.000 tatsächlich bei einem Anteil von 25% aller Wohnungen. Heute sind dagegen nur ca. 2,5% aller Wohnungen im Land Bremen Sozialwohnungen.

Das für das Sozialressort angefertigte Fachgutachten zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft kommt zum Ergebnis, dass 41 % aller Haushalte einen Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum haben, allein in der Stadt Bremen 123.000 Haushalte. Die GEWOBA als kommunale Wohnungsbaugesellschaft besitzt 41.647 Wohnungen im Land Bremen. Das sind etwa 12 Prozent des gesamten Wohnungsbestands (ca. 355.000 Wohneinheiten) bzw. ca. 20

Prozent des Mietwohnungsbestands (ca. 211.000 Wohneinheiten) im Land Bremen. Zusammen mit den ca. 6.000 Wohnungen der halb-kommunalen Brebau, der Bremerhavener STÄWOG und der genossenschaftlichen Gewosie beläuft sich der kommunale und genossenschaftliche Bestand auf ca. 57.000 Wohnungen, das sind ca. 16,5 % aller Wohnungen bzw. 27 % aller Mietwohnungen.

Der kommunale und gemeinnützige Sektor kann den Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen damit derzeit weder erfüllen, noch einen hinreichenden Einfluss auf die Mietpreisentwicklung insgesamt ausüben. In Wien beispielsweise umfasst der kommunale und genossenschaftliche Sektor 43 Prozent aller Wohnungen und 56 Prozent der Mietwohnungen, ist also mehr als doppelt so groß.

Zudem konzentrieren sich in Bremen die Bestände der GEWOBA auf wenige Stadtteile, so dass ihr Einfluss auf den Wohnungsmarkt gerade dort sehr gering ist, wo die Mieten stark ansteigen und Verdrängung aus dem Stadtteil stattfindet.

Angesichts der Zuwanderung von Geflüchteten setzte sich der Senat im Dezember 2015 mit dem Sofortprogramm Wohnungsbau das Ziel von zusätzlichen 5.500 Wohnungen, die bis Ende 2017 realisiert werden sollten: 2.000 Wohnungen in konventioneller Bauweise und 3.500 Wohnungen in Holzmodulbauweise. Letztere sollten zunächst als Übergangwohnheime eingesetzt und danach als reguläre Wohnungen weitergenutzt werden: „Neue Modulbauten für Übergangwohnheime sollten daher von vornherein mit einer Option zur Weiterentwicklung so angelegt werden, dass sie perspektivisch auch als Wohnungen in Modulbauweise und als zukünftige Wohnstandorte (z.B. für Studierende) nutzbar sein können.“ (Senatsbeschluss 15.12.2015) „Die Holzbauten können voraussichtlich bis zu 60 Jahre lang zum Wohnen genutzt werden.“ (Pressemitteilung der Senatorin für Soziales vom 1.07.2016)

Die 3.500 Wohnungen in Modulbauweise wurden inzwischen wieder ersatzlos gestrichen. Von den 2.000 Wohnungen in konventioneller Bauweise steht bislang keine einzige. Die Versorgungsprobleme mit preisgünstigem Wohnraum haben dadurch stark zugenommen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist inzwischen weit angespannter, als zu Beginn der Wohnraumförderprogramme.

Die 2.000 Wohnungen in konventioneller Bauweise sollten laut Senatsbeschluss vom Dezember 2015 „einer zusätzlichen Verbreiterung des Wohnangebots im preislimitierten Segment“ dienen. Das legt nahe, dass es sich dabei um Sozialwohnungen handeln sollte, was aber offenbar nicht der Fall ist: In der Projektion des Sozialwohnungsbestands 2018-2021 taucht kein Zuwachs in dieser Größenordnung auf (siehe Antwort des Senats auf die Große Anfrage der LINKEN „Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen“, Drs. 19/1218 vom 05.09.2017, Frage 2).

An die Bilanz schließt sich die Frage an, ob der mit den Wohnraumförderprogrammen eingeschlagene Weg überhaupt ausreichend sein kann, um die damit verfolgten Ziele zu erreichen.

Wir fragen den Senat:

(bitte nach Möglichkeit auch die Zahlen für die beiden Stadtgemeinden angeben)

1. Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich bewilligt worden?
2. Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich fertiggestellt worden?
3. Wie viele der 2016 und 2017 fertiggestellten Wohneinheiten entfallen auf das Sofortprogramm Wohnen vom Dezember 2015?
4. Wie viele der 2012-2017  
a) bewilligten

- b) fertiggestellten Wohnungen gehen auf die Anwendung der 25%-Quote zurück, da dafür öffentliche Flächen verkauft oder neues Baurecht geschaffen wurde? Bitte auch nach „Verkauf öffentlicher Flächen“ und „neues Baurecht“ aufschlüsseln.
5. Wie viele Wohnungsabgänge (z.B. durch Abriss oder Zusammenlegung von Wohneinheiten) waren in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich zu verzeichnen?
  6. Wie hat sich die Zahl der Wohneinheiten im Land Bremen 2010-2017 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach
    - a) Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
    - b) eigentümergenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
    - c) vermieteten Einfamilienhäusern d) eigentümergenutzten Einfamilienhäusern.
  7. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass das Bundesland Bremen laut Bundesstatistik 2016 den drittniedrigsten Wert an Baufertigstellungen pro 10.000 Einwohner aufweist, nämlich 27? (Hamburg: 43, Berlin: 39, Bundesdurchschnitt: 34)
  8. Welche Informationen hat der Senat über die tatsächliche Höhe der Erstmieten der im Rahmen der Wohnraumförderprogramme in den 2013-2017 fertiggestellten
    - a) geförderten
    - b) freifinanzierten Wohnungen?
  9. Wie viele Sozialwohnungen sind seit Beginn der Wohnraumförderprogramme des Senats im August 2012 insgesamt bis Ende 2017 im Land Bremen fertiggestellt worden?
  10. Wie viele der 2012-2017
    - a) bewilligten
    - b) fertiggestellten Sozialwohnungen gehen auf die 25%-Quote zurück und wie viele wurden unabhängig vom Verkauf öffentlicher Flächen bzw. der Schaffung neuen Baurechts zur Förderung angemeldet?
  11. Wie ist der Bestand an Sozialwohnungen insgesamt im Land Bremen zum 31.12.2017, wie wird er voraussichtlich zum 31.12.2018 sein?
  12. Wie viele Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte sind 2012-2017 durch die Wohnraumförderprogramme (über die „20 Prozent von 25 Prozent“-Quote) neu geschaffen, d.h. fertiggestellt worden?
  13. Wie ist der Bestand an Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte im Land Bremen zum 31.12.2017?
  14. Wie erklärt sich die Differenz in der Statistik der Baufertigstellungen zwischen den Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Baufertigstellungen nach Bundesländern) und des Statistischen Landesamtes Bremen (Bautätigkeit im Land Bremen)?
  15. Wie viele der im Sofortprogramm Wohnen vorgesehenen 2.000 Wohnungen in konventioneller Bauweise werden Sozialwohnungen sein?
  16. Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen strebt der Senat 2018-2021 an
    - a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen
    - b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?
  17. Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen von Sozialwohnungen strebt der Senat 2018-2021 an
    - a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen
    - b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?
  18. Hat der Senat eine Zielvorstellung,
    - a) welcher Anteil von Sozialwohnungen
    - b) welcher Anteil von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen

am Gesamtwohnungs- und am Mietwohnungsbestand letztlich erreicht werden soll, um die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen und den Mietmarkt zu stabilisieren?

19. Wie bewertet der Senat folgende Optionen für die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung:
- a) Erhöhung der Sozialwohnungs-Quote
  - b) Modellwechsel: Geförderter Bau der jährlich angestrebten Zahl von Sozialwohnungen direkt durch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauträger, statt Quotenmodell
  - c) Verdopplung der Sozialwohnungs-Quote bei gleichzeitiger Möglichkeit, die Hälfte davon außerhalb des Baugebiets nachzuweisen, also durch Eingehen neuer Sozialbindungen im eigenen Bestand
  - d) Einführung eines zweistufigen Wohnberechtigungsscheins (nach Einkommen gestaffelt) und einer zweistufigen Quote (25% Sozialwohnungen, 25% preisbegrenzte Wohnungen z.B. bei 8 Euro Nettokaltmiete)
  - e) Ausweisung von Modellquartieren, in denen ausschließlich sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau zugelassen wird
  - f) Kein Verkauf mehr von kommunalen Flächen für Wohnungsbau, sondern grundsätzlich nur noch Überlassung in Erbpacht
  - g) Zuführung der Erlöse aus Flächenverkäufen in einen Fonds, aus dem andere Flächen und Immobilien angekauft werden (Bestandserhalt der öffentlichen Flächen in der Summe)
  - h) Vergabe von Neubauflächen ausschließlich nach Konzept (durch Ausschreibung entweder in Erbpacht oder zu einem Fixpreis), so dass Angebote mit einem höheren Anteil von bezahlbarem Wohnen, mehr sozialer Infrastruktur und besserer Wohnumfeldgestaltung gewinnen?
20. Welche Informationen hat der Senat darüber, wie sich seit der Einführung eines 15-prozentigen Tilgungsnachlasses als zusätzlichem Förderelement in der niedersächsischen Wohnraumförderung (zum 1.1.2017) die Zahl der Förderanträge dort entwickelt hat?

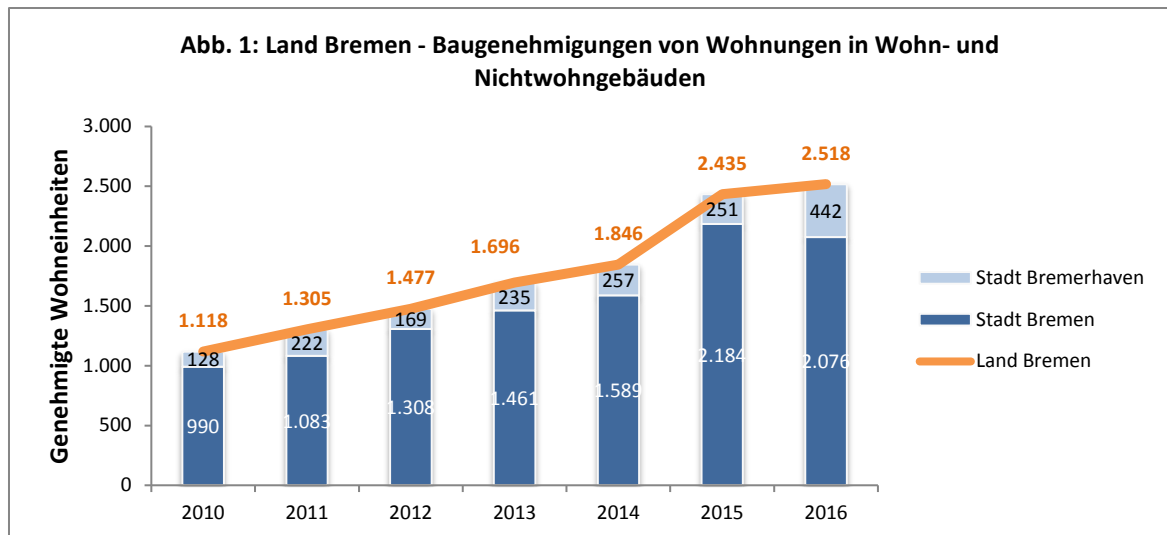
Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1: Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich bewilligt worden?**

Im Land Bremen hat die jährliche Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Maßnahmen im Bestand) bis 2016<sup>1</sup> deutlich zugenommen. Im Vergleich zu 2010 haben sich die erteilten Baugenehmigungen mehr als verdoppelt (Abb. 1).

---

<sup>1</sup> Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen für das Jahr 2017 können derzeit nicht in die Analyse einfließen, da sie voraussichtlich erst im Mai dieses Jahres vom Statistischen Landesamt veröffentlicht werden.

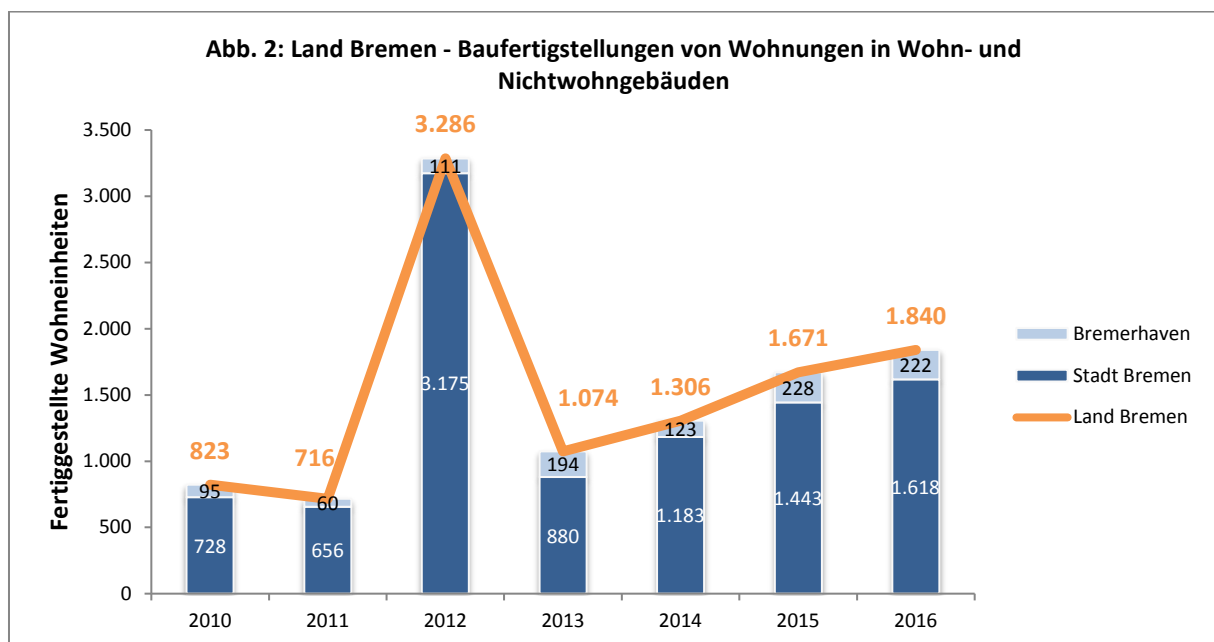


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

**Zu Frage 2: Wie viele Wohneinheiten sind im Land Bremen in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich fertiggestellt worden?**

Zur Beantwortung der Frage, werden die Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden herangezogen. Diese bilden alle fertiggestellten Wohnungen ab - einschließlich der Maßnahmen im Bestand - und erfassen somit umfassend die Bautätigkeit.

Im Land Bremen nehmen die Baufertigstellungen seit 2013 stetig zu (Abb. 2). Die Jahre 2010 bis 2012 sind nur bedingt auswertbar. Durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 konnte festgestellt werden, dass in der Zeit zuvor erheblich mehr Bauvorhaben realisiert worden sind. Diese wurden dem Jahr 2012 zugeschrieben, so dass die hohe Zahl von Baufertigstellungen in diesem Jahr nicht der realen Bautätigkeit entspricht. Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen ist seit 2013 von 1.074 Wohnungen auf 1.840 Wohnungen in 2016 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung um 70 %.



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

**Zu Frage 3: Wie viele der 2016 und 2017 fertiggestellten Wohneinheiten entfallen auf das Sofortprogramm Wohnen vom Dezember 2015?**

Auf das Sofortprogramm Wohnen vom Dezember 2015 entfallen in den Jahren 2016 und 2017 180 fertiggestellte Wohnungen.

**Zu Frage 4: Wie viele der 2012-2017**

**a) bewilligten**

**b) fertiggestellten Wohnungen gehen auf die Anwendung der 25%-Quote zurück, da dafür öffentliche Flächen verkauft oder neues Baurecht geschaffen wurde? Bitte auch nach „Verkauf öffentlicher Flächen“ und „neues Baurecht“ aufschlüsseln.**

Der Senat hat für die Stadt Bremen beschlossen (Beschluss vom 28.08.2012), dass überall dort, wo städtische Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird, ein Anteil von 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein sollen.

Diese Regelung wurde nach Erörterung im Bündnis für Wohnen am 14.03.2013 durch einen Beschluss der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr und Stadtentwicklung konkretisiert. Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungen, die der Sozialwohnungsquote unterliegen, ist zu berücksichtigen, dass die Planung und der Bau von Geschosswohnungsanlagen in aller Regel einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren in Anspruch nehmen. Aufgrund dessen sind Wohnungen, die aus dem am 28.08.2012 beschlossenen 1. Wohnraumförderungsprogramm gefördert wurden, nicht vor dem Jahr 2015 fertig gestellt worden.

Die abschließende Bewilligung der Wohnraumförderungsmittel erfolgt in aller Regel erst mit Fertigstellung der Wohnungen. Deshalb ist nachfolgend neben dem Zeitpunkt der Fertigstellung/Bewilligung auch der Zeitpunkt der Anmeldung des Bauvorhabens aufgeführt.

Die Erfahrung bei der Umsetzung der Sozialwohnungsquote hat gezeigt, dass auf den städtischen Grundstücken jeweils auch neues Baurecht geschaffen wurde.

Dies vorausgeschickt, ergibt sich zum Stand 31.12.2017 folgender Sachstand zu den Fertigstellungen von Sozialwohnungen, die von der Sozialwohnungsquote erfasst sind:

|                        | 2015      | 2016       | 2017      | <b>Gesamt</b> |
|------------------------|-----------|------------|-----------|---------------|
| Städtisches Grundstück | 33        | 146        | 0         | <b>179</b>    |
| Neues Baurecht         | 0         | 0          | 52        | <b>52</b>     |
| <b>Gesamt</b>          | <b>33</b> | <b>146</b> | <b>52</b> | <b>231</b>    |

Die Anzahl der unabhängig von der Sozialwohnungsquote entstandenen Sozialwohnungen ergibt sich aus der Antwort zur Frage 10.

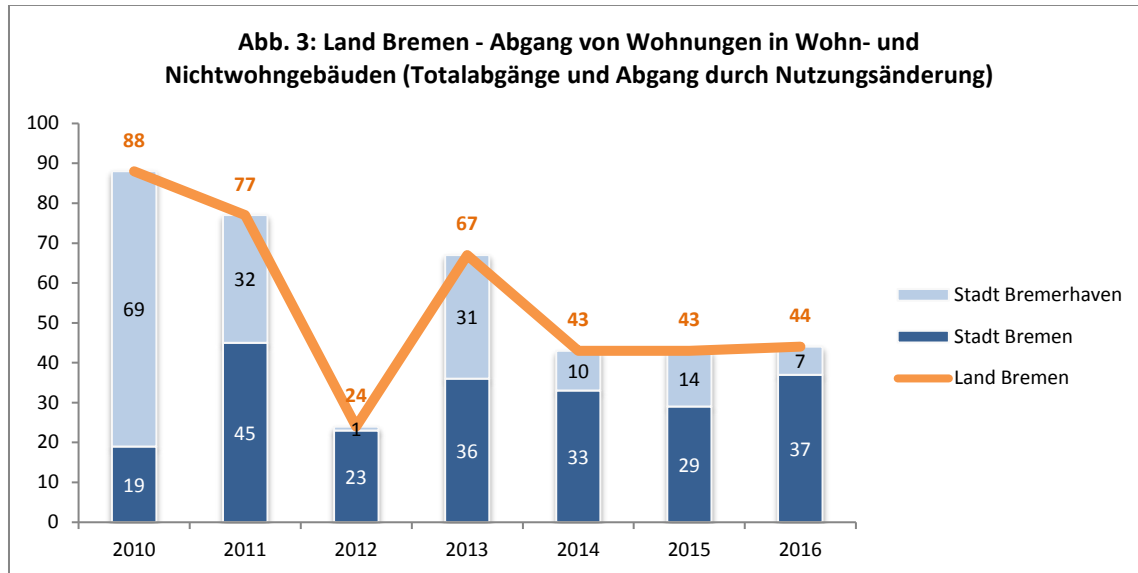
Darüber hinaus liegen Anmeldungen vor

- für 559 Sozialwohnungen auf städtischen Flächen und
- für 557 Sozialwohnungen auf Flächen mit neuem Baurecht.

Das sind insgesamt weitere 1.116 Sozialwohnungen.

**Zu Frage 5: Wie viele Wohnungsabgänge (z.B. durch Abriss oder Zusammenlegung von Wohneinheiten) waren in den Jahren 2010-2017 jeweils jährlich zu verzeichnen?**

Die Wohnungsabgänge durch Abriss oder Zusammenlegung werden nur zum Teil erfasst, da nach § 61 Absatz 3 LBauO die Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3 (wie z.B. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) nicht genehmigungspflichtig ist, es sei denn die Gebäude sind geschützte Kulturdenkmäler oder liegen in deren Umgebung. Die Abgänge in Abb. 3 sind daher nur bedingt aussagefähig, weil sie nicht vollumfänglich sind.

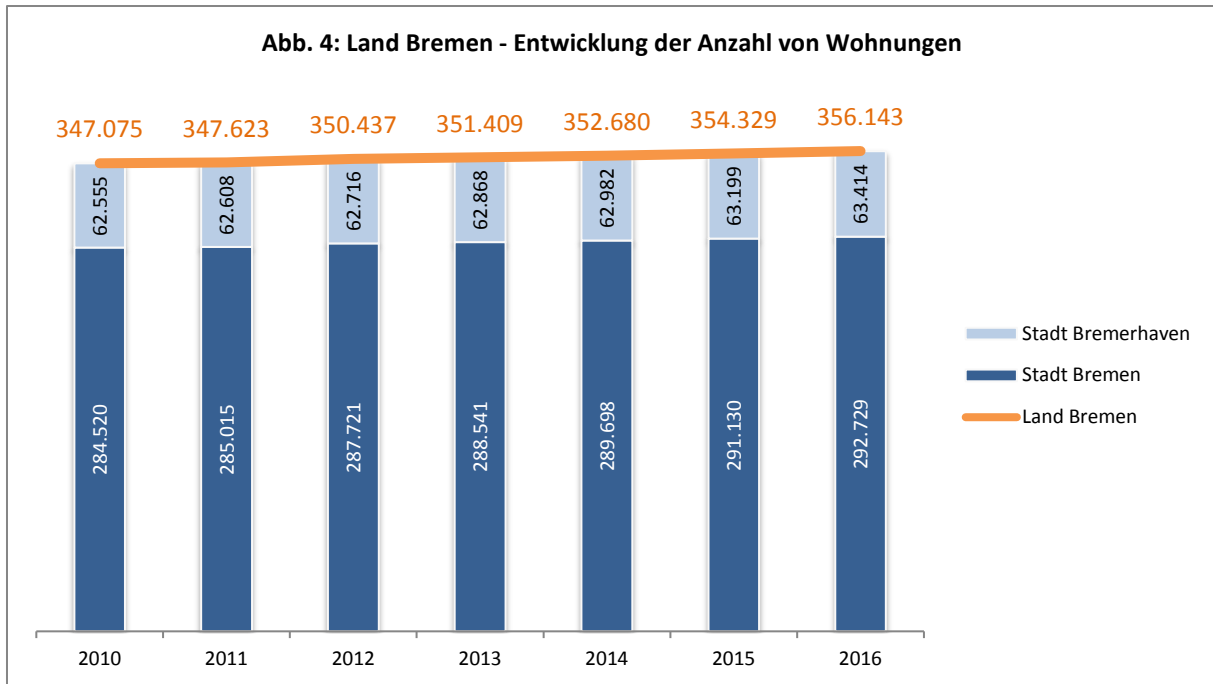


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

**Zu Frage 6: Wie hat sich die Zahl der Wohneinheiten im Land Bremen 2010-2017 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach**

- a) Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern**
- b) eigentümergenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**
- c) vermieteten Einfamilienhäusern**
- d) eigentümergenutzten Einfamilienhäusern.**

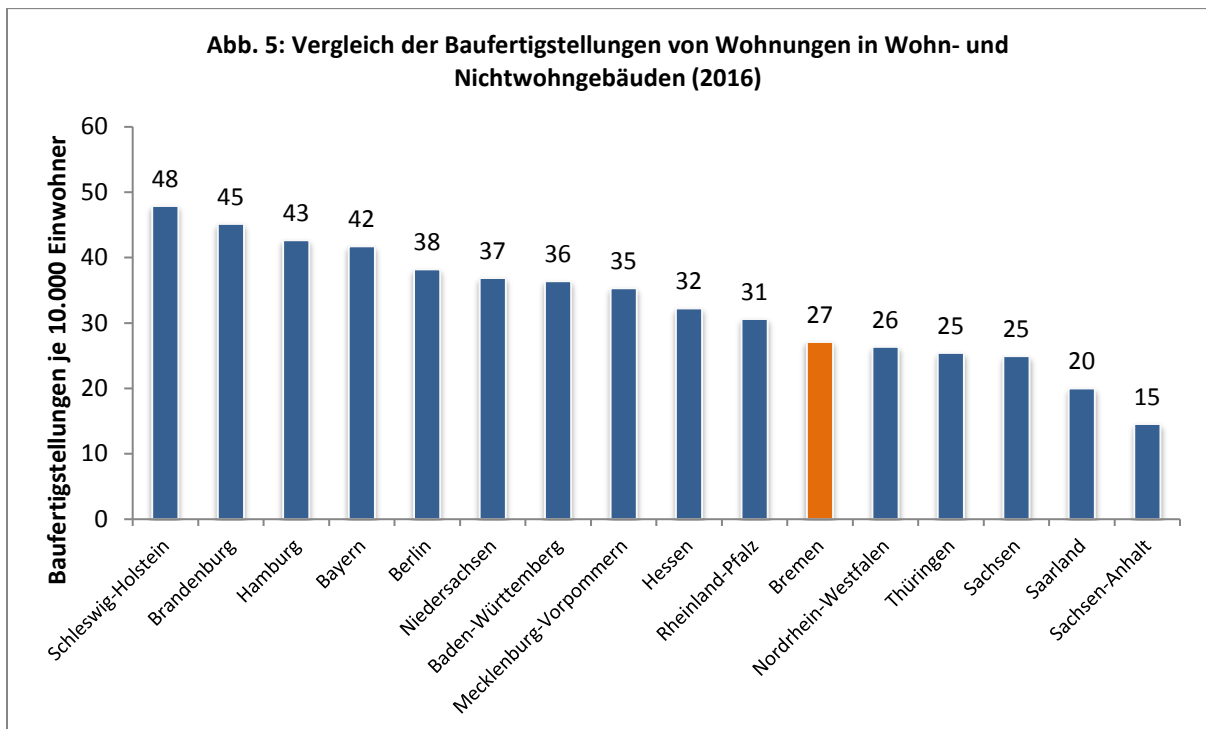
Der Wohnungsbestand im Land Bremen (2016) umfasst 356.143 Wohnungen. Im Vergleich zu 2010 ist der Wohnungsbestand um 9.068 Wohnungen gestiegen (Abb. 4). Eine Aufschlüsselung nach den Merkmalen Mietwohnungen / eigentümergenutzte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie vermietete / eigentümergenutzte Einfamilienhäuser ist nicht möglich, da diese Daten nicht erhoben werden. Aus den Erhebungen im Rahmen des Zensus 2011 lässt sich nur allgemein die Nutzung durch die Eigentümer aufzeigen. Von den 337.213 Wohnungen, die im Land Bremen im Rahmen des Zensus erfasst wurden, wurden 126.171 Wohnungen selbst vom Eigentümer bewohnt (37,4 %) und 198.584 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (58,9 %). 12.115 Wohnungen waren leerstehend und 339 als Ferien- oder Feizeitwohnungen genutzt.



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

**Zu Frage 7: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass das Bundesland Bremen laut Bundesstatistik 2016 den drittniedrigsten Wert an Baufertigstellungen pro 10.000 Einwohner aufweist, nämlich 27? (Hamburg: 43, Berlin: 39, Bundesdurchschnitt: 34)**

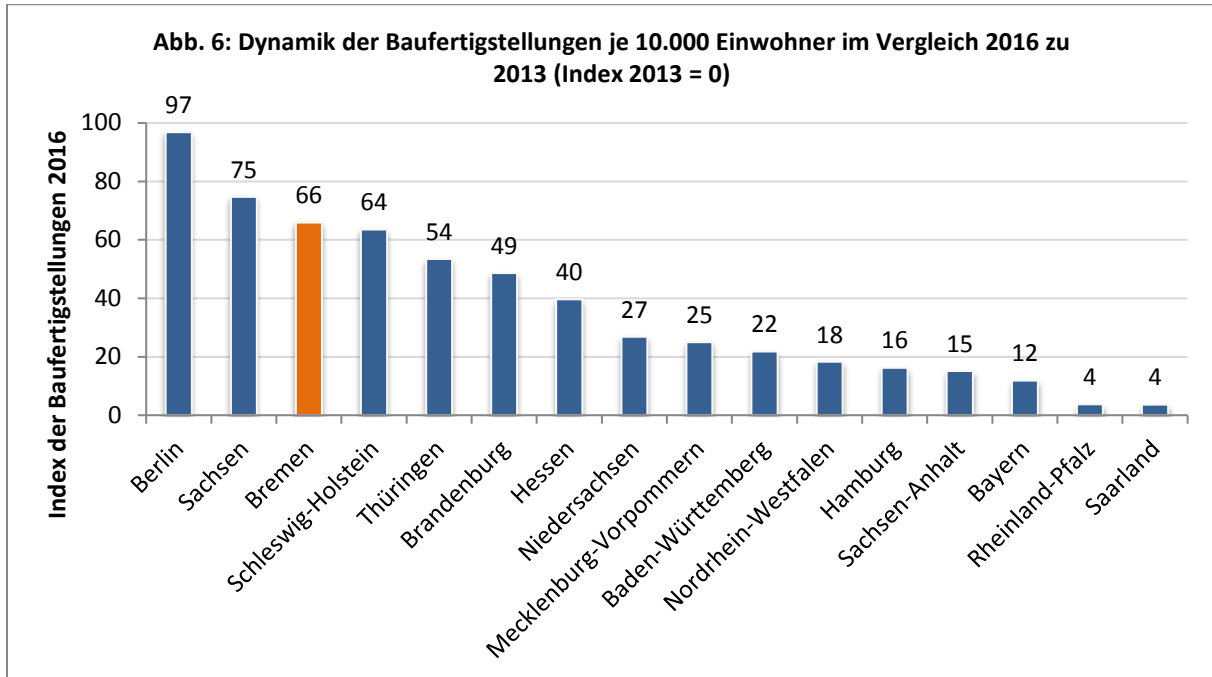
Das Land Bremen steht im Jahr 2016 mit 27 Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner\*innen im Vergleich der Bundesländer auf Platz 11 (siehe Abb. 5). Seit 2013 ist die Zahl der Baufertigstellungen deutlich gestiegen (siehe Antwort auf Frage 2).



Quelle: Statistisches Bundesland (Abfrage GENESIS, Baufertigstellungen im Hochbau, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), eigene Bearbeitung



Da die Baugenehmigungen in den letzten Jahren deutlich über den Baufertigstellungen lagen ist eine weitere Zunahme der Baufertigstellungen anzunehmen. Im Vergleich der Entwicklungsdynamik der Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner (Abb. 6) ist ersichtlich, dass das Land Bremen die dritthöchste Steigerung bei den Baufertigstellungen zwischen 2013 (Index = 0) und 2016 aufweist.



Quelle: Statistisches Bundesland (Abfrage GENESIS, Baufertigstellungen im Hochbau, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), eigene Bearbeitung

**Zu Frage 8: Welche Informationen hat der Senat über die tatsächliche Höhe der Erstmieten der im Rahmen der Wohnraumförderprogramme in den 2013-2017 fertiggestellten**

**a) geförderten**

**b) freifinanzierten Wohnungen?**

Im geförderten Wohnungsbau sind in Bremen und Bremerhaven einheitlich die folgenden Höchst-Mieten (netto-kalt pro m<sup>2</sup>/Monat) zulässig:

|                  | Neubauförderung |                 |                     | Modernisierungsförderung |                  |
|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------------------|------------------|
|                  | KfW 70-Standard | KfW 55-Standard | Passivhaus-Standard | KfW 115-Standard         | KfW 100-Standard |
| Zulässige Miete  | 6,10 €          | 6,50 €          | 7,00 €              | 5,60 €                   | 6,00 €           |
| 1-Zi.-App. zzgl. | 0,70 €          | 0,70 €          | 0,70 €              |                          |                  |

Über die Höhe der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau liegen dem Senat keine Informationen vor.

**Zu Frage 9: Wie viele Sozialwohnungen sind seit Beginn der Wohnraumförderprogramme des Senats im August 2012 insgesamt bis Ende 2017 im Land Bremen fertiggestellt worden?**

Bisher (Stand 31.12.2017) wurden für das Land Bremen insgesamt 1.875 Wohnungen zur Förderung angemeldet, davon 1.742 in der Stadt Bremen und 133 in Bremerhaven. Die Fertigstellungen ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

| Stadt Bremen | Stadt Bremerhaven | Land |
|--------------|-------------------|------|
| 415          | 38                | 453  |

Der Anteil der Wohnungen, die der Sozialwohnungsquote unterfallen, ergibt sich aus der Antwort zu Frage 4. Das sind 231 Wohnungen.

Die Anzahl der Wohnungen, die über die Sozialwohnungsquote hinaus gefördert wurden ergibt sich aus der Antwort zu Frage 10. Das sind 184 Wohnungen.

**Zu Frage 10: Wie viele der 2012-2017**

**a) bewilligten**

**b) fertiggestellten Sozialwohnungen gehen auf die 25%-Quote zurück und wie viele wurden unabhängig vom Verkauf öffentlicher Flächen bzw. der Schaffung neuen Baurechts zur Förderung angemeldet?**

Zusätzlich zu den in der Antwort zu Frage 4 genannten Sozialwohnungen wurden unabhängig vom Verkauf öffentlicher Flächen bzw. unabhängig von der Schaffung neuen Baurechts auf privaten Flächen mit bestehendem Baurecht Wohnraumförderungsmittel in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei überwiegend um Projekte der Innenentwicklung der GEWOBA. Als Beispiele sind die Projekte „Tarzan & Jane“ und Bremer Punkt zu nennen. Die Anzahl der bis 2017 fertig gestellten Wohnungen ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

| 2015 | 2016 | 2017 | <b>Gesamt</b> |
|------|------|------|---------------|
| 63   | 27   | 94   | <b>184</b>    |

Darüber hinaus liegen außerhalb der Sozialwohnungsquote Anmeldungen für insgesamt weitere 211 Sozialwohnungen vor.

Da die Sozialwohnungsquote in Bremerhaven nicht gilt, wurden die dortigen Projekte (siehe Antwort auf Frage 9) alle außerhalb dieser Quote angemeldet.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

**Zu Frage 11: Wie ist der Bestand an Sozialwohnungen insgesamt im Land Bremen zum 31.12.2017, wie wird er voraussichtlich zum 31.12.2018 sein?**

Der Bestand an Sozialwohnungen lag zum Stichtag 31.12.2017 bei 8.317 Wohnungen, davon 6.885 Wohnungen in Bremen und 1.432 Wohnungen in Bremerhaven. Insofern hat sich die Prognose aus der Antwort des Senats auf die Anfrage der Fraktion DIE LINKE „Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen“ (Drucksache 19/1218) bestätigt. Der Senat geht weiterhin davon aus, dass sich der Sozialwohnungsbestand auf diesem Niveau stabilisieren wird. Voraussichtlich wird der Sozialwohnungsbestand daher zum Stichtag 31.12.2018 bei ca. 8.300 Wohnungen (rd. 6.900 in Bremen, rd. 1.400 in Bremerhaven) liegen.

**Zu Frage 12: Wie viele Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte sind 2012-2017 durch die Wohnraumförderprogramme (über die „20 Prozent von 25 Prozent“-Quote) neu geschaffen, d.h. fertiggestellt worden?**

Sozialwohnungen sind insgesamt für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen gebunden. Voraussetzung für den Bezug einer solchen Wohnung ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins.

Seit dem „1. Wohnraumförderungsprogramm“, das am 28.08.2012 vom Senat beschlossen wurde, müssen 20 % der geförderten Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Zur Vergabe dieser Wohnungen ist in einer Arbeitsgruppe des Bündnisses für Wohnen ein Verfahren erarbeitet worden, das im März 2013 von der Bau- und von der Sozialdeputation beschlossen wurde.

Von den seit dem 2012 geförderten und inzwischen fertig gestellten Sozialwohnungen (siehe Antworten zu Fragen 4 und 10) sind bisher insgesamt 70 für Haushalte gebunden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Sie verteilen sich wie folgt auf die Jahre 2015 bis 2017

| 2015 | 2016 | 2017 | gesamt |
|------|------|------|--------|
| 16   | 34   | 20   | 70     |

**Zu Frage 13: Wie ist der Bestand an Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte im Land Bremen zum 31.12.2017?**

Von den in der Antwort zu Frage 12 genannten 70 Wohnungen sind durch die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) entsprechend dem beschlossenen Verfahren 61 Wohnungen an von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte vergeben worden. Für neun Wohnungen gab es keine geeigneten Bewerber bzw. Bewerberinnen. Diese neun Wohnungen wurden daher an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

Sobald eine der in der Antwort zu Frage 12 genannten 70 Wohnungen frei wird, wird sie der ZFW erneut zur Belegung angeboten. Diese Verpflichtung gilt für die gesamte Laufzeit der 20-jährigen Sozialbindung der Wohnungen.

**Zu Frage 14: Wie erklärt sich die Differenz in der Statistik der Baufertigstellungen zwischen den Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Baufertigstellungen nach Bundesländern) und des Statistischen Landesamtes Bremen (Bautätigkeit im Land Bremen)?**

Es gibt keine Differenz in der Statistik der Baufertigstellungen. Vergleichbar sind die Tabellen der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Statistisches Jahrbuch 2017, Tabelle 8.3, Seite 142; Bremen Kleinräumig Infosystem Tabelle 031-03; Destatis: Tabelle Baufertigstellungen – Errichtung neuer Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). In allen Tabellen weist das Land Bremen für das Jahr 2016 den Wert von 1.840 Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf.

**Zu Frage 15: Wie viele der im Sofortprogramm Wohnen vorgesehenen 2.000 Wohnungen in konventioneller Bauweise werden Sozialwohnungen sein?**

Es wird statistisch nicht erhoben, welche der in den Antworten zu den Fragen 1 und 2 genannten Wohnungen dem „Sofortprogramm Wohnungsbau“ zuzuordnen sind. Daher können auch keine Angaben dazu gemacht werden, welche von den in der Antwort zu Frage 4 genannten Sozialwohnungen Teil des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ sind.

**Zu Frage 16: Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen strebt der Senat 2018-2021 an**

**a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen**

**b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?**

Der Senat verfolgt für die Stadt Bremen eine Strategie der „wachsenden Stadt“. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und auch wegen der Zielsetzung, weitere EinwohnerInnen zu gewinnen, hat die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltbeschlussfassung die Zielzahl für die Baufertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 auf mindestens 2.100 Wohneinheiten im Jahr erhöht. Dabei wird nicht danach differenziert, ob die Wohnungen dem Sofortprogramm Wohnungsbau angehören oder ob sie außerhalb dieses Programms entstehen.

In Bremerhaven, wo das Sofortprogramm Wohnungsbau keine Anwendung findet, gibt es keine Zielzahlen für Baufertigstellungen.

**Zu Frage 17: Welche Zielzahl von jährlichen Baufertigstellungen von Sozialwohnungen strebt der Senat 2018-2021 an**

**a) ohne die Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen**

**b) einschließlich der Baufertigstellungen aus dem Sofortprogramm Wohnen?**

Dem Senat ist es ein zentrales Anliegen, dass unter den neu gebauten Wohnungen ein angemessener Anteil an Wohnungen ist, deren Mieten für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Aus diesem Grund hat der Senat für die Stadt Bremen die in der Antwort zu Frage 4 näher beschriebene Sozialwohnungsquote eingeführt. Bei dieser Quote wird nicht danach differenziert, ob die Wohnungen dem Sofortprogramm Wohnungsbau angehören oder ob sie außerhalb dieses Programms entstehen.

Die Anzahl der in den nächsten Jahren entstehenden Sozialwohnungen hängt in der Stadt Bremen damit maßgeblich davon ab, ob der Wohnungsbau auf kommunalen Flächen entsteht oder ob für den Bau neues Baurecht geschaffen werden muss.

Im Übrigen wird auf die Antworten zu Fragen 18 und 19 verwiesen.

**Zu Frage 18: Hat der Senat eine Zielvorstellung,**

**a) welcher Anteil von Sozialwohnungen**

**b) welcher Anteil von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen**

**am Gesamtwohnungs- und am Mietwohnungsbestand letztlich erreicht werden soll, um die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen und den Mietmarkt zu stabilisieren?**

Es wird bei den zukünftig entstehenden Wohnungen nicht danach differenziert, ob diese Wohnungen von kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern oder anderen Anbietern erstellt werden. Des Weiteren wird auf die Antworten zu Frage 17 und 19 verwiesen.

**Zu Frage 19: Wie bewertet der Senat folgende Optionen für die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung:**

- a) Erhöhung der Sozialwohnungs-Quote**
- b) Modellwechsel: Geförderter Bau der jährlich angestrebten Zahl von Sozialwohnungen direkt durch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauträger, statt Quotenmodell**
- c) Verdopplung der Sozialwohnungs-Quote bei gleichzeitiger Möglichkeit, die Hälfte davon außerhalb des Baugebiets nachzuweisen, also durch Eingehen neuer Sozialbindungen im eigenen Bestand**
- d) Einführung eines zweistufigen Wohnberechtigungsscheins (nach Einkommen gestaffelt) und einer zweistufigen Quote (25% Sozialwohnungen, 25% preisbegrenzte Wohnungen z.B. bei 8 Euro Nettokaltmiete)**
- e) Ausweisung von Modellquartieren, in denen ausschließlich sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau zugelassen wird**
- f) Kein Verkauf mehr von kommunalen Flächen für Wohnungsbau, sondern grundsätzlich nur noch Überlassung in Erbpacht**
- g) Zuführung der Erlöse aus Flächenverkäufen in einen Fonds, aus dem andere Flächen und Immobilien angekauft werden (Bestandserhalt der öffentlichen Flächen in der Summe)**
- h) Vergabe von Neubauflächen ausschließlich nach Konzept (durch Ausschreibung entweder in Erbpacht oder zu einem Fixpreis), so dass Angebote mit einem höheren Anteil von bezahlbarem Wohnen, mehr sozialer Infrastruktur und besserer Wohnumfeldgestaltung gewinnen?**

Der Senat hat am 28.08.2012 das erste Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von rd. 40 Mio. € beschlossen. Dieser Darlehensbeschluss wurde mit den Beschlüssen vom 24.02.2015, 28.06.2016 und 14.11.2017 auf insgesamt 160 Mio. € aufgestockt. Zielgruppen der Förderung sind Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, darunter insbesondere ältere und behinderte Menschen, Familien, Studierende und Auszubildende, Zuwanderer sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen.

Wie sich aus den Antworten zu den Fragen 4 und 9 bis 13 ergibt, haben sich die Förderungsbedingungen und die Regelungen zur Sozialwohnungsquote grundsätzlich bewährt. Um zukünftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt angemessen berücksichtigen zu können, hat der Senat am 14.11.2017 beschlossen, dass rechtzeitig bis zum Sommer 2018 das Erfordernis eines weiteren Wohnraumförderungsprogramms geprüft und ein Vorschlag für ein 4. Wohnraumförderungsprogramm erarbeitet werden soll.

Der Beschluss eines 4. Wohnraumförderungsprogramms ist abhängig davon, dass dafür ausreichend Förderungsmittel bereit stehen. Dazu können die von der neuen Bundesregierung für die Jahre 2020 und 2021 in Aussicht gestellten 2 Mrd. € einen wesentlichen Beitrag leisten. Zurzeit steht jedoch noch nicht fest, zu welchen konkreten Bedingungen diese Mittel an die Länder vergeben werden und wie hoch der Anteil Bremens sein wird. Diese Grundentscheidungen bleiben abzuwarten.

Die über die Bundesmittel hinaus ggf. auftretenden finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt ab 2020 werden zeitgerecht mit der Entscheidung über Art und Umfang eines 4. Wohnraumförderungsprogramms vorgelegt.

Um die Anforderungen an ein neues Wohnraumförderungsprogramm zu erarbeiten, werden zurzeit die in den nächsten Jahren zu erwartenden Förderbedarfe von einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe ermittelt. Ergänzend dazu werden Gespräche mit den Akteuren am Wohnungsmarkt geführt sowie Vergleiche mit andern Ländern durchgeführt, um die zukünftige Förderung bedarfsgerecht auszurichten. Die Ergebnisse werden in das neue Programm einfließen. In dem Zusammenhang werden auch die in Frage 19 genannten Aspekte berücksichtigt.

Dabei werden neben den Förderungsbedingungen des Sozialen Wohnungsbaus auch die weiteren Rahmenbedingungen behandelt. Darüber hinaus wird auch die Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote mit den in der Frage unter Buchstabe a) bis e) genannten Aspekten einer Überprüfung unterzogen. Der Fokus liegt einerseits auf der Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen und andererseits werden die Auswirkungen des Sozialen Wohnungsbaus auf die Quartiersentwicklung in den Blick genommen.

Des Weiteren werden auch weitere Regelungen der Bereitstellung von kommunalen Wohnbauflächen untersucht. Dabei ist ein Aspekt, welches Gewicht das geplante Konzept des Erwerbers in Zukunft haben soll. Außerdem wird zu klären sein, ob die Einräumung von Erbbaurechten eine sinnvolle bodenpolitische Maßnahme sein kann und ob diese die Investitionsbedingungen bei den Bauherren verbessern kann.

Im Hinblick auf die zur Diskussion gestellte Ausweitung der Sozialwohnungsquote ist allerdings zu berücksichtigen, dass dadurch ein erheblicher Förderungsmehrbedarf ausgelöst würde. Gleiches gilt für eine Verbesserung der Förderungsbedingungen (siehe dazu Antwort zu Frage 20). Es ist noch offen, ob entsprechenden Maßnahmen finanzierbar wären. Dazu können die von der neuen Bundesregierung in Aussicht gestellten Mittel in Höhe von 2 Mrd. € pro Jahr einen Beitrag leisten. Es steht jedoch noch nicht fest, welcher Anteil davon auf Bremen entfallen wird. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass dieser Betrag erst in den Jahren 2020 und 2021 bereit gestellt werden soll.

In dem Zusammenhang werden auch die Themen Konzeptausschreibungen von städtischen Wohnbauflächen und die Vergabe von Flächen nach Konzept zum Festpreis betrachtet. Es muss geprüft werden, ob und inwieweit dadurch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur ebenso verbessert werden kann wie die Wohnumfeldgestaltung.

Neben der Erarbeitung des 4. Wohnrauförderungsprogramms wird zu prüfen sein, ob die Einrichtung eines Wohnbauflächenfonds eine sinnvolle Maßnahme ist, um den die Wohnraumversorgung zu verbessern.

**Zu Frage 20: Welche Informationen hat der Senat darüber, wie sich seit der Einführung eines 15-prozentigen Tilgungsnachlasses als zusätzlichem Förderelement in der niedersächsischen Wohnraumförderung (zum 1.1.2017) die Zahl der Förderanträge dort entwickelt hat?**

Das Land Niedersachsen hat im letzten Jahr eine Zuschusskomponente in der Sozialen Wohnraumförderung eingeführt. Aufgrund der Dauer der Planungs- und Bauprozesse im Mietwohnungsbau können zurzeit noch keine verlässlichen Angaben dazu gemacht werden, inwieweit dieses Förderelement Einfluss auf die Entwicklung der Zahl der Förderanträge in Niedersachsen genommen hat. Der Senat wird die Förderpraxis im Auge behalten und im Rahmen der Erarbeitung eines 4. Wohnraumförderungsprogramms (siehe Antwort zu Frage 19) unter Berücksichtigung der Förderbedingungen anderer Bundesländer prüfen, ob und inwieweit eine Zuschussförderung im Land Bremen sinnvoll und finanzierbar ist.