

Vorlage für die Sitzung des Senats am 25.06.2024

Neuausrichtung der Wohnraumförderung

„Wohnraumförderungsprogramm 2024: Landesprogramm sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen“

A. Problem

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krise im Wohnungsbau mit einer erheblichen Baukostensteigerung bedarf es einer weitgehenden Neuausrichtung des wohnungspolitischen Instrumentariums. Dazu zählt, neben der Verfahrensbeschleunigung und der Vereinfachung als wichtiges Instrument, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Der geförderte Wohnungsbau ist ein zentrales Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf am freien Markt aufgrund ihres Einkommens nicht decken können. Seit dem ab 2012 wieder aufgelegten Wohnraumförderungsprogramm (1. WRP 2012) konnten bislang 1.815 neue Wohneinheiten im Land Bremen fertiggestellt werden, weitere 1.293 sind bereits angemeldet und befinden sich in Planung oder im Bau. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch, weshalb auch mit dem Programm 2024 die Voraussetzungen für die Förderung von 400 weiteren Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Bei der Fortschreibung der bremischen Wohnraumförderung ergeben sich aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsentwicklung, Lieferkettenprobleme, etc.) große Herausforderungen.

A1. Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2024

Mit der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2024 (VV Sozialer Wohnungsbau 2024) hat der Bund erneut Finanzhilfen für Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Für die Verwendung der Bundesmittel ist auch im Jahr 2024 die Aufstellung eines neuen Jahresprogramms und die Komplementierung durch Landesmittel erforderlich. Die Landesmittel müssen dem Barwert nach in Höhe von mindestens 30 % bereitgestellt werden, bzw. für den Teil der Mittel, der die Summe der Bundesmittel aus der VV 2023 übersteigt, in Höhe von mindestens 40 %.

Wie bereits im letzten Jahr stellt der Bund nicht nur umfangreiche Mittel für die Förderung von Sozialwohnungen zur Verfügung, sondern bietet einen eigenen Programmbaustein „Junges Wohnen“ im Rahmen einer eigenen Verwaltungsvereinbarung an. Der Programmbaustein „Junges Wohnen“, mit dem die Möglichkeit besteht, die Erstellung von Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnheimen zu fördern, kann in die reguläre soziale Wohnraumförderung übergeleitet werden, sofern kein Bedarf für ein separates Landesprogramm besteht. Beide Verwaltungsvereinbarungen unterstützen

die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senates nachhaltig. Ziel ist es, die Programmmittel der VV Junges Wohnen für Projekte zur Erstellung von Studierenden- bzw. Ausbildungswohnheimen im Land Bremen einzusetzen.

Die entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den 16 Ländern wurden im ersten Quartal 2024 abgeschlossen, wobei insgesamt 3,15 Mrd. € zur Verfügung gestellt werden (davon 0,5 Mrd. für „Junges Wohnen“). Diese Bundesmittel werden nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt.

Auf das Land Bremen entfallen für das Programmjahr 2024 25,28 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung, sowie 4,77 Mio. € für das Programm „Junges Wohnen“, die in fünf Jahresscheiben im Zeitraum 2024 – 2028 bereitgestellt werden. Der Abruf kann jeweils bis zu zwei Jahre nach Bereitstellung erfolgen. Das Gesamtvolumen beläuft sich insgesamt auf rd. 30,05 Mio. € (durchschnittlich rd. 6,01 Mio. € p.a.).

Von den insgesamt zur Verfügung stehenden rd. 30,05 Mio. € müssen 23,8 Mio. € mit einer Landesbeteiligung von 30 % ausgestattet werden, die restlichen rd. 6,25 Mio. € sind mit einer Landesbeteiligung von 40 % zu hinterlegen. Für den sozialen Wohnungsbau sind deshalb etwa 8,2 Mio. € und für das Programm „Junges Wohnen“ etwa 1,43 Mio. € (9,6 Mio. € gesamt) im oben genannten Zeitraum als Komplementärmittel durch das Land Bremen zu leisten, wenn die Bundesmittel voll ausgeschöpft werden sollen. Die Kofinanzierung der Bundesmittel wird über ein in der VV geregeltes Verfahren in Abhängigkeit von den Förderinstrumenten und deren jeweiligen Barwerten dargestellt.

A2. Entwicklung Baukosten und Wohnungsmarkt

Eine wesentliche Herausforderung für die soziale Wohnraumförderung ist die Entwicklung der letzten Jahre im Hinblick auf das Baugewerbe und die Finanzmärkte. Höhere Herstellungskosten treffen auf Zinsen, die sich im Vergleich zu den Vorjahren auf hohem Niveau eingependelt haben. Beide Parameter bedrohen die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Dies trifft geförderte Projekte besonders, da höhere Kosten nicht auf die Fördermieten umgelegt werden können.

Durch die aktuelle Lage ist damit zu rechnen, dass Investor:innen abwartend reagieren und anstehende Projekte nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Eine Anpassung der Konditionen des Landesprogramms an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist daher erforderlich, insbesondere um ein ausreichendes Angebot an mietpreisgebundenem Wohnraum zu schaffen.

A3. Weiterentwicklung der bremischen Wohnraumförderung

Aufgrund der Zielsetzungen des Bundes und den derzeitigen Herausforderungen des Wohnungsbaus ist es erforderlich, die bremische Wohnraumförderung konstant weiterzuentwickeln. Die oben erläuterte Marktlage und insbesondere die Baukostenentwicklung stellen große Herausforderungen insbesondere für Neubauprojekte dar. Im Rahmen der Wohnraumförderung besteht zudem der Anspruch, auch für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten sicherzustellen. Besonders wichtig ist dies zur Wirksamkeit der Sozialwohnungsquote, welche Neubauvorhaben betrifft. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Neubauförderung in Hinblick auf Förderhöhe und Art des Mitteleinsatzes erforderlich.

B. Lösung

Um die unter „A“ beschriebene Problemstellung zu adressieren, legt die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) das Wohnraumförderungsprogramm 2024 (WRP 2024) vor. Dieses Programm stellt vom Grundsatz eine Neuausrichtung der bisherigen Wohnraumförderungsprogramme dar. Die Zielsetzung, den Sozialwohnungsbestand im Land Bremen durch die Neuschaffung von geförderten Wohneinheiten, die Neubegründung von Bindungen durch geförderte Modernisierungen sowie die Sicherung bereits bestehender Bindungen zu stabilisieren wird durch die deutlich verbesserten Förderkonditionen auch unter den erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit dem Programm ermöglicht. Das Programm wurde in enger Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft erarbeitet.

Alle im WRP 2023 etablierten Förderbausteine (Neubauförderung in den Mietenstufen 6,80 € sowie 9,00 €, Modernisierungsförderung und Verlängerung/Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen) bleiben im neuen Wohnraumförderprogramm bestehen.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2024 setzt vor allem im Bereich der Neubauförderung auf eine veränderte Systematik, wohingegen die Modernisierungsförderung und der Ankauf/die Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung unverändert bleiben. Aus diesen Gründen gelten, soweit nicht nachstehend anders festgesetzt, die bisherigen Regelungen weiter. Näheres regeln die zu erlassenden Förderrichtlinien.

Die Bundesmittel aus der VV „Junges Wohnen“ werden in diesem Landesprogramm erstmalig in einen eigenen Programmbaustein für die Förderung von Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen überführt.

B1. Neubauförderung

Die grundsätzliche Kombination von Darlehen und Zuschüssen soll in der Neubauförderung bestehen bleiben. Die Neubauförderung ist weiterhin ein zentraler Baustein des Landesprogramms. Sie dient insbesondere der Absicherung der Sozialwohnungsquote bei Neubauvorhaben und soll zukünftig bereits ab einer Wohneinheit möglich sein. Die energetische Mindestanforderung im Neubau ist unverändert der Effizienzhausstandard 40 (EH 40).

Nachdem teilweise festzustellen war, dass sich auch Haushalte mit mittleren Einkommen am Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, wurde mit dem WRP 2022 ein Förderbaustein für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete ergänzt. Die Teilnahme an dieser Förderung ist freiwillig und unterliegt bisher keiner Sozialwohnungsquote. Trotz der unsicheren Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft wurden bereits Anmeldungen für die Förderung im WRP 2023 vorgenommen und es liegen weitere Anfragen vor. Aus diesem Grund soll die Mietenstufe 9,00 € im Rahmen der Neubau-Systematik fortgeführt werden.

Die Förderkonditionen der bisherigen Programme waren im Rahmen der Neuaufstellung auf ihre Wirksamkeit zu untersuchen. Hierzu wurden in einer wohnwirtschaftlichen Betrachtung (Vollständiger Finanzplan / „VoFi“) die bisherigen Konditionen mit heutigen investitionsrelevanten Parametern, wie z.B. Herstellungs- und Finanzierungskosten

ten kalkuliert. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der sich weiter steigenden Baukosten, erhöhter Grundstückskosten sowie des Anstiegs des Zinsniveaus die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens unter Druck gerät.

Die o.g. Evaluation der Förderbedingungen der Neubauförderung hat ergeben, dass die bisherige Staffelung der Fördersummen nach Wohnungsgröße zu einem Ungleichgewicht der Fördertiefe führen kann. Auch um die Bedingungen transparenter und vergleichbarer zu gestalten, soll eine Umstellung des Fördermitteleinsatzes auf herstellungskostenbasierte Darlehen erfolgen. Diese Umstellung ermöglicht außerdem eine zielgenauere Förderung in Relation zur Kostensituation der einzelnen Projekte.

Förderdarlehen

Für beide Mietenstufen (6,80 € und 9,00 €) werden zukünftig Förderdarlehen in Höhe von 65 % der förderungswürdigen Herstellungskosten gewährt. Als förderungswürdigen Kosten werden maximal 5.100 €/m²/Wohnfläche anerkannt.

Verzinsung der Förderdarlehen

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages für 30 Jahre zinsfrei gewährt. Die Förderungsnehmer:innen haben somit über einen langen Zeitraum Planungssicherheit, was zu einer höheren Attraktivität der Förderung führt. Ab dem 31. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Bereitstellungszinsen werden beibehalten und ab dem 13. Monat der Darlehenszusage mit 1,8 % p.a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau ändern, sind diese Zinsen ggf. anzupassen.

Tilgung der Förderdarlehen

Für das zinslose Darlehen gilt ein festgeschriebener Mindesttilgungsverlauf von 1% p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 2. Jahr, 2 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 11. Jahr und 4 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 21. Jahr. Die Laufzeit verbleibt bei gleichen Raten damit bei 37 Jahren und 9 Monaten bzw. erreicht nach 30 Jahren einen Tilgungsanteil von 69 %. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind unter Berücksichtigung der Mindesttilgung möglich. Die Regelungen zu Tilgung und Absicherung des Förderdarlehens haben sich bewährt und werden beibehalten.

Ergänzende Zinsverbilligung KfW

Um zusätzlich Planungssicherheit für die Förderungsnehmer:innen zu schaffen, besteht für vollgeförderte Projekte der Mietenstufe 6,80 €, die auch KfW-Mittel einsetzen, die Möglichkeit eine zusätzliche Förderung zu erhalten.

Da die KfW derzeit nur eine Zinsbindungsfrist von 10 Jahren anbietet, besteht nach Ablauf der Zinsbindung ein Zinsänderungsrisiko. Es kann deshalb eine zusätzliche Zinsverbilligung in der Höhe gewährt werden, die dieses Risiko ausgleicht. Die Förderstelle übernimmt die Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Zinssatz der KfW.

Zuschuss

Zusätzlich zu den Förderdarlehen wird ein Kostenzuschuss erbracht. Die Höhe des Kostenzuschusses richtet sich nach der Mietenstufe:

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss
6,80 €	27.500 € pro Wohneinheit
9,00 €	10.000 € pro Wohneinheit

Für 1-Zimmer-Apartments wird der Zuschuss halbiert:

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss 1-Zimmer-Apartment
6,80 €	13.750 € pro Wohneinheit
9,00 €	5.000 € pro Wohneinheit

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt 30 Jahre ab Erreichen der Bezugsfertigkeit. Die Zweckbindung setzt sich aus Mietpreis- und Belegungsbindung zusammen.

Mietpreisbindung

Die Mieten des geförderten Wohnungsbaus sollen unverändert bleiben. Für den klassischen sozialen Wohnungsbau ist eine anfängliche zulässige Miete (netto-kalt) von 6,80 € pro m² vorgesehen. Für den sozialen Wohnungsbau im mittleren Preissegment gilt eine anfänglich zulässige Miete von 9,00 € pro m². Für 1-Zimmer-Apartments ist weiterhin ein Zuschlag von 0,70 € pro m² möglich. Bei Mieterhöhungen gelten folgende Differenzierungen:

Mietenstufe 6,80 €:

Die Miete darf seitens des Fördernehmers um maximal 3 % p.a. bis zu einem Betrag, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erhöht werden.

Mietenstufe 9,00 €:

Die Miete darf seitens des Fördernehmers um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindungen und die damit verbundenen Einkommens- sowie Wohnflächengrenzen bleiben sowohl für die Mietenstufe 6,80 €, als auch für die Mietenstufe 9,00 € unverändert bestehen.

Neubauförderung „Junges Wohnen“

Die Förderung der Erstellung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende im Rahmen der VV „Junges Wohnen“ wird als eigener Förderweg in die Neubauförderung des WRP 2024 integriert. Für diesen Förderbaustein gelten grundsätzlich die Regelungen der regulären Wohnraumförderung. Die Bauvorhaben werden durch SBMS technisch auf ihre Eignung für das Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen überprüft. Näheres regelt die zu erlassene Förderrichtlinie. Über Ausnahmeregelungen im Förderungsverfahren verfügt grundsätzlich SBMS. Ziel ist es die für den Programmbaustein „Junges Wohnen“ seitens des BMWSB bereitgestellten Mittel in Abstimmung mit dem Wissenschaftsressort (SUKW) und für das Auszubildendenwohnen mit dem Arbeitsressort (SASJI) vollumfänglich für das Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen im Land Bremen einzusetzen.

a) Fördergegenstand und -mittel:

Für die Bewilligung der Förderung ist es Voraussetzung, dass die Einzelapartments über einen Individualraum, eine Sanitärzelle mit Dusche und Toilette sowie über eine Küche oder Kochgelegenheit verfügen. Die Bemessung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein angemessener Raum zum Lernen, Wohnen und Schlafen besteht. In jedem Apartment soll technisch ein Internetzugang gewährleistet werden.

Die Förderkonditionen entsprechen grundsätzlich den Bedingungen der regulären Neubauförderung. Abweichend davon kann für Projekte des „Jungen Wohnens“ auch für 1-Zimmer-Apartments ein Zuschuss in Höhe von 27.500 € pro Wohneinheit gewährt werden, soweit dies nicht zu einer Überförderung des Bauvorhabens führt.

b) Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt 30 Jahre ab Erreichen der Bezugsfertigkeit. Die Zweckbindung setzt sich aus Mietpreis- und Belegungsbindung zusammen.

c) Mietpreisbindung

Die anfänglich zulässige Nettokaltmiete beträgt monatlich 11,00 € pro m² Wohnfläche. Weitere Regelungen zur Mietpreisbindung entsprechen der regulären Wohnraumförderung (Mietenstufe 6,80 €). Die Warmmiete (möbliert) soll nicht mehr als 360,00 € pro Wohneinheit im Monat betragen.

d) Belegungsbindung

Für die Dauer der Belegungsbindung sind die Wohnheimplätze Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind (Studierende) oder einen von beiden Vertragsparteien unterschriebenen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Das Haushaltseinkommen darf die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG um maximal 60 % überschreiten.

Die geplanten Projekte sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen des Landes Bremen stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten

mit besonderem Handlungsbedarf oder Nachverdichtungsprojekte werden bevorzugt. SBMS entscheidet über die Einbeziehung eines Projektes nach den o.g. Kriterien.

Fördervolumen

Für die Weiterführung der Neubauförderung ist in der Mietenstufe 6,80 € ein Volumen von 26,04 Mio. € an Darlehen (das entspricht rd. 27,8 Mio. € an Zinsverbilligung) und 3,3 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 120 Wohneinheiten entspricht.

Für die Mietenstufe 9,00 € ist ein Volumen von 15,19 Mio. € an Darlehen (das entspricht rd. 5,34 Mio. € an Zinsverbilligung) und 0,7 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 70 Wohneinheiten entspricht.

Für die zusätzliche Förderung, die das Zinsrisiko eines KfW-Darlehens nach Ablauf der Zinsbindungsfrist trägt, ist ein Volumen von rd. 2 Mio. € vorgesehen.

B2. Modernisierungsförderung

Die mit dem WRP 2023 eingeführte Modernisierungsförderung soll fortgeschrieben werden. Mit dem zugehörigen Senatsbeschluss zum WRP 2023 vom 05.12.2023 wurde eine Evaluation der Modernisierungsförderung hinsichtlich der umsetzbaren Energiestandards vorgesehen. Diese sollte durch die Bereitstellung von Informationen zu den individuellen Projekten durch die jeweiligen Förderungsnehmer:innen geschehen. Bisher verfügte noch kein angemeldetes Projekt über einen ausreichenden Planungsstand, um die benötigten Informationen vollumfänglich vorzulegen. Die Evaluation der energetischen Standards in der Modernisierungsförderung wird daher zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Ziel ist es, diese 2025 vorlegen zu können. Nach aktuellem Stand kann jedoch festgehalten werden, dass der Förderweg in seiner jetzigen Form für verschiedene Projektkonstellationen technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Fördergegenstand

Gefördert werden Maßnahmen, die vorrangig der energetischen Modernisierung der Bestandsobjekte dienen. Hierbei ist mindestens der Effizienzhausstandard 85 zu erreichen. Wobei das ausdrückliche Ziel besteht, einen höheren Energieeffizienzhausstandard zu erreichen. Das zu modernisierende Gebäude muss bei Beginn der Maßnahme mindestens seit 25 Jahren fertiggestellt sein. Über die grundsätzliche Einbeziehung in die Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, das alleinige Vorliegen der Voraussetzungen löst keinen Rechtsanspruch auf Förderung aus. Details zum Verwaltungsverfahren, weiteren technischen Anforderungen sowie der Abwicklung durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH als Förderungsstelle werden in der Programmrichtlinie geregelt.

Förderkonditionen

Die Förderung der Modernisierung erfolgt mittels Zuschüssen und Darlehen. Modernisierungen an Gebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten werden nicht gefördert.

a) Förderdarlehen

Es werden Darlehen in Höhe von bis zu 80 % der voraussichtlichen Investitionskosten, aber höchstens bis zu 150.000 € pro Wohneinheit gewährt. Modernisierungen sind hinsichtlich der technischen Anforderungen und wirtschaftlichen Voraussetzungen von Objekt zu Objekt sehr individuell und variieren in ihrem Aufwand. Die Gewährung eines kostenabhängigen Darlehens wird daher einem Pauschalbetrag vorgezogen. Die Kosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung entscheidet über die generelle Förderungswürdigkeit der Maßnahme und prüft die Kosten auf Ihre Angemessenheit.

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollausszahlung für zehn Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 11. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Alle weiteren Regelungen für die Darlehensgewährung, u.a. hinsichtlich wirtschaftlicher Voraussetzungen des Förderungsnehmers sowie der Absicherung der Darlehen entsprechend denen der Neubauförderung.

b) Zuschuss

Der Zuschuss dient dazu, die Kosten der Mietpreisbindung zu kompensieren. Da für die geförderte Maßnahme keine Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 BGB möglich ist, entfallen die für die Refinanzierung notwendigen zusätzlichen Mieterträge. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard. Der EH-85 Standard ist in jedem Fall zu erreichen, ein besserer Standard berechtigt zur Inanspruch-

Staffelung	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE ohne EE 1	20.000 €	22.500 €	27.500 €	30.000 €
Zuschuss pro WE mit EE	25.000 €	27.500 €	32.500 €	35.000 €

nahme eines höheren Zuschusses.

Alle übrigen Bedingungen zur Abwicklung der Förderung entsprechen der Regelungen der Neubauförderung, hierzu zählen u.a. die wirtschaftlichen Anforderungen an den Förderungsnehmer, die Modalitäten zur Absicherung der Darlehen oder die Überwachung der Zweckbindung.

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt zehn Jahre ab Abschluss der Modernisierung. Es gelten die grundsätzlichen Bestimmungen der Wohnraumförderung. Die Zweckbindung setzt sich analog aus Belegungs- und Mietpreisbindung zusammen.

Optional ist eine Verlängerung der Belegungsbindung auf 20 Jahre möglich. In diesem Zuge wird die Zinsbindung auf 20 Jahre verlängert und dem Förderungsnehmer ein weiterer Zuschuss von 5.000 € pro Wohneinheit gewährt. Mit dem zusätzlichen Kostenzuschuss und der längeren Zinsbindung wird ein Anreiz geschaffen, von Beginn der Förderung an eine längere Belegungsbindung einzugehen. Im Gegensatz zu einer

¹ EE = Erneuerbare-Energien-Klasse gem. KfW-Vorgaben: [Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen | KfW](#)

Verlängerung der Bindung über den zugehörigen Programmbaustein „Ankauf / Verlängerung von Belegungsbindungen“ können Mittel, die über die Modernisierungsförderung abgewickelt werden, voll bei der Verwendung der Bundesmittel zum Ansatz kommen. Es ergeben sich außerdem Effizienzgewinne (günstigerer Zuschuss, einfachere Abwicklung).

Belegungsbindung

Die Zielgruppen der Modernisierungsförderung entsprechen denen der klassischen Neubauförderung: Es sollen vorrangig Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt unterstützt werden. Ein weiteres Ziel des Förderprogramms ist die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum. Es sollen deshalb auch die bisherigen Mietparteien von der Förderung profitieren. Für den Bezug einer geförderter Wohnung nach Abschluss der Modernisierung sind die Einkommensverhältnisse mit einem Wohnberechtigungsschein nachzuweisen. Dabei darf das Haushaltseinkommen analog zur Neubauförderung die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG nicht um mehr als 60 % überschreiten.

Mietpreisbindung

Nach Abschluss der Fördermaßnahme darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Nettokaltmiete als monatlich 6,80 € pro m² Wohnfläche vereinbart werden. Sollte für das bereits bestehende Mietverhältnis eine höhere Miete vereinbart sein, wird diese solange beibehalten bis die Miete, die sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegs- miete ergibt, erreicht ist. Die Miethöhe soll grundsätzlich für die oben genannten Zielgruppen zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung nicht erfüllt wird, ist in Einzelfällen eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau (6,80 €) zu prüfen.

Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt.

Fördervolumen

Für die Modernisierungsförderung ist ein Volumen von 9,9 Mio. € an Darlehen (das entspricht rd. 5,59 Mio. € an Zinsverbilligung) und rd. 2,48 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 110 Wohneinheiten entspricht.

B3. Verlängerung und Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen

Flankierend zu den im Neubau bzw. durch Modernisierung geschaffenen geförderten Wohnungen im Land Bremen, ist vorgesehen, bei geeigneten Objekten Miet- und Belegungsbindungen nach dem gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Auslaufen zu verlängern. Um einen Beitrag zur Stabilisierung des Sozialwohnungsbestands zu leisten, wird ein Potential von insgesamt rd. 100 Wohnungen im Programmjahr 2024 prognostiziert.

Fördervolumen

Für die Verlängerung bzw. den Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen ist ein Volumen von 1,5 Mio. € vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 100 Wohneinheiten entspricht.

B.4 Abwicklung des Förderprogrammes

Das Wohnraumförderungsprogramm wird wie bisher durch die Bremer Aufbau-Bank als beliehene Förderungsstelle abgewickelt. Für die grundsätzliche Entscheidung über die Förderungswürdigkeit von Projekten sowie für die Aufgabenwahrnehmung als oberste Landesbehörde ist die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zuständig.

Rückwirkung der Förderkonditionen auf das WRP 2023

Aufgrund der signifikant verbesserten Konditionen der Neubauförderung und der weiterhin herausfordernden Situation der Bauwirtschaft soll eine Rückwirkung der Förderungsbedingungen des WRP 2024 verfügt werden. Diese richtet sich an Projekte, die nach dem 05.12.2023 (Beschluss des WRP 2023) eine vorläufige Förderzusage erhalten haben. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Rückwirkung, über Einzelfälle entscheidet die zuständige Stelle der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Verteilung der Wohnraumförderungsmittel auf Bremen und Bremerhaven

Die Wohnraumförderungsmittel sollen angelehnt an die Einwohner:innenzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit 80 % auf die Stadt Bremen und 20 % auf die Stadt Bremerhaven verteilt werden. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel wie bisher im Einvernehmen zwischen den Stadtgemeinden anders eingesetzt werden. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

C. Alternativen

Alternativ zu einer Integration der VV „Junges Wohnen“ in das WRP 2024 könnte die VV „Junges Wohnen“ auch als eigenständiges Landesprogramm abgewickelt werden. Dies würde im Einzelnen bedeuten, dass

- die vom Bund vorgeschriebene Ko-Finanzierung in Höhe von 1.306.135,29 € (=30 % der Bundesmittel dem Barwert nach) eigenständig zu leisten ist,
- ein zu erstellendes Landesprogramm 2024 das den Ansprüchen der VV „Junges Wohnen“ genügt, bis spätestens 31.12.2024 durch den Senat beschlossen sein muss,
- Richtlinien für ein Programm „Junges Wohnen“ erstellt werden müssen,
- die vollständige Administration des Programms und Abwicklung der Förderung eigenständig erfolgen müsste. Dies umfasst unter anderem die rechtzeitige Bindung der Mittel durch einen Förderbescheid bis 31.12.2025, sowie die Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Mittel. Die VV verpflichtet zu einer un-

verzöglichen Weitergabe der abgerufenen Mittel an den Letztempfänger. Zusätzlich müssen die landesrechtlichen Bestimmungen an den Bund übersandt werden und dem Bund gegenüber sind Berichtspflichten nachzukommen.

Sollten die Bestimmungen der VV „Junges Wohnen“ nicht eingehalten werden, wenn z.B. keine Kofinanzierung vorgehalten werden kann oder wenn das Programm nicht rechtzeitig bis zum Ende des Jahres 2024 beschlossen wird, verfallen die Mittel.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Finanzierung aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau

Mit der Umstellung auf kostenbasierte Förderung umfasst das Programm 2024 ein Volumen (Darlehen und Zuschüsse) von insgesamt 61,106 Mio. €. Bei der Aufschlüsselung des Programmvolumens handelt es sich um eine Planung mit insgesamt 400 Wohneinheiten. Das Programmvolumen wurde so kalkuliert, dass mit dem Mitteleinsatz die Bundesmittel für das Programmjahr 2024 in voller Höhe in Anspruch genommen und verwendet werden können. Die Förderhöhe für einzelne Projekte hängt stark von deren Rahmenbedingungen ab. Zur Bestimmung der insgesamt förderbaren Anzahl an Wohneinheiten wurden daher für die Höhe der Förderdarlehen und Zuschüsse pro Wohneinheit Durchschnittswerte angenommen. Für die möglichen Zinsverbilligungen der KfW-Darlehen ab dem 11. Jahr wurden ebenfalls Durchschnittswerte herangezogen, da nicht kalkulierbar ist, inwieweit KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden.

Das Gesamtvolumen schlüsselt sich wie folgt auf:

Förderinstrumente	Förderung pro WE Ø	WE	Volumen
Darlehen Neubau	217.000 €	120	26.040.000 €
Zuschuss Neubau	27.500 €		3.300.000 €
Darlehen Modernisierung	90.000 €	110	9.900.000 €
Zuschuss Modernisierung	22.500 €		2.475.000 €
Darlehen mittleres Preissegment	217.000 €	70	15.190.000 €
Zuschuss mittleres Preissegment	10.000 €		700.000 €
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	15.000 €	100	1.500.000 €
Gesamtprogramm		400	59.105.000 €
Zinsverbilligung (ZV) KfW neu	100.000 €	60	2.001.427 €
Gesamtprogramm inkl. ZV KfW neu			61.106.427 €

Grundsätzlich können Mittel innerhalb des Programmvolumens insbesondere zwischen den Förderwegen der Neubau- und der Modernisierungsförderung übertragen werden, wenn dies wohnungspolitisch sinnvoll ist und z.B. durch die Übertragung die vollständige Inanspruchnahme der Bundesmittel gesichert werden kann.

Das Gesamtvolumen des WRP 2024 wird abhängig vom Planungsstand und Baufortschritt der geförderten Objekte über einen Zeitraum von etwa fünf bis sechs Jahren aus dem Treuhandvermögen abfließen. Aufgrund der unter B. dargestellten Tilgungsmodalitäten ist davon auszugehen, dass die Darlehen knapp 38 Jahre nach dem Zeitpunkt der Auszahlung vollständig zurück in das Treuhandvermögen geflossen sind.

In der Liquiditätsplanung des Treuhandvermögens wird rechnerisch deutlich, dass das Treuhandvermögen zur Finanzierung der zukünftigen Wohnraumförderung nur dann ausreicht, wenn zukünftig wieder Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Die zurückfließenden Darlehen der Altprogramme kompensieren die hohen Ausgaben der ersten fünf bis sechs Jahre. Da der Bund bereits Mittel in Aussicht gestellt hat und auch der Bedarf an geförderten Wohnungen weiterhin hoch ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass zukünftig keine weiteren Förderprogramme auferlegt werden. Das bedeutet, dass spätestens ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2026 Landesmittel zur Kofinanzierung nötig sind, die nicht aus dem Treuhandvermögen beigesteuert werden können, und stattdessen in die Haushaltsaufstellung mit einbezogen werden müssen.

1.2 Freihalteerklärung des Senators für Finanzen

Für die Durchleitung und Zinsverbilligung des optionalen KfW-Förderbausteins benötigt die BAB aus Risikogesichtspunkten analog zu früheren Wohnraumförderungsprogrammen als Sicherheit eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Finanzen, über das unter 1.1 genannte Darlehensvolumen (Zinsverbilligung KfW) in Höhe von insgesamt 6 Mio. €.

1.3 Bundesmittel - Anteilsverhältnisse von Bund und Land Bremen

Für die Bemessung der Kofinanzierung und der Bundesmittel ist nicht das Zuschuss- und Darlehensvolumen, sondern der Subventionswert des Programms relevant. Der Subventionswert dieses Programms ergibt sich aus der Summe von Zuschüssen und Zinsverbilligungen für die gewährten Darlehen. Für zinsverbilligte Darlehen sind zur Ermittlung des Barwerts der Förderung die jährlichen Zinsvorteile des Bauherrn gegenüber einem mit einem definierten Referenzzinssatz zu verzinsenden Darlehen zu berechnen. Dieser Zinssatz ist durch den Bund vorgegeben, und bewegt sich abhängig von der voraussichtlichen Laufzeit der Darlehen zwischen 4,12 % p.a. und 5,48 % p.a. Für das WRP 2024 wurde ein durchschnittlicher Abzinsungsfaktor von 4,64 % angenommen.

Der nominale Subventionswert dieses Programms stellt sich wie folgt dar:

Förderinstrumente	Subventionswert	Wohneinheiten
Zinsverbilligung Neubau	27.804.476 €	120
Zuschuss Neubau	3.300.000 €	
Zinsverbilligung Modernisierung	5.590.455 €	110
Zuschuss Modernisierung	2.475.000 €	
Zinsverbilligung mittleres Preissegment	5.338.801 €	70
Zuschuss mittleres Preissegment	700.000 €	
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	1.500.000 €	100
Zinsverbilligung (ZV) KfW für Neubauprojekte ab 11. Jahr	2.001.428 €	
Gesamtprogramm	48.710.159€	400

In Hinblick auf den Verpflichtungsrahmen des Bundes ergibt sich so eine Aufteilung des Subventionswerts in Höhe von 30,04 Mio. € auf den Bund und 18,67 Mio. € auf das Land Bremen, womit die notwendige Komplementierung von 30 % bzw. 40 % erfüllt wird. Somit können die Bundesmittel vollständig in Höhe 30,04 Mio. € in Anspruch genommen werden. Diese Mittel werden in fünf Jahresscheiben voraussichtlich ab 2025 über den Haushalt in Anspruch genommen und zur zweckentsprechenden Verwendung dem Treuhandvermögen bei der BAB zugeführt.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung der im Abschnitt B dargestellten Maßnahmen wird bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Bremer Aufbau-Bank GmbH mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

3. Genderprüfung

Die Förderung des Wohnungsbaus erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen

Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher eine Sozialwohnung erhalten, denn Frauen sind vor dem Hintergrund

- der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden sowie
- der häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Der geförderte Wohnungsbau ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

4. Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen in verschiedenen Handlungsfeldern zum einen zu einer erheblichen Zu- und zum anderen zu einer erheblichen Abnahme der Treibhausgasemissionen um jeweils mehr als 50 t CO₂e jährlich. Insgesamt überwiegt voraussichtlich der negative Effekt.

Im Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur gibt es voraussichtlich sowohl eine erhebliche Zu- als auch eine Abnahme der Treibhausgasemissionen um mehr als 50 t CO₂e jährlich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur:

Voraussichtlich sowohl eine erhebliche Zunahme als auch eine erhebliche Abnahme der Treibhausgasemissionen. Emissionen sind nicht abschätzbar.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Diese Vorlage ist mit

- der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration,
- der Senatorin für Umwelt, Klimaschutz und Wissenschaft
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven,
- der Bremer Aufbau-Bank GmbH,
- der Senatskanzlei,

und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Es bestehen keine Bedenken, diese Senatsvorlage nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wird auf das Informationsfreiheitsgesetz sowie auf die Verordnung über die Veröffentlichungspflichten nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz verwiesen.

G. Beschluss

- 1.** Der Senat stimmt dem „Wohnraumförderungsprogramm 2024 Landesprogramm Sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen“ zur Weiterentwicklung der Wohnraumförderung mit einem Volumen von insgesamt 61,1 Mio. € an zinsfreien Darlehen sowie Kostenzuschüssen unter den unter B genannten Bedingungen zu.
- 2.** Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des zusätzlichen Förderbausteins (Zinsverbilligung KfW) auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens darf 6 Mio. € nicht überschreiten. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
- 3.** Der Senat stimmt zu, dass die Förderung wie bisher zu 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden sollen. Der Senat stimmt zu, dass die Mittel in Abstimmung zwischen den Kommunen abweichend eingesetzt werden, sofern eine geänderte Bedarfslage dies erfordert.
- 4.** Der Senat stimmt den unter B ausgeführten Vorschlägen zur Anpassung der Förderungsbedingungen zu. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Förderrichtlinien bis zum 1. August 2024 entsprechend zu ändern bzw. neu zu fassen und diese Änderungen bzw. Neufassungen zu veröffentlichen.
- 5.** Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, dem Senat und der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung jährlich im ersten Halbjahr über die Realisierung der Wohnraumförderungsprogramme einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.
- 6.** Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, nach Beschlussfassung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen das Wohnraumförderungsprogramm dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Kenntnis vorzulegen.