

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)
am 03.12.2015**

**Umsetzung und Finanzierung
des 1. und 2. Wohnraumförderungsprogramms im Bündnis für Wohnen**

A. Sachdarstellung

1. Ausgangslage

Der Senat hat am 28.08.2012 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen ein 1. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen. Am 24.02.2015 folgte das 2. Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 40 Mio. €

Dazu hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) am 05.03.2015 in Umsetzung der v.g. Senatsbeschlüsse u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Nr. 5: Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie halbjährlich über die Realisierung des Wohnraumförderungsprogramms einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.
- Nr. 6: Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie über das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und Finanzierung zu berichten.

Nr. 6 des Beschlusses der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) am 05.03.2015 beruht auf Nr. 4 des Senatsbeschlusses vom 24.02.2015, wonach der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei prüfen sollte, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben. In diesem Rahmen sollten die Wirtschaftlichkeitsprüfungen abgeschlossen werden.

2. Sachstand der Umsetzung der Wohnraumförderungsprogramme

Einzelheiten zur Umsetzung der beiden Wohnraumförderungsprogramme ergeben sich aus den anliegenden Listen und – für die Stadtgemeinde Bremen – aus dem Übersichtsplan.

Besonders hervorzuheben sind folgende Aspekte:

2.1 1. Wohnraumförderungsprogramm

Für das 1. Wohnraumförderungsprogramm liegen förderfähige Anmeldungen für die Förderung des Neubaus bzw. der Modernisierung von 704 Wohnungen vor (Stand 30.10.2015). Dafür werden nach jetzigen Berechnungen Darlehen von 41,52 Mio. benötigt, also 2,32

Mio. € mehr als das zur Verfügung stehende Darlehensvolumen dieses Programms.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird die Wohnungen, die nicht mit dem zur Verfügung stehenden Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € gefördert werden können, entsprechend dem Senatsbeschluss vom 24.02.2015 in das 2. Wohnraumförderungsprogramm einbeziehen. Nach jetzigem Stand wären dies rd. 40 Wohnungen. Die genaue Anzahl kann erst nach Abschluss der Förderverträge mit der Festsetzung der konkreten Fördersumme ermittelt werden.

- **Stadtgemeinde Bremen**

Von den 704 Wohnungen, die zur Förderung angemeldet wurden, liegen 644 Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen. Insgesamt handelt es sich um 27 Neubauprojekte in der Stadtgemeinde Bremen.

- In diesen 27 Neubauprojekten werden neben den 644 Sozialwohnungen weitere 399 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Das sind insgesamt 1043 neue Wohnungen.
- Fünf der v.g. 27 Bauvorhaben mit insgesamt 138 Wohnungen (davon 96 Sozialwohnungen und 42 frei finanzierte Wohnungen) sind bezugsfertig bzw. bezogen.
- Die Bezugsfertigkeit von weiteren drei Bauvorhaben steht bis Anfang 2016 bevor. Dort werden insgesamt 107 neue Wohnungen entstehen, davon 102 Sozialwohnungen und 5 frei finanzierte Wohnungen.
- Von den 27 Neubauprojekten sind 13 von der Sozialwohnungsquote (407 Sozialwohnungen) betroffen. 14 Bauvorhaben (237 Sozialwohnungen) werden auf privaten Flächen mit Baurecht umgesetzt, sind also freiwillig zur Förderung angemeldet worden.

- **Stadtgemeinde Bremerhaven**

Für Bremerhaven sind in 6 Projekten insgesamt 60 Wohnungen zur Förderung angemeldet worden.

- In diesen Baumaßnahmen werden insgesamt 95 neue Wohnungen entstehen, davon die v.g. 60 Sozialwohnungen und weitere 35 frei finanzierte Wohnungen.
- Davon sind vier Bauvorhaben mit insgesamt 63 Wohnungen (davon 38 Sozialwohnungen und 25 frei finanzierte Wohnungen) bezugsfertig. Dabei handelt es sich um einen Neubau mit 13 Wohnungen und drei Modernisierungen mit 50 Wohnungen.
- In den weiteren zwei Bauvorhaben (ein Neubau und eine Modernisierung) werden 32 Wohnungen entstehen, davon 22 Sozialwohnungen und 10 freifinanzierte Wohnungen.

Weitere Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

2.2 2. Wohnraumförderungsprogramm

Für das 2. Wohnraumförderungsprogramm liegen bereits Anmeldungen für die Förderung des Neubaus von 144 Wohnungen vor (Stand 30.10.2015). In den angemeldeten Bauvorhaben werden insgesamt 257 Wohnungen entstehen, also neben den v.g. 144 Sozialwohnungen weitere 113 frei finanzierte Wohnungen.

Diese Anmeldungen betreffen allein die Stadtgemeinde Bremen. Für Bremerhaven, wo entsprechend dem Senatsbeschluss 20 % der Fördermittel (entspricht rd. 130 Wohnungen) eingesetzt werden sollen, sind weitere Anmeldungen zu erwarten. Hinzu kommen rd. 40 Wohnungen, die für das 1. Wohnraumförderungsprogramm angemeldet worden sind, aber daraus nicht gefördert werden können.

Es sind also Fördermittel für rd. 320 Wohnungen fest verplant.

2.3 Aufgrund dieser Sachlage stehen für die Stadtgemeinde Bremen aus dem 2. Wohnraumförderungsprogramm noch Fördermittel für knapp 340 Wohnungen zur Verfügung. Ausblick / 3. Wohnraumförderungsprogramms im Bündnis für Wohnen

Aufgrund des großen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum ist absehbar, dass im Laufe der Legislaturperiode mindestens noch ein weiteres Wohnraumförderungsprogramm nötig werden wird, das denselben Umfang wie die beiden bisherigen Programme (= Darlehensvolumen von 40 Mio. €) haben müsste.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat überschlägig erhoben, welchen Förderbedarf es kurz- bis mittelfristig allein in der Stadt Bremen gibt. Er hat dabei sowohl Projekte berücksichtigt, für die die Sozialwohnungsquote gilt als auch weitere Interessensbekundungen für private Flächen mit Baurecht. Daraus ergibt sich ein Förderbedarf von rd. 900 Wohnungen. Davon können aus dem 2. Wohnraumförderungsprogramm nur rd. 340 erfasst werden (s.o.), so dass nach jetzigem Stand ein Delta von mindestens 500 Wohnungen vorliegt.

Das v.g. Delta wird sich noch um weitere Förderbedarfe erhöhen, die aufgrund der zu erwartenden Flüchtlingsströme entstehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit mindestens eines 3. Wohnraumförderungsprogramms.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird im Jahr 2016 gemeinsam mit der Senatorin für Finanzen ein 3. Wohnraumförderungsprogramm vorbereiten und dabei auch Vorschläge für die Finanzierung (siehe unten Nr. 3.) machen.

3. Zukünftige Finanzierung der Sozialen Wohnraumförderung

Der Senat hat zum 2. Wohnraumförderungsprogramm beschlossen, dass dieses ebenso wie das 1. Programm in der Weise finanziert wird, dass die Zinsverbilligung der Förderdarlehen aus dem von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwalteten Treuhandvermögen Wohnungsbau finanziert wird. Ergänzend dazu hat der Senat darum gebeten zu prüfen, ob es möglich ist, die Förderdarlehen wieder unmittelbar aus dem Treuhandvermögen zu vergeben.

In Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt worden. Im Ergebnis spricht unter Wirtschaftlichkeitsaspekten nach bisheriger Einschätzung eine leichte Zinsdifferenz für eine Finanzierung aus dem Treuhandvermögen.

Zugleich würde dies die Treuhandmittel vollständig binden, so dass eine Fortsetzung der Wohnraumförderung auch unter Einbeziehung der zusätzlichen Bundesmittel (rd. 3 Mio. € p.a. ab 2016) nicht mehr aus dem Treuhandvermögen finanzierbar wäre. Dafür würden dann Haushaltsmittel benötigt.

Mit Blick auf ein weiteres Wohnraumförderungsprogramm sowie auf die laufende Haushaltsaufstellung stellt sich daher die Frage, ob die Ausreichung der Förderdarlehen durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH mit einer Finanzierung der Zinsverbilligung aus dem Treuhandvermögen nicht sinnvoller wäre, um Handlungsspielräume zu erhalten.

Aus diesem Grund werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen aktuell erneut überprüft.

B. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, zeitnah ein 3. Wohnraumförderungsprogramm vorzubereiten.

**Umsetzung 1. Wohnraumförderungsprogramm
öffentliche Liste**

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Summe Wohnraumförderung in Mio. EUR	
Stadtgemeinde Bremen					
0	Blockland	0	0	0	
0	Blumenthal	0	0	0	
0	Borgfeld	0	0	0	
0	Burglesum	0	0	0	
1	Findorff	36	36	2,16	
3	Gröpelingen	45	33	1,98	
4	Überseestadt	235	212	12,72	
1	Hemelingen	18	18	1,08	
0	Horn-Lehe	0	0	0	
5	Huchting	82	80	4,8	
1	Mitte	80	20	1,2	
5	Neustadt	91	76	4,56	
1	Oberneuland	235	58	3,48	
0	Obervieland	0	0	0	
2	Osterholz	140	50	2,92	
0	Östliche Vorstadt	0	0	0	
0	Schwachhausen	0	0	0	
0	Seehausen	0	0	0	
0	Strom	0	0	0	
0	Vahr	0	0	0	
0	Veegesack	0	0	0	
4	Walle	81	61	3,66	
0	Woltmershausen	0	0	0	
27		0	1043	644	38,56
Bremerhaven					
6	Bremerhaven	95	60	2,96	
Land gesamt					
		1138	704	41,52	

Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Summe Wohnraumförderung in Mio. EUR	
Stadtgemeinde Bremen					
0	Blockland	0	0	0	
1	Blumenthal	7	7	0,63	
0	Borgfeld	0	0	0	
0	Burglesum	0	0	0	
0	Findorff	0	0	0	
1	Gröpelingen	21	5	0,3	
0	Überseestadt	0	0	0	
0	Hemelingen	0	0	0	
0	Horn-Lehe	0	0	0	
0	Huchting	0	0	0	
1	Mitte	93	24	1,04	
0	Neustadt	0	0	0	
0	Oberneuland	0	0	0	
2	Obervieland	18	18	1,19	
2	Osterholz	68	68	5,04	
1	Östliche Vorstadt	30	8	0,48	
1	Schwachhausen	9	9	0,57	
0	Seehausen	0	0	0	
0	Strom	0	0	0	
0	Vahr	0	0	0	
0	Veegesack	0	0	0	
1	Walle	11	5	0,345	
0	Woltmershausen	0	0	0	
10		0	257	144	9,595
Bremerhaven					
0	Bremerhaven	0	0	0	
Land gesamt					
		257	144	9,595	

Wohnraumförderungsprogramm

Anmeldungen zum 1. und 2. WRP
(Stand 30.10.2015)

STANDORTE 1. WRP (Anmeldungen bis Februar 2015)

- 01 - "BunteBerse" Gröpelingen, gesamt 45 WE/ 33 gefördert
- 02 - "Gröpelinger Heerstr." Gröpelingen, gesamt 37 WE/ 25 gefördert
- 03 - "Waller Heerstr." Walle, gesamt 16 WE / 12 gefördert
- 04 - "BlauHaus" Überseestadt, gesamt 44 WE/ 26 gefördert
- 05 - "Bogenstr." Überseestadt, gesamt 40 WE/ 40 gefördert
- 06 - "Arndtstr." Walle, gesamt 14 WE/ 12 gefördert
- 07 - "Contrescarpe" Mitte, gesamt 39 WE/ zurückgezogen
- 08 - "BREMER PUNKT" Gartenstadt Süd, gesamt 24 WE/ 24 gefördert
- 09 - "TARZAN & JANE" Kirchhuchting, gesamt 82 WE/ 80 gefördert
- 10 - "Camrai Dreieck" Huckelriede, gesamt 67 WE/ 52 gefördert
- 11 - "Stiftungsweg" Osterholz, gesamt 60 WE/ 30 gefördert
- 12 - "Waller Heerstr." Walle, gesamt 14 WE/ 12 gefördert
- 13 - "Utbremer Ring" Findorff, gesamt 36 WE/ 36 gefördert
- 14 - "Hinter den Ellern" Hemelingen, gesamt 18 WE/ 18 gefördert

STANDORTE 2. WRP (Anmeldungen ab März 2015)

- 19 - "Falkenstr." Mitte, gesamt 93 WE/ 24 gefördert
- 20 - "Anna-Klara-Fischer-Str. (Haus 3)" Kattenturm, gesamt 11 WE/ 11 gefördert
- 21 - "Anna-Klara-Fischer-Str. (Haus 5)" Kattenturm, gesamt 7 WE/ 7 gefördert
- 22 - "Emmastr." Schwachhausen, gesamt 9 WE/ 9 gefördert
- 23 - "Gröpelinger Heerstr." Gröpelingen, gesamt 21 WE/ 5 gefördert
- 24 - "Neuenkirchner Weg" Blumenthal, gesamt 7 WE/ 7 gefördert
- 25 - "Hermine-Berthold-Str." östliche Vorstadt, gesamt 30 WE/ 8 gefördert
- 26 - "Tenever SÜD" Osterholz, gesamt 28 WE/ 28 gefördert
- 27 - "Tenever SÜD" Osterholz, gesamt 40 WE/ 40 gefördert
- 28 - "Theovida" Baugruppe Unionsbrauerei, Walle, gesamt 11 WE/ 5 gefördert

STÄDTISCHE GRUNDSTÜCKE/ STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

- 15- "Marcuskaje" PILOT Überseestadt, gesamt ca. 252 WE/ 146 gefördert
- 16- "Wohn-Büropark Oberneuland" PILOT, gesamt ca. 235 WE/ 58 gefördert

AUSSCHREIBUNGEN/ STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE IN VORBEREITUNG

- 17- "Scholener Str." Ost, gesamt ca. 80 WE/ 20 gefördert
 - "Gartenstadt Werdersee PILOT" Süd, gesamt ca. 550 WE/ ca. 140 gefördert
- 18- "Stephanitor" Mitte, gesamt ca. 80 WE/ ca. 20 gefördert

