

In der Senatssitzung am 27. Oktober 2020 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Datum: 26.10.2020

2. Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.10.2020

Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung

Genossenschaftsförderprogramm für die Stadtgemeinde Bremen

A. Problem

Der Senat hat am 03.03.2020 im Rahmen der Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gebeten, bis Ende 2020 ein Programm zur Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften zu entwickeln und die Finanzierung des Programms darzustellen. Hierbei ist zugleich anzustreben, dass grundsätzlich ebenfalls Lösungen gefunden werden, die es auch Transferleistungsempfänger*innen sowie Menschen mit geringem Einkommen ermöglichen, an gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Genossenschaftsform teilzunehmen.

B. Lösung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau schlägt folgendes Programm zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften zur Beschlussfassung im Senat vor:

Genossenschaftsförderprogramm

1 Förderbedingungen

1.1 Neugegründete Genossenschaften (seit 2016)

Am Mietwohnungsmarkt sind innerhalb der letzten Jahre erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen gewesen. Als Reaktion darauf bilden sich zur Herstellung bezahlbaren Wohnraums mit stabilen Mieten bundesweit wie auch lokal vermehrt Wohnungsgenossenschaften. Sie sind eine wichtige Bereicherung der Akteurslandschaft im Wohnungsbau, weil sie das Ziel verfolgen, stabile und bezahlbare Mieten ohne primäre Renditeerwartung anzubieten. Da die Herausforderungen einer Realisierung für die zumeist privaten Akteure durch die Neugründung einer Genossenschaft sowie durch die aktuell hohen Grundstückspreise und steigenden Baukosten sehr hoch sind, soll jungen Wohnungsgenossenschaften, die Beantragung von Fördermitteln ermöglicht werden. Die

Förderung richtet sich an in das Genossenschaftsregister eingetragene Genossenschaften (e.G.), die frühestens 2016¹ gegründet wurden, und solche, die sich in Gründung befinden (i. G.).

1.2 Höhe und Bemessungsgrundlage der Förderung

Das Ziel des Genossenschaftsförderprogramms ist es, sowohl die Neugründung von Genossenschaften mit einer Anschubfinanzierung zu unterstützen, als auch die Herstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Haushaltseinkommen zu fördern.

Im Rahmen der Förderung werden einmalige Zuschüsse / Wohneinheit (WE) gewährt. Die Höhe der Zuschüsse wird in Abhängigkeit von einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bemessen. Grundlage für die Bemessung ist in der Regel der durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH geprüfte Kosten- und Finanzierungsplan der Genossenschaft und die darauf basierende Wirtschaftlichkeitsberechnung. Zweck dieser Prüfung ist, dass Zuschüsse nur in der Höhe bewilligt werden, in der sie zur Erreichung der im Folgenden dargestellten Ziele wirtschaftlich erforderlich sind.

Sollte im Rahmen der Beschlussfassung zum Wohnraumförderungsprogramm eine einmalige Zuschussförderung beschlossen werden, so darf diese wie auch andere Förderinstrumente regulär in Anspruch genommen werden und ist ebenfalls in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen, sodass ein mindernder Effekt auf die Zuschüsse aus der Genossenschaftsförderung eintreten kann.

Nicht alle Projektneugründungen sind in der Lage drei unterschiedliche Mietpreissegmente anzubieten. Deshalb soll es zwei Förderwege mit unterschiedlichen Anforderungen in Kombination mit einem hohen und einem geringeren Mitteleinsatz für die Projektrealisierung geben.

Förderweg 1

Der erste Förderweg des Genossenschaftsförderprogramms beinhaltet zur Zielerreichung bezahlbaren Wohnens drei Mietpreissegmente und geht damit deutlich über die Wohnraumförderung hinaus, die aber als ein wesentlicher Baustein implementiert wird. Die drei Mietpreissegmente stellen sich wie folgt dar:

- 30% der Wohnungen aus dem Programm der Sozialen Wohnraumförderung zu 6,80 €/m² monatlich; Miet- und Belegungsbindung 40 Jahre
- ca. 30% der Wohnungen in einem mittleren Mietpreissegment zu 8,00 - 9,00 €/m² monatlich; Mietbindung 40 Jahre
- ca. 40% der Wohnungen im freifinanzierten Mietpreissegment, deren Miete einen Richtwert je nach Lage in der Stadt 10,00 - 11,00 €/m² monatlich nicht übersteigen sollte; keine Miet- und Belegungsbindung

¹ Die erste bekannte Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft als unmittelbare Reaktion auf steigende Mietpreise ist in Bremen die 2016 gegründete Stadtteilgenossenschaft Hulsberg eG,

Weitere Förderbedingungen sind a) eine energieeffiziente Bauweise im KfW 40 Effizienzhausstandard zur Unterstützung der Klimaschutzziele und b) die Ermöglichung von Dienstleistung bzw. Gewerbe im Erdgeschoss zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Der Wohnraum soll für unterschiedliche Haushaltstypen und somit in verschiedenen Wohnungsgrößen in einer angemessenen Verteilung geschaffen werden.

Die Höhe der Anschubfinanzierung kann nach Prüfung durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung² durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH bis zu 40.000 € je Wohneinheit betragen.

Soweit nicht anders geregelt, gelten die Kriterien der Wohnraumförderung.

Übersicht: Genossenschaftsförderprogramm (Förderweg 1)

Zuschusshöhe		
bis zu 40.000 € / WE		
Rechtsform		
Genossenschaft, Neugründung frühestens 2016		
Preissegmente „Bezahlbares Wohnen“		
<i>Soziale Wohnraumförderung</i>	<i>mittleres Preissegment</i>	<i>freifinanziertes Preissegment</i>
30 % der WE	ca. 30 % der WE	ca. 40 % der WE
6,80 €/m ² (Bindungszeitraum 40 Jahre)	8,00-9,00 €/m ² (Bindungszeitraum 40 Jahre, ab 11. Jahr Anpassung s. S. 5)	Richtwert 10,00-11,00€
Nutzungen im Erdgeschoss		
Dienstleistungen/Gewerbe		
Energieeffizientes Bauen (Klimaschutzziele)		
KfW 40 Standard		

Förderweg 2

Für neugegründete Genossenschaftsprojekte, die nicht die Kriterien des Förderweges 1 erfüllen, kann mit dem Förderweg 2 ein reduzierter Zuschuss gewährt werden. Dieser erfordert keine drei Mietpreissegmente.

² Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beinhaltet insbesondere eine Kosten- und Finanzierungsrechnung. Hierbei werden die Erträge mit den Aufwendungen des Bauvorhabens gegenübergestellt und geprüft, bei welcher Zuschusssumme die entsprechenden Zielmieten erreicht werden.

Übersicht Förderweg 2

Zuschusshöhe
15.000€ / WE
Rechtsform
Genossenschaft, Neugründung frühestens 2016
Nutzungen im Erdgeschoss
Dienstleistungen/Gewerbe im EG
Energieeffizientes Bauen (Klimaschutzziele)
KfW 40 Standard

1.3 Energiestandard KfW 40

Die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum darf nicht zu Lasten des Klimaschutzes erfolgen, weshalb die Gebäude bei beiden Förderwegen mindestens den KfW 40 Standard erfüllen müssen.

1.4 Dienstleistung / Gewerbe im EG

Um das Quartier zu beleben und einen Mehrwert für die Nachbarschaft zu generieren, verpflichtet die Inanspruchnahme beider Förderalternativen die Genossenschaft dazu, eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses zu gewährleisten. Dabei kann es sich beispielsweise um Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen oder auch soziale Träger, wie z.B. eine KiTa handeln. Eine Befreiung von dieser Bedingung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan ausschließlich Wohnnutzungen zulässt. In diesem Fall sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen herzustellen.

1.5 Erfüllung der Kriterien der Sozialen Wohnraumförderung

Soweit nicht anders geregelt, gelten die Bestimmungen des jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramms. Dies gilt insbesondere für die nach Förderweg 1 verpflichtend zu errichtenden 30 % geförderten Wohnungen.

1.6 Mietpreise, Mietpreisbindungen und Belegungsbindungen

1.6.1 Mietpreis- und Belegungsbindung für das Preissegment „Soziale Wohnraumförderung“

Soweit der Förderweg 1 in Anspruch genommen wird, sind mindestens 30 % der gesamten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu erstellen. Diese Förderung wird über eine Einbeziehung in das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm des Landes Bremen durchgeführt. Bei Inanspruchnahme der Genossenschaftsförderung hat sich die Genossenschaft zu verpflichten, die Bindungen auf eine Gesamtdauer von 40 Jahren zu verlängern. Davon unbenommen bleibt, dass bei der Einräumung eines Erbbaurechts für städtische Grundstücke über den Erbbaurechtsvertrag längere Bindungsdauern vorgesehen werden können.

Abgesehen davon und soweit nicht anders geregelt, gelten die Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen.

In Verbindung mit dem vorgeschriebenen Energiestandard von KfW-40 sind die im Rahmen der Wohnraumförderung geförderten Wohnungen an ein anfängliches Nutzungsentgelt von monatlich 6,80 € nettokalt / m² Wohnfläche gebunden. Die Wohnung darf nur von Haushalten bezogen werden, deren Einkommen die für die Neubauförderung geltenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

1.6.2 Mietpreisbindung „mittleres Preissegment“

Die Inanspruchnahme des Förderwegs 1 verpflichtet, 30 % der gesamten Wohneinheiten in einem mittleren Preissegment anzubieten. Das zulässige anfängliche Nutzungsentgelt beträgt lageabhängig monatlich 8,00-9,00 € nettokalt / m² Wohnfläche. Es handelt sich dabei um eine reine Mietpreisbindung, deren Dauer 40 Jahre beträgt. Unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des gemeinschaftlichen Wohnens, bei dem einzelne Akteure auch bei Einkommensveränderungen in der Regel nicht den Standort wechseln, obliegt es der Gruppe, die Belegungen entlang der jeweiligen Haushaltseinkommen vorzunehmen. Folglich wird davon ausgegangen, dass eine Belegung der Wohnungen im mittleren Preissegment unabhängig von der Wohnungsgröße und selbstregulierend entlang der „mittleren Haushaltseinkommen“ stattfindet. Hiervon ausgenommen sind die Belegungsbindungen der sozial geförderten Wohnungen.

Für die ersten 10 Jahre gelten für dieses Segment analog die Regelungen zur Mietpreisbindung aus der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere in Hinblick auf Mieterhöhung oder Vertragsgestaltung. Ab dem 11. Jahr soll das Nutzungsentgelt frei nach den gesetzlichen Regelungen gestaltet werden können, mit der Einschränkung, dass es 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.

1.6.3 Mietpreis „freifinanziertes Segment“

Für das freifinanzierte Mietpreissegment ist ein Richtwert vorgesehen. Die langfristige Preisgestaltung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

1.7 Rechtliche Bindung an die Bewilligungskriterien

Zur Absicherung der Förderung bzw. zur Regelung der Rechte und Pflichten des Förderungsnehmers und der Förderungsstelle wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag am Beispiel der sozialen Wohnraumförderung geschlossen. Dieser Vertrag ist vor Baubeginn zu schließen.

1.8 Auszahlungskriterien

Die Fördermittel der Genossenschaftsförderung werden bereits bei Baubeginn in einer Summe an den Förderungsnehmer ausgezahlt. Durch dieses Verfahren entstehen der Stadt keine finanziellen Nachteile und der Verwaltungsaufwand wird gesenkt.

Vergabeverfahren

2.1 Bremen / Bremerhaven

Die Förderung richtet sich nur an Vorhaben in der Stadtgemeinde Bremen.

2.2 Öffentliche / private Grundstücke

Eine Bewilligung von Fördergeldern ist unabhängig davon, ob die Antragsteller das Bauprojekt auf einem privaten oder öffentlichen Grundstück realisieren.

2.3 Einräumung von Erbbaurechten

Mit Senatsbeschluss vom 07.07.2020 hat der Senat beschlossen, dass sich im Falle einer Einräumung eines Erbbaurechts für Wohnungsgenossenschaftsprojekte der Erbbauzins auf 1% des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes für eine Laufzeit von 20 Jahren bemisst (schuldrechtlich abgesenkter Erbbauzins). Ab dem 21. Jahr findet der reguläre Erbbauzins der geltenden Richtlinie wieder Anwendung. Die daraus resultierenden Vorteile für die Gesamtfinanzierung und damit die Projektrealisierung werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH geprüft und bei der Bemessung der Zuschüsse berücksichtigt.

2.4 Sonderregelungen in Hinblick auf die Quotierung

Zur Stärkung des mittleren Mietpreissegments können neu gegründete Wohnungsgenossenschaften von der Herstellung 30 % geförderten Wohnraums teilweise zu Gunsten des mittleren Preissegments abweichen, wenn im gleichen Neubauquartier die erforderliche 30 %-Quote der Sozialen Wohnraumförderung bereits über andere Wohnungsmarktakeure erfüllt wird. In jedem Fall sind insgesamt 60 % der Wohneinheiten zu binden.

Die Entscheidung hierüber erfolgt durch die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

3 Bestimmungen zur Sicherstellung der Förderungseffektivität

3.1 Umwandlung in Wohneigentum

Die Umwandlung von geförderten Wohnungen in Wohneigentum wird bereits durch die Vorschriften zur Wohnraumförderung begrenzt. Diese Vorschriften gelten ebenfalls für die gebundenen Wohneinheiten des mittleren Segments bis zum Ende des Bindungszeitraums. Die Einzelveräußerung von gebundenen Wohnungen ist während dieser Zeit damit ebenfalls ausgeschlossen.

Sollten Wohneinheiten (auch nicht gebundene) vor Ablauf der Bindungsfristen in Wohneigentum umgewandelt werden, so sind die aus diesem Programm erbrachten Zuschüsse zurückzuzahlen.

3.2 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote orientiert sich an den Vorgaben zur Sozialen Wohnraumförderung. Zur Finanzierung hat die Genossenschaft bei Inanspruchnahme des Förderweges 1 einen Eigenleistungsanteil in Höhe von mind. 15 % der Gesamtkosten zu erbringen. So soll sichergestellt werden, dass trotz der Gewährung der Zuschüsse ein angemessenes Eigenkapital eingebracht wird und das Vorhaben tragfähig ist. Bei Inanspruchnahme des Förderweges 2 gilt diese Regelung nur dann, wenn über die Förderbedingungen des Förderweges 2 hinaus zugleich soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen wird.

4 Zuständigkeiten

4.1 Bremer Aufbau-Bank GmbH / Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Die Zuständigkeitsverteilung ergibt sich analog aus der regulären Wohnraumförderung. Die Bremer Aufbau-Bank GmbH ist als Förderungsstelle zuständig für die Abwicklung der Genossenschaftsförderung. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau führt die Fach- und Rechtsaufsicht und ist für die technische und rechtliche Vorprüfung, sowie die Überwachung der Zweckbindung verantwortlich.

4.2 Bewilligungsverfahren

Das Bewilligungsverfahren wird in der Regel in das parallel laufende Förderungsverfahren der sozialen Wohnraumförderung eingegliedert und ist an dessen Bestimmungen geknüpft. Bauvorhaben sollen frühzeitig bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau angemeldet werden. Diese Anmeldung soll regelmäßig vor Bauantragstellung erfolgen, um den Planungs- und Prüfungsprozess zu vereinfachen, jedoch in jedem Fall vor Baubeginn. Das Projekt wird zunächst hinsichtlich der grundsätzlichen Förderfähigkeit rechtlich und technisch für die Einbeziehung in die Förderung geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird an die Bremer Aufbau-Bank GmbH weitergeleitet, welche dann einen Bescheid über die grundsätzliche Förderfähigkeit oder das Nichtbestehen einer solchen erteilt. Wenn eine positive Entscheidung ergeht, werden die Förderkonditionen zwischen der Bremer Aufbau-Bank GmbH und der Genossenschaft in einem Förderungsvertrag geregelt. Die Fördermittel werden durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH bei Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen an den Förderungsnehmer ausgekehrt.

Soweit ein Bauvorhaben im Förderweg 2 angemeldet wird, ohne dabei soziale Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, wird beschriebenes Verfahren (bis auf die Parallelität zur Wohnraumförderung) ebenfalls angewandt.

C. Alternativen

Ohne ein Genossenschaftsförderprogramm und nur unter Einsatz der bestehenden Instrumente können Wohnungsgenossenschaften mit dem Ziel der Herstellung bezahlbaren Wohnraums für unterschiedliche Haushaltseinkommen nicht hinreichend in ihrer Entwicklung unterstützt werden.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Für das Genossenschaftsförderprogramm wurden im Rahmen des Auffangtopfes für 2021 2,7 Mio. € laut Senatsbeschluss vom 06.10.2020 zur Verfügung gestellt. Die Mittel stehen nur für 2021 zur Verfügung, sollen aber schon in 2020 i.H.v. 1,2 Mio. € verpflichtet werden. Diese Mittel werden in das von der Bremer Aufbau-Bank GmbH verwaltete Treuhandvermögen Wohnungsbau überführt. Die Bremer Aufbau-Bank GmbH wird die benötigten Mittel im Rahmen einer Kontingentverwaltung übernehmen.

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Genossenschaftsförderprogramms wird von der Bremer Aufbau-Bank GmbH mit dem vorhandenen Personal durchgeführt werden. Die Fach- und Rechtsaufsicht wird durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit dem vorhandenen Personal durchgeführt werden.

Die Umsetzung des neuen Genossenschaftsförderprogramms erfolgt geschlechtsneutral.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Senatsvorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, dem Senator für Finanzen sowie der ressortübergreifenden Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften (KORB) als Unterarbeitsgruppe der Ressort-AG Wohnungsbau abgestimmt. Die Senatsvorlage wurde hinsichtlich der technischen Umsetzung und Durchführbarkeit mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH abgestimmt. Der staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (MoBS) wird nach der Beschlussfassung durch den Senat berichtet werden.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat beschließt für die Stadt Bremen ein Genossenschaftsförderprogramm mit den im Abschnitt B der Vorlage genannten Förderungsbedingungen. Der Senat ermächtigt die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Förderrichtlinien zu erlassen und zu veröffentlichen.
2. Der Senat nimmt die Bereitstellung von 2,7 Mio. € in 2021 aus Mitteln des Auffangtopfes (gem. Senatsbeschluss vom 06.10.2020) für die Durchführung des Genossenschaftsförderprogramms zur Kenntnis und stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen in Höhe von 1,2 Mio. € in 2020 zu.

3. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, nach Beschlussfassung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen die erforderlichen Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.

Bremen, 31.07.2020

Senator für Finanzen
Referat 20
Herrn Hömpler
Rudolf-Hilferding-Platz 1
28195

**Antrag zur Finanzierung eines
Genossenschaftsförderprogramms
Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik - Wei-
terentwicklung der sozialen Wohnraumförderung - (Vorlage
345/20) vom 03.03.2020.**

A. Problem

Der Senat hat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit Beschluss vom 03.03.2020 gem. BS 7 (Senatsvorlage Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik“, Beschluss-Nr. 7) gebeten, bis Ende 2020 ein Programm zur Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften zu entwickeln und die Finanzierung des Programms darzustellen. Es sollen daher die Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus fortgesetzt und am Beispiel anderer Länder die Möglichkeit einer Anschubfinanzierung geprüft werden; z.B. die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen in Form von zinslosen Darlehen oder auch Baukostenzuschüssen pro Wohnung. Hierbei ist auch anzustreben, dass grundsätzlich auch Lösungen gefunden werden, die es auch Leistungsempfänger*innen ermöglichen, genossenschaftlich zu wohnen.

Mit Beschluss des Haushalts stehen SKUMS für die soziale Wohnraumförderung vorerst 2 Mio. € aus den Schwerpunktmitteln 3 für die Finanzierung zur Verfügung. Diese Mittel sind allerdings erforderlich, um die Ko-Finanzierungsanteile seitens des Bundes der sozialen Wohnraumförderung abzuwickeln. Hierzu gehört die Schaffung von regulär geförderten Wohnungen lt. 4. Wohnraumförderprogramm. Weitere Mittel für ein zuschussbasiertes Genossenschaftsförderprogramm sind in den 2 Mio. € nicht berücksichtigt, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Berechnungen vorlagen.

Das geplante Genossenschaftsförderprogramm ist ein Teilprojekt der Offensive zu einem neuen Sozialen Wohnraumförderungsprogramm in Bremen, es fällt leider aber nicht unter die Förderkriterien des Bundes, so dass eine Ko-Finanzierung mit Bundesmitteln nicht möglich ist. Der BS 20 gem. Senatsvorlage vom 18.02.2020, nach dem Bedarfe, die 2021 durch eine Kofinanzierungsnotwendigkeit von Bundesmitteln zur Sozialen Wohnraumförderung erwartet werden, für den Auffangtopf angemeldet werden können, ist folglich hier ohne eine Öffnung für alle Soziale Wohnraumförderungsprogramme, u.a. Genossenschaftsförderung, nicht in dieser Form anwendbar.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

B. Lösung

Gem. BS 33 zum Eckwertebeschluss vom 01.10.2019 stimmt der Senat „[...] vor dem Hintergrund etwaiger Maßnahmen, deren Mittelabfluss zum jetzigen Zeitpunkt mit Unwägbarkeiten verbunden sind, der Einrichtung eines „Auffangtopfes“ in Höhe von jeweils 10 Mio. € p.a. in den Haushalten des Landes und der Stadtgemeinde sowie den damit verbundenen Prämissen zur Inanspruchnahme zu.“

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau bittet den Senat über SF um die Bereitstellung der Mittel von 2,7 Mio. € in 2021 für ein Genossenschaftsförderprogramm in 2020/2021 aus dem Auffangtopf. In 2020 sollen davon bereits 1,2 Mio. € verpflichtet werden. Da aus dem Auffangtopf die Bereitstellung von Kofinanzierungsmitteln für die Inanspruchnahme von Bundesmitteln (vgl. BS 20) nicht möglich ist, sollen die beantragten Mittel genutzt werden, um die Genossenschaftsförderung direkt aus dem Auffangtopf zu finanzieren. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass für die Vergabe der Mittel Kriterien zur Anwendung kommen, die in weiten Teilen denen der Sozialen Wohnraumförderung entsprechen (u.a. 30 % geförderter Wohnungsbau, s.o.).

Ziel und Notwendigkeit eines Genossenschaftsförderprogramms:

Ziel dieser Förderung ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum durch Miet- und Belegungsbindungen herzustellen (siehe Anhang). Die Rechtsform der eingetragenen Wohnungsgenossenschaft eignet sich hierfür im besonderen Maße, weil es ihre wesentliche Zielsetzung ist, bezahlbaren Wohnraum herzustellen und die Mieten langfristig zu sichern. Aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, der aktuellen Grundstückspreisentwicklung und den sehr hohen bis steigenden Baukosten kann dieses Ziel von Genossenschaften derzeit nur bedingt erreicht werden. Deshalb ist für die Realisierung bezahlbarer Wohnungsbauprojekte durch Genossenschaften ein finanzieller Anschub notwendig, wie er auch in anderen bundesdeutschen Großstädten praktiziert wird. Neben der Bereitstellung von Darlehen arbeitet die Stadt **München** mit einem verbilligten Grundstückswertansatz je nach Bindungsdauer mit 300- 600 €/m² Wohnfläche oder bietet optional Mietzuschüsse an.

Hamburg bezuschusst Genossenschaftsprojekte neben einer Darlehensförderung durch ein Kombinationsmodell aus einmaligen Zuschüssen pro Wohneinheit und laufenden Zuschüssen zum Mietpreis (belegungsabhängig), die sukzessive in Abhängigkeit von der Laufzeit abgebaut werden. In **Berlin** liegt der Schwerpunkt neben kleineren optionalen Zuschüssen auf einer sehr weitreichenden Darlehensförderung. Die Bausteine der Förderkulisse reichen hier von der Förderung von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte, weiteren Eigenkapitalergänzungsdarlehen, Darlehen für den Bestandserwerb bis hin zu belegungsabhängigen Darlehen pro Wohneinheit. Nur durch den Umfang und durch die Gesamtdarlehenshöhe kann hier eine Wirkung erzielt werden.

Auf Grundlage der Förderkulissenanalyse der drei Städte München, Hamburg und Berlin wurden die Eckpunkte eines Bremer Genossenschaftsförderprogramms entwickelt. Als gesetzte Ziele sollen neben einer grundsätzlichen Umsetzung von Genossenschaftsprojekten zugleich stabile Mieten und bezahlbarer Wohnraum angestrebt werden. Als Maßnahmen soll neben einem neuen zuschussbasierten Förderbaustein zugleich der bestehende Baustein der Sozialen Wohnraumförderung berücksichtigt werden. Damit folglich ein finanzieller Anschub zugleich eine Bezahlbarkeit unterschiedlicher Mietpreissegmente gewährleistet, soll das Programm **bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke verpflichtend 30% Wohnungen im geförderten Wohnungsbau**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

sowie 20% in einem noch zu definierenden mittleren Mietpreissegment enthalten (Zuschussförderung 1, siehe Anlage). Die Umsetzung dieser konzeptionellen Vorgaben werden über das Vergabeverfahren zur Vergabe von öffentlichen Grundstücken für Baugemeinschaften / Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sichergestellt.

Bei der Umsetzung genossenschaftlicher Projekte auf privaten Grundstücken soll es ebenfalls eine Zuschussförderung geben, die aber deutlich geringer ausfallen soll, weil in diesen Fällen das Vergabeverfahren nicht angewendet werden kann. Auch in diesen Fällen ist die Zuschussförderung an die Umsetzung von Miet- und Belegungsbedingungen gekoppelt, deren Umfang und Art noch definiert werden soll (Zuschussförderung 2, siehe Anlage).

Durch die Förderung können sich Genossenschaften aller Größen langfristig auf dem Bremer Wohnungsmarkt etablieren und zu einem weiteren Stützpfiler stabiler Mieten und des bezahlbaren Wohnens in der Stadt werden.

Die Förderung richtet sich primär an neu gegründete Genossenschaften, die erstmalig ein Bauvorhaben umsetzen. Darüber hinaus sollen auch bestehende Genossenschaften durch die Maßnahme dabei motiviert werden, sich im Neubau zu engagieren. Beim Genossenschaftsförderprogramm handelt es sich um eine erstmalige Maßnahme. Die Eckpunkte des auszuarbeitenden Programms können der Anlage 1 entnommen werden.

Gem. Konzepterstellung werden die Mittel in 2021 an die Bremer Aufbaubank abfließen und von dort an die Antragsteller weitergeleitet. In 2020 wird erwartet, dass bereits erste Verpflichtungen eingegangen werden.

Durch aktuell laufende Vergaben von Grundstücken an Genossenschaftsprojekte, kann für die Jahre 2020/2021 von insgesamt 4 Genossenschaftsprojekten ausgegangen werden, von denen vermutlich 2 bereits in 2020 einen Antrag auf Förderung stellen werden. Grundlage hierfür ist das Programm zur Förderung von Genossenschaften, dessen Beschluss für das 3. Quartal 2020 angestrebt wird. Somit sind Förderzusagen bereits in 2020 zu erwarten, ein Mittelabfluss wird aber erst in 2021 erfolgen. Da die Abwicklung der Förderung durch die Bremer Aufbau-Bank vorgesehen ist, könnten die Mittel direkt oder spätestens mit erteilter Förderzusage in das Treuhandvermögen abfließen.

Zur Finanzierung der erforderlichen Mittel eines Genossenschaftsförderprogramms in den Jahren 2020 und 2021 werden Mittel aus dem Auffangtopf beantragt. Der Mittelbedarf von 2,7 Mio. € beträgt zur Förderung von 2 Genossenschaftsprojekten in 2020 ca. 1,2 Mio. € als Verpflichtung mit Auszahlung in 2021 und für 2 Genossenschaftsprojekte 2021 1,5 Mio. € (Verpflichtung sowie Auszahlung).

Der Erfolg der Maßnahme bemisst sich anhand der Anzahl an Wohneinheiten, die im Rahmen des Programms durch Genossenschaften hergestellt werden.

Für die Vergabe von Mitteln aus dem Auffangtopf wurden die vorgegebenen Kriterien mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Besteht die Möglichkeit der Finanzierung der angemeldeten Maßnahme aus dem eigenen Eckwert? Antwort: Nein. Für die Genossenschaftsförderung wurden keine Mittel im Haushalt veranschlagt.

2. Besteht die Aussicht auf Finanzierungsmöglichkeit der angemeldeten Maßnahme aus Liquiditätsresten im jeweiligen Haushaltsvollzug?
Antwort: Nein.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Wenn hier die Antwort Nein erfolgt, bedeutet das, dass vor Zuführung von investiven Liquiditätsresten zu investiven Rücklagen eine erneute kritische Prüfung erfolgen muss.

3. Gehört die Maßnahme eventuell in einen anderen Topf? Klima oder Handlungsfelder und kann dort angemeldet werden?

Antwort: Nein, die Genossenschaftsförderung kann keinem der anderen Handlungsfelder zugeordnet werden.

4. Handelt es sich um eine Investition, deren vollständiger Mittelabfluss in den Jahren 2020 und 2021 realisiert werden kann?

Antwort: Ja. Die Aufstellung der Mittel erfolgt entlang der erfolgreichen Grundstücksvergaben an Genossenschaften für in 2021. Aufgrund der Abwicklung durch die Bremer Aufbau-Bank könnten die Mittel aber direkt oder mit erteilter Förderzusage in das Treuhandvermögen auch in 2021 abfließen.

C. Entscheidungsvorschlag

1. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau bittet den Senat über den Senator Finanzen um die Bereitstellung der Mittel von 2,7 Mio. € in 2021 wie dargestellt für ein Genossenschaftsförderprogramm in 2020/2021 aus dem Auffangtopf.
2. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau bittet SF darum, dem Antrag mit der erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigung von 1,2 Mio. € in 2020 zuzustimmen, um das Programm bereits in 2020 starten zu können.
3. Mit der Zustimmung des Senats zur Finanzierung legt die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau umgehend ein Förderprogramm vor und legt es der Fachdeputation und dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Zustimmung vor.



Anlage(n)

Genossenschaftsförderung Bremen: erste Eckpunkte
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Genossenschaftsförderprogramm

Datum : 04.08.2020

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Genossenschaftsförderprogramm
Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik - Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit
 einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

 Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung
 Barwertberechnung
 Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

 Nutzwertanalyse

 ÖPP/PPP Eignungstest

 Sensitivitätsanalyse

 Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Genossenschaftsförderprogramm durchführen	1
2	Kein Genossenschaftsförderprogramm	2
n		

Ergebnis

Weitergehende Erläuterungen

Das Fachressort schlägt die Alternative 1 vor.
 Der Senat hat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit Beschluss vom 03.03.2020 gebeten, ein Programm zur Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften zu entwickeln und die Finanzierung des Programms darzustellen. Der Senat hat das beigefügte Genossenschaftsförderprogramm am 27.10.2020 beschlossen.
 Alternative 2 – Kein Genossenschaftsförderprogramm widerspricht dem Beschluss des Senats vom 03.03.2020.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. Ende 2021	2.	n.
--------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Ausreichen von Fördermitteln	In Mio.	2,7
1	Anzahl der geförderten Projekte	Anzahl	4
n			

 Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen
 Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.
 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung