

## Wohnungsbauförderung in Bremen, B-Schein, Wohngeld etc.

### 1. Sozialer Wohnungsbau

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist in einem Bundesgesetz, in den Richtlinien der Länder und in Bremen zusätzlich im 3. Wohnraumförderungsprogramm geregelt.

Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Bund) „regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).“

„Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“

In den Bremer Richtlinien von 2014 zur „Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum“ sind u. a. als Zielgruppe auch „*alternative gemeinschaftliche Wohnformen*“ genannt.

Diese Richtlinien werden z. Z. überarbeitet.

Gefördert wird die Erstellung, der Umbau von Nichtwohngebäuden oder die Modernisierung von Mietwohnungen (die bestimmte Bedingungen in Größe, Ausstattung, Wärmedämmung etc. erfüllen müssen). Die Förderung geht als **zinsverbilligtes, bzw. zinsfreies langfristiges Darlehen an die Eigentümer des Gebäudes** – also in unserem Fall an die Stadtteilgenossenschaft (SGH) als juristische Person.

Die zulässige Miethöhe dieser geförderten Wohnungen ist „gedeckelt“. Sie beträgt im Neubau – bzw. Umnutzung – bei KfW 70-Standard der Wärmedämmung 6,10 € und bei KfW 55-Standard 6,50 € pro m<sup>2</sup>/Monat, netto kalt (Festlegung in Bremen im 3. Wohnraumförderungsprogramm). U. U. darf bei den 1 Zimmer Appartements bis zu 0,70 € pro m<sup>2</sup> mehr Miete gefordert werden. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass in Zukunft nur noch Wohnungen, die mit dem höheren Dämmstandard von KfW 55 errichtet wurden, nach den Bestimmungen für Neubauten bzw. Umnutzungen – gefördert werden.

Diese Wohnungen dürfen ausschließlich an MieterInnen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, vergeben werden (Erläuterung Berechtigungsschein unter **2.**). Der Fachausdruck lautet „Belegbindung“. Diese Belegbindung gilt bis zu 20 Jahren (Zweckbestimmungszeitraum).

20 v. H. der geförderten Wohnungen sollen in Zusammenarbeit mit der Zentralen Fachstelle Wohnen an Menschen vermietet werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind (Näheres muss noch geklärt werden).

#### **Zulässige Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup>**

Anzahl der Personen	1	2	2*	3	4	5	6
Wohnungsgröße bis zu	50	60	70	75	85	95	105

\* Ein alleinerziehender Elternteil mit Kind hat ein Anrecht auf eine Wohnungsgröße bis zu 70 m<sup>2</sup>.

Die Einrechnung der anteiligen Flächen von Gemeinschaftsräumen in die Wohnungsgröße und

die Prüfung der Wohnberechtigung einzelner Mitglieder einer Wohngemeinschaft sind in den Vorschriften nicht vorgesehen und entsprechend gar nicht geregelt. Von daher geht es in den derzeitigen Gesprächen mit den Vertretern der Baubehörde (Referat 73) darum eine positive, praktikable und beispielhafte Einzelfallentscheidung zu erreichen.

Für die 1-Zimmer Appartements sind Mindestgrößen von 25 m<sup>2</sup> vorgesehen; inwieweit dabei umgelegte Gemeinschaftsflächen berücksichtigt werden können, ist noch ungeklärt.

Die geltenden Förderbeiträge sind in der folgenden Tabelle – kopiert aus dem 3. Wohnraumförderungsprogramm – aufgeführt:

### **Förderung des Neubaus von Mietwohnungen**

#### **Darlehen pro Wohnung**

<i>Wohnungen für 1 oder 2 Personen</i>	<i>60.000 €</i>
<i>Wohnungen für</i>	<i>75.000 €</i>
• <i>Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern</i>	
• <i>3 Personen</i>	
<i>Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)</i>	<i>90.000 €</i>
<i>1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende</i>	<i>35.000 €</i>
<i>Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden</i>	<i>wie Neubau</i>
<i>Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen je nach Aufwand einheitlich bis zu</i>	<i>40.000 €</i>

Das Förderdarlehen beträgt höchstens bis zu 80 v.H. der Gesamtkosten und wird jeweils nach dem Baufortschritt in mehreren Raten ausbezahlt.

Die Bewilligung der Förderung erfolgt in zwei Schritten. Zuerst prüft die senatorische Behörde für Bau – Referat 73 – vor Baubeginn die grundsätzliche Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung und erteilt einen Grundsatzbescheid. Geprüft werden u. a. Größe und Zuschnitt der Wohnungen, Ausstattung sowie technische Fragen.

Danach muss die BauherrIn das Förderdarlehen bei der Bremer Aufbau Bank (BAB) mit entsprechendem Formular beantragen. Hier wird in erster Linie umfassend die Bonität des Antragstellers geprüft. Neben dem Nachweis des Eigenkapitals müssen auch u. a. die Kostenrechnung, die Wirtschaftsplanung, die Baugenehmigung und Berichte von früheren Projekten vorgelegt werden. Im positiven Fall wird zwischen BAB (Förderstelle) und BauherrIn ein Förderungsvertrag abgeschlossen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Bewilligung der Förderung.

Nach Abschluss der Baumaßnahme müssen alle Unterlagen (Schlussrechnung) vorgelegt werden, die nachweisen, dass die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden.

Förderdarlehen werden im Grundbuch als nachrangige Grundschuld eingetragen und daher in der Regel von den Geschäftsbanken bei der Gesamtfinanzierung mindestens zum Teil als (unechtes) Eigenkapital anerkannt.

## **2. Wohnberechtigungsschein**

Wer eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnung (sog. Sozialwohnung) beziehen will, benötigt einen Wohnberechtigungsschein (meistens B-Schein genannt).

Dieser B-Schein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle – in Bremen das Referat Wohnungswesen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr – für die Dauer eines Jahres erteilt, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Ob ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann und welche Wohnungsgröße bezogen werden darf, hängt von den beiden Faktoren ab:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder

Höhe des Gesamteinkommens der Einzelperson oder des Haushalts

Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsmitglieder abzüglich bestimmter Frei- und Abzugsbeträge.

Alle Angaben müssen gegebenenfalls durch schriftliche Unterlagen, wie Einkommensnachweise, Steuerbescheinigungen, Schwerbehindertenausweise, Schulbescheinigungen, Bescheide über Arbeitslosengeldbezug etc. nachgewiesen werden.

Für die Erteilung des B-Scheins wird eine Gebühr von 15,00 Euro erhoben. Antragsteller, die Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung oder Arbeitslosengeld II beziehen, sind von der Entrichtung der Gebühr befreit.

Die Berechnung des zulässigen Gesamteinkommens sowie der Freibeträge eines Haushalts zur Bewilligung des B-Scheins kann im Einzelfall ausgesprochen kompliziert sein. Deswegen soll es im Herbst eine Informations-Veranstaltung für alle GenossInnen geben, auf welcher eine BehördenvertreterIn oder eine andere Fachkraft die Berechnung der Einkommensgrenzen erläutern wird. Termin wird rechtzeitig bekanntgegeben.

## **3. „Ersatzmöglichkeiten“ von fehlendem Eigenkapital; individuell und politisch**

Die Stadtteilgenossenschaft Hulsberg hat in ihrer Satzung festgeschrieben, bezahlbaren Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen zu schaffen, das bedeutet, selbstverständlich auch für diejenigen, die nur einen geringen Anteil oder gar kein Eigenkapital aufbringen können.

Die erste Möglichkeit zur Aufbringung von „Ersatzeigenkapital“ ist als Selbsthilfe der SGH die **Einwerbung von Solidaritätsanteilen** (§ 14 der Satzung).

Für Mitglieder, die kein „Vermögen“, aber ein sicheres Einkommen haben, besteht die Möglichkeit, bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem Programm Nr. 134 für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Wohnung zu beantragen.

Darlehensnehmer ist das Mitglied allein; die SGH ist rechtlich nicht beteiligt. Es kann keine Eintragung im Grundbuch erfolgen, da nur die SGH als juristische Person Eigentümerin des gesamten Gebäudes ist.

Die Antragsstellung kann nicht direkt an die KfW, sondern nur über eine Bank („Hausbank“)

erfolgen. Diese prüft auch die Kreditwürdigkeit und die Einkommensverhältnisse des Antragstellers. Die Absicherung des Darlehens (z. B. Gehaltsabtretung) läuft in der Regel auch über die Hausbank.

Dieses Programm ist bei den Banken und Sparkassen kaum bekannt und teilweise verweigern sie auch die Bearbeitung und Antragstellung bei der KfW.

Erkundigungen bei der Sparkasse Bremen haben ergeben, dass das Programm Nr. 134 bei den Beratern selten präsent ist. Die Sparkasse gibt Auskunft, dass sie „grundsätzlich“ diese KfW Kredite vermittelt und bearbeitet, wenn sie mindestens 20 000 € betragen. Die Mindestsumme ist überhaupt nicht nachvollziehbar!

In der Praxis spielen die KfW Kredite fast keine Rolle, da sie sowieso nur für Menschen in gesicherten Einkommensverhältnissen, die von der Bank als kreditwürdig eingeschätzt werden, in Frage kommen und auch dann die tatsächliche Vermittlung häufig an bürokratischen Hemmnissen und dem Unwillen der „Hausbank“ scheitert.

Es ist auch statthaft vorhandene Bausparverträge und „Wohn-Riester“ für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen einzusetzen.

**Politisch sollten wir unsere Forderungen an die Kommune an dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm der Stadt München orientieren**, das sich auch auf Genossenschaften als Zielgruppe für neue Wohnmodelle bezieht. D. h. es gibt bei größeren Bauvorhaben eigene Flächenkontingente für Genossenschaften, die nach Konzept zu einem niedrigen Festpreis vergeben werden; auch Erbbaurecht ist möglich.

In städtischen Siedlungsgebieten soll das Verhältnis von gefördertem zu frei finanziertem Wohnraum 50% zu 50% betragen.

München unterstützt generell Gründung und Aufbau neuer junger Wohnungsbaugenossenschaften.

Wichtiges Beispiel zur Schaffung von Eigenkapital in unserer Lage als junge Genossenschaft ist die Übernahme der Genossenschaftseinlage als zins- und tilgungsfreies langfristiges Darlehen bis max. 750 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für „Haushalte der untersten Einkommensstufe“ (Fachausdruck in München) durch die Stadt München. Laufzeit: Solange die Wohnungen von Haushalten der untersten Einkommensstufe bewohnt werden.

Darlehensnehmer ist hier die Genossenschaft und (sehr) langfristig fließt das Geld an die Kommune zurück.

Auf der anderen Seite verpflichten sich die Genossenschaften vertraglich, bestimmte soziale und kulturelle Aufgaben im Quartier zu übernehmen – auch eine Verlängerung der Belegbindung für die geförderten Wohnungen gehört dazu.

#### **4. Wohngeld**

Die Zahlung von Wohngeld wird auf Bundesebene durch das Wohngeldgesetz geregelt. § 1 bestimmt:

*„Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens .... Das Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) ... für den selbst genutzten Wohnraum geleistet.“*

Aus § 3 ergibt sich dann zwingend, dass der Anspruch auf Wohngeld sich auch entsprechend auf die Nutzung einer genossenschaftlichen Wohnung bezieht. Es ist allerdings möglich, dass für Genossenschaftswohnungen zusätzliche Vorschriften gelten.

Weiterhin gibt es auf Bundesebene eine Wohngeldverordnung, nach der für Bremen die Mietenstufe IV gilt.

Danach beträgt der anzuerkennende **Höchstbetrag von Miete und Belastung**

Bei einem Haushalt mit:

<i>Einem Alleinstehenden</i>	434 €
<i>zwei Haushaltsmitgliedern</i>	526 €
<i>drei Haushaltsmitgliedern</i>	626 €
<i>vier Haushaltsmitgliedern</i>	730 €
<i>fünf Haushaltsmitgliedern</i>	834 €
<i>Mehrbetrag für jedes weitere Haushaltsmitglied</i>	101 €

Wohngeld kommt sowohl für öffentlich geförderten als auch frei finanzierten Wohnraum in Betracht.

Das Wohngeld wird monatlich gezahlt und vom Beginn des Monats an bewilligt, in dem der Antrag eingeht. Erforderliche Unterlagen können nachgereicht werden. Der Bewilligungszeitraum beträgt in der Regel zwölf Monate. Danach muss die Weiterleistung beantragt werden. Zwischenzeitliche Veränderungen müssen der Wohngeldstelle mitgeteilt werden.

Voraussetzungen

Die Höhe des Wohngeldes hängt von folgenden drei Faktoren ab:

- von der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
- von der Höhe des Gesamteinkommens der Einzelperson oder des Haushalts
- von der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung

Wohngeld wird nicht an Menschen gezahlt, die Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung oder Arbeitslosengeld II beziehen, da in diesem Falle die (angemessenen) Kosten der Unterkunft ganz vom Sozialamt bzw. vom Jobcenter übernommen werden.

## **5. Kosten der Unterkunft (KdU) bei ALG II und Grundsicherung**

Neben dem Regelsatz werden für Menschen, die ALG II, Grundsicherung oder Zahlungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten bei Bedürftigkeit die angemessenen Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung übernommen.

Art und Umfang dieser Leistungen sind bundesweit in den Sozialgesetzbüchern (SGB) geregelt.

Für Bremen werden in der Verwaltungsanweisung - Bedarfe für Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft – die Einzelheiten und die Summen aufgeführt. Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, seine Auslegung kann durch das Sozialgericht überprüft werden.

Die zulässige Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Person oder Haushalt entspricht der Regelung für den sozial geförderten Wohnungsbau.

**Richtwerte**

Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf Bruttokaltmieten (Nettomiete einschl. Betriebskosten - auch Wasser/Abwasser). Heizkosten werden gesondert bewilligt.

1 Personenhaushalt	455 €
Haushalt mit 2 Personen	464 €
Haushalt mit 3 Personen	578 €
Haushalt mit 4 Personen	633 €
Haushalt mit 5 Personen	738 €
Haushalt mit 6 Personen	827 €
Haushalt mit 7 Personen	916 €

Für einzelne Stadtteile/Ortsteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. U.a. für den Stadtteil d, Östliche Vorstadt: Richtwert plus 10%.

Mieten für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies schließt Mieten für Neubauten im geförderten Wohnungsneubau ausdrücklich mit ein.

Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (wie z. B. Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.

-----

Zitate oder wörtliche Übernahme von Formulierungen aus Gesetzen, Verwaltungsanweisungen und anderen amtlichen Schriftstücken sind kursiv geschrieben.

-----

**Überarbeitete Endfassung vom 10.08.2017 Margot Müller**