

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb</b>	28.04.2015	öffentlich
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	05.05.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	12.05..2015	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	20.05.2015	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	27.05.2015	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	25.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### Langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld

Betroffene Produktgruppe

11 10 04 Wohnungsbauförderung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Erzielung höherer Verwaltungsgebühren

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Beschlussvorschlag:

#### Beschlussvorschlag:

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen dem Rat, der Rat der Stadt beschließt:

Zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnraum werden folgende Maßnahmen getroffen:

I) Wenn die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen für eine Mehrfamilienhausbebauung auf geeigneten Grundstücken in ihrem Eigentum einleitet, ist bei Verkauf der Erwerber vertraglich zu verpflichten, mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnbaufläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten.

II) Beim Verkauf von städtischen Grundstücken mit bestehendem Planungsrecht, die für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind, gilt der Anteil von mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnbaufläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ebenfalls.

III) Beim Verkauf von städtischen Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung wird der anteilige Grundstückskaufpreis entsprechend dem Wohnflächenanteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an der Wohnfläche aller erstellten Wohnungen auf den Bodenrichtwert begrenzt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.



IV) Bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich wird für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt, die der Eigentümer bzw. Erwerber vertraglich übernehmen muss.

V) Die Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen für Bielefeld und die wohnungspolitischen Leitlinien bilden den Rahmen für die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums.

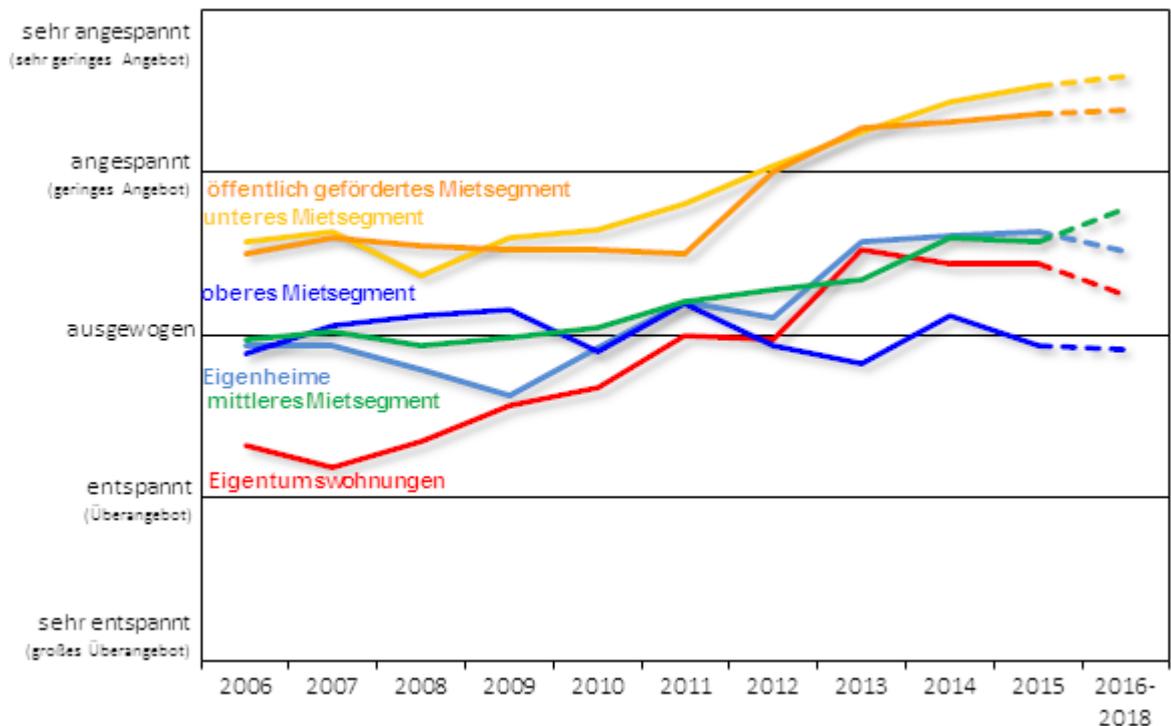
VI) Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt, dass das Land NRW die jährlichen Wohnungsbauprogramme ausreichend finanziell mit Fördermitteln ausstattet und gelten nur für Baugebiete oder Grundstücke mit mehr als 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

### Begründung:

In der absehbaren künftigen sozialen und demografischen Entwicklung Bielefelds wird deutlich, dass sich preiswerter und für viele Bevölkerungsgruppen bezahlbarer Wohnraum weiter verknappen wird.

Diese Auffassung wird von allen maßgeblichen Akteuren am Wohnungsmarkt geteilt. Die im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers durchgeführten Umfragen bei den Wohnungsmarktextperten zeigen seit Jahren eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Einschätzung wird für die Jahre 2016 bis 2018 weiter steigend erwartet.

**Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2006 bis 2015 und Prognose bis 2018**

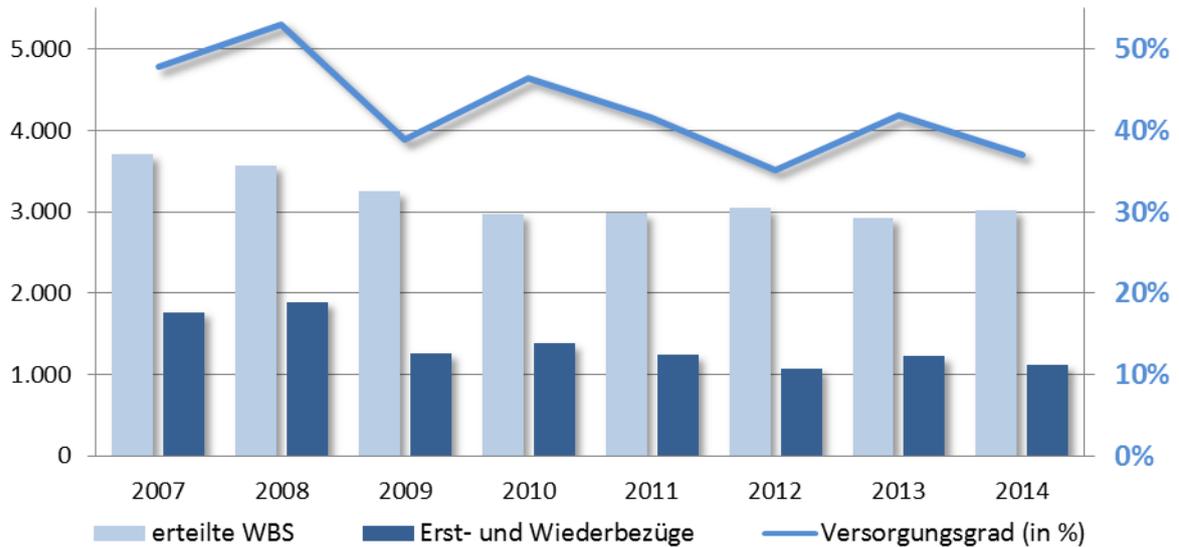


Wohnungsmarktbarometer 2015

Jährlich werden von der Stadt Bielefeld rd. 3.000 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung berechtigen. Bei geringeren Zahlen von Erst- und Wiederbezügen geförderter Mietwohnungen haben 2014 nur noch 37 % der berechtigten Wohnungssuchenden eine Chance, zeitnah eine geeignete Wohnung in diesem Segment zu

finden. Das bedeutet, dass über die Hälfte der wohnungssuchenden Haushalte entweder auf teurere Mietwohnungen ausweichen muss oder auf preiswerte Mietwohnungen in schlechteren Wohnlagen verdrängt wird. Diese Entwicklung verstärkt die Segregation auf dem Wohnungsmarkt.

**Abb. 2 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2007 - 2014**

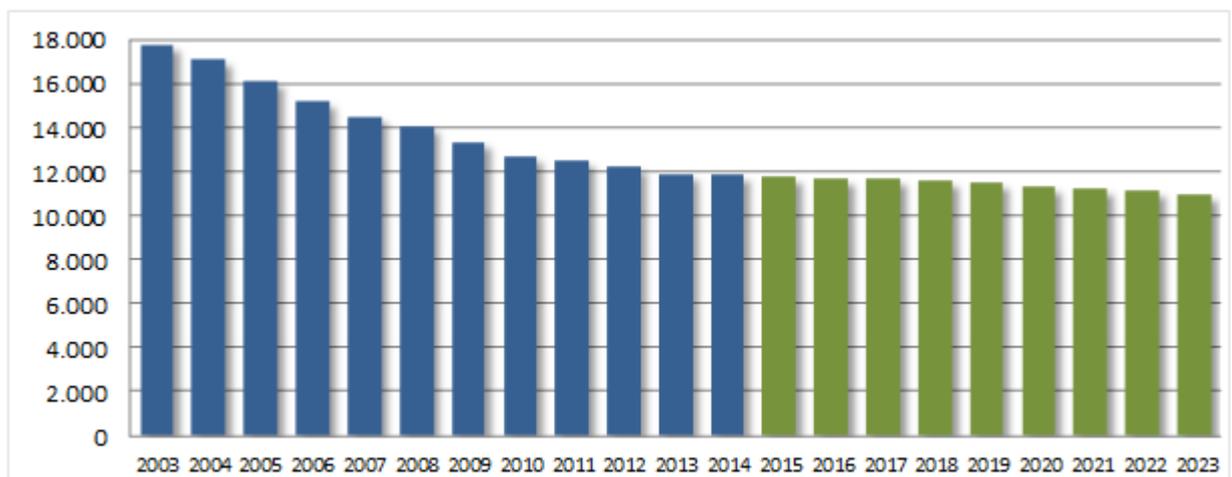


Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Nach Berechnungen verschiedener Großstädte in NRW können mindestens 40 % aller Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen; bei Rentnern steigt dieser Anteil auf rd. 80 %. Die Situation in Bielefeld stellt sich ähnlich dar. Die Bevölkerungsgruppen als Nachfrager preiswerter Wohnungen sind sehr vielfältig. Hier konkurrieren junge Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Studenten, Auszubildende, Senioren und Menschen mit Behinderungen um ein ständig geringer werdendes Angebot.

Die Sozialwohnungsbestände werden nach dem deutlichen Rückgang in den letzten 10 Jahren auch in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Diese weitere Abnahme wird durch Bindungsabläufe in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen verursacht.

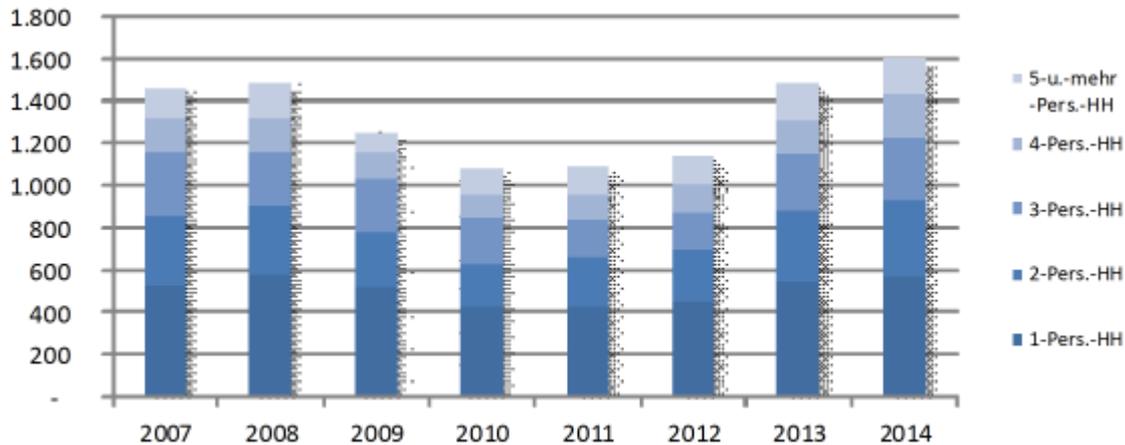
**Abb. 3 Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände  
(Entwicklung 2003 - 2014, Prognose 2015 - 2023)**



Daten + Grafik: Bauamt

Zeitgleich steigt die Zahl der Transferleistungsempfänger, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen und eine günstige Wohnung suchen, seit 2011 um 45 % auf aktuell 1.600 Haushalte.

**Abb. 4 Transferleistungsempfänger (SGB II/XII) unter den wohnungssuchenden Haushalte (erteilte WBS) 2007 - 2014**



Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Weiterhin führt die – gewollte und wünschenswerte – Modernisierung und energetische Ertüchtigung des bisherigen (preiswerten) Wohnungsbestandes ebenfalls zu deutlichen Mietsteigerungen, die für viele Einkommensgruppen nicht mehr bezahlbar sind.

Für Transferleistungsempfänger wird die Situation immer problematischer, nach Aufforderung zur Mietkostensenkung eine preisgünstigere Wohnung zu finden. Gleichzeitig steigen die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft und Heizung kontinuierlich an, obwohl die Zahl der Bedarfsgemeinschaften sich stabil darstellt. Im Jahr 2013 wurden in Bielefeld für 18.300 Bedarfsgemeinschaften rd. 82,9 Mio. Euro zur Finanzierung der Kosten der Unterkunft und Heizung gezahlt. Im Jahr 2005 war dieser Wert noch mehr als 10 Mio. Euro niedriger, obwohl die Zahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften bei 20.300 und damit um 2.000 höher lag als heute.

**Abb. 5 Karte: Abstand freifinanzierte Mietpreisgebundene Mieten je Stadtbezirk**

Die Abbildungen 5 und 6 zeigen einen Vergleich der aktuellen Marktmiete in den einzelnen Stadtbezirken mit den jeweiligen aktuellen Mieten im öffentlich geförderten Segment.

Der Abstand der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in den Bezirken mit dem höchsten Mietniveau besonders deutlich. Im Stadtbezirk Mitte, Schildesche, Gadderbaum und Dornberg liegen die Mieten am freien Markt durchschnittlich 1,55 bis 2,42 €/m<sup>2</sup> über dem öffentlich geförderten Segment. Die Differenzen in Jöllenbeck, Heepen, Stieghorst sowie Senne und Brackwede bewegen sich zwischen 1,29 und 0,94 €/m<sup>2</sup>. In Sennestadt ist das Mietniveau mit 5,14 €/m<sup>2</sup> und der Unterschied zu den öffentlich geförderten Mietwohnungen mit 68 Cent/m<sup>2</sup> am niedrigsten.

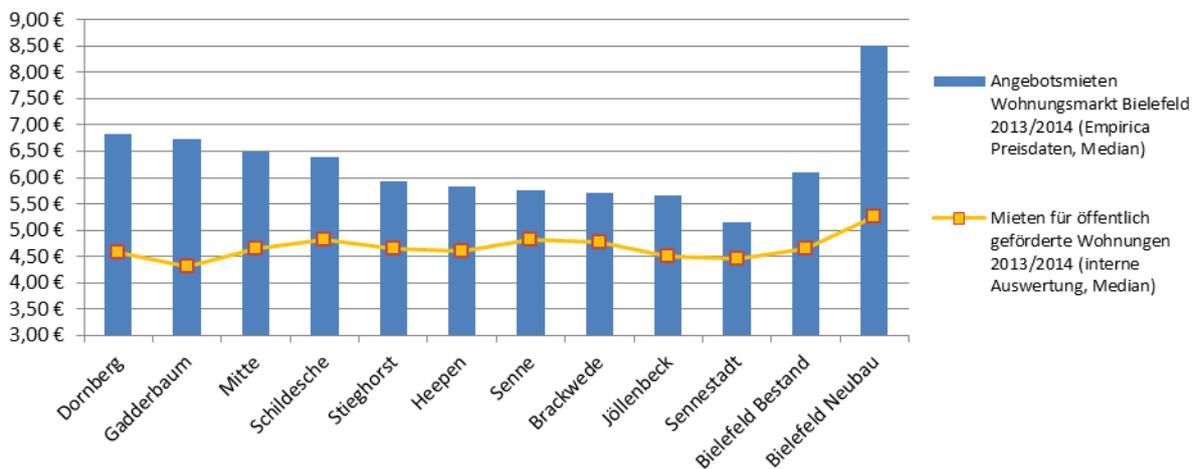
Der Medianwert aus rd. 2.500 ausgewerteten öffentlich geförderten

Mietwohnungen liegt mit 4,65 €/m<sup>2</sup> insgesamt 24 % unter dem freien Wohnungsmarkt mit einem aktuellen Median von 6,09 €/m<sup>2</sup>. Im Neubau stehen durchschnittliche Mieten von 8,52 €/m<sup>2</sup> im frei finanzierten Segment einer aktuellen Bewilligungsmiete von 5,25 €/m<sup>2</sup> im öffentlich geförderten Bereich gegenüber.

Daten: empirica-systeme Preisdatenbank



**Abb. 6 Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten je Stadtbezirk**

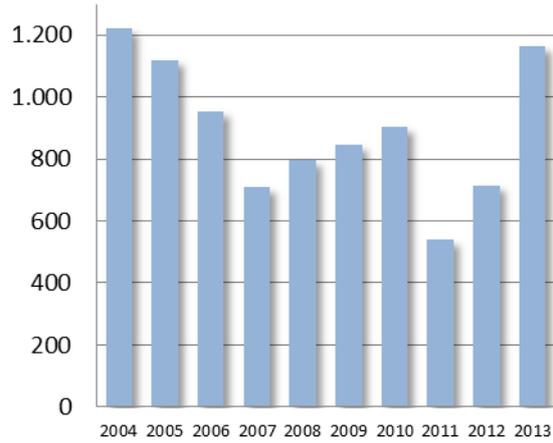
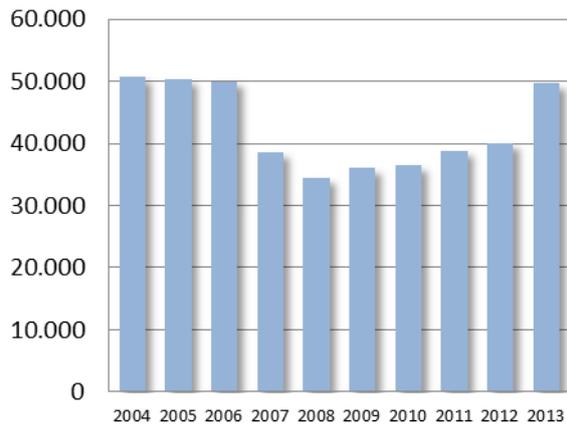


Daten: empirica – systeme Preisdatenbank, Bauamt, Grafik: Bauamt

Obwohl die Bautätigkeit in letzter Zeit landesweit wie auch in Bielefeld wieder angestiegen ist, so findet sie im Geschosswohnungsbau doch weitgehend im Eigentumswohnungs-Segment oder bei hochpreisigen Mietwohnungen statt.

**Abb. 7 NRW (genehmigte WE)**

**Bielefeld (genehmigte WE)**

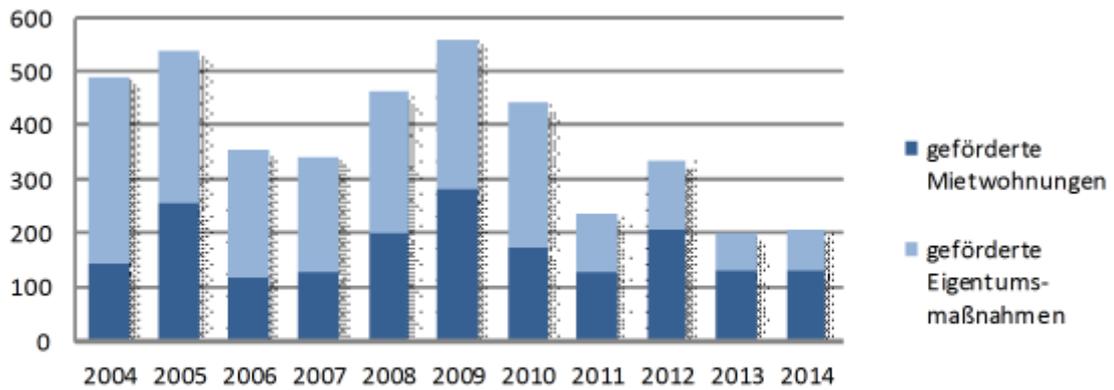


Daten: IT.NRW, Grafik Bauamt

Den vorgenannten Nachfragegruppen ist damit wenig geholfen, auch wenn davon auszugehen ist, dass durch den Bezug teurer Wohnungen möglicherweise preisgünstige Wohnungen frei werden. Dieser Effekt hat nach zahlreichen wissenschaftlichen Untersuchungen nur eine untergeordnete Bedeutung. Außerdem werden bestehende Mietwohnungen bei Neuvermietung in der Regel teurer angeboten.

Auch der Anteil der neu gebauten öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten Jahren kann im jetzigen Umfang nur im geringen Maße Abhilfe schaffen. Angesichts des geringen Kapitalmarktzinsniveaus haben sich einige Investoren doch – z. T. sogar nach Erhalt der Förderzusage für die Wohnungsbaumittel – entschieden, freifinanziert zu bauen, wodurch sich das Mietniveau deutlich nach oben verlagert.

**Abb. 8 Entwicklung der Wohnungsbauförderung 2004 - 2014**





Dabei hat sich das Image des öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus in den letzten Jahren deutlich gebessert. Es wird sowohl auf ansprechende Architektur sowie auf möglichst kleinteilige Gebäude mit überschaubaren Hausgemeinschaften geachtet. Nebenstehende Fotos zeigen verschiedene Mietobjekte aus Bielefeld, die in den letzten fünf Jahren öffentlich gefördert wurden. Die Auswahl der Mieter können die meisten Vermieter eigenverantwortlich im Rahmen von Belegungsvereinbarungen regeln. Somit werden Konflikte in der Bewohnerschaft schon im Vorfeld vermieden.



Das Land NRW hat ab 2014 die Förderkonditionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau weiter optimiert, die Bewilligungsmiete für Städte wie Bielefeld auf 5,25 €/m<sup>2</sup> erhöht und einen Tilgungsnachlass für bestimmte Darlehen eingeführt. Diese Regelungen und ein Fördervolumen von landesweit 800 Mio. € pro Jahr werden bis einschl. 2017 in unveränderter Höhe bestehen bleiben. Vorgenannte Maßnahmen erhöhen die Nachfrage nach Wohnungsbaumitteln zwar spürbar, trotzdem entscheiden sich viele Investoren in dieser historischen Niedrigzinsphase doch für den frei finanzierten Wohnungsbau.



Weiterhin hat das Land NRW auf der Grundlage von § 15 III Haushaltsgesetz NRW und eines entsprechenden Landtagsbeschlusses (LT Drucksache 16/2278) die Möglichkeit geschaffen, beim Verkauf von Grundstücken im Eigentum des Landes durch den BLB NRW auch u. a. kommunale, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Kriterien zu berücksichtigen. Dies ermöglicht eine Direktvergabe u. a. an die Kommunen oder die Beschränkung auf Bieter, die sich zur Realisierung von wohnungspolitisch förderungswürdigen Vorhaben verpflichten. Weiterhin können Grundstücke mit der Auflage verkauft werden, dass dort in angemessenem Umfang (Mindestquote 30 %) geförderter Wohnungsbau geschaffen wird.



Ein Engpass, der auch immer wieder von Bauherren beklagt wird, ist das geringe zur Verfügung stehende Baulandangebot in Bielefeld. In Bielefeld stehen derzeit in Bebauungsplan-Gebieten rd. 30 Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung. Daneben gibt es noch verschiedene Möglichkeiten nach § 34 BauGB in Baulücken. Wann und in welchem Umfang diese Grundstücke tatsächlich bebaut werden, liegt außerhalb des städtischen Einflussbereiches.

Deshalb soll der Beschlussvorschlag mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird. Die Kosten für die Bebauungsplanverfahren und die Entwicklung der Baugrundstücke werden -wie bisher auch- vom Investor getragen, soweit es sich um private Grundstücke handelt.



Der Verwaltung ist bewusst, dass diese Maßnahme nur ein Baustein zur Abmilderung erkennbarer Versorgungsengpässe und Knappheit bei bezahlbarem Wohnraum sein kann, der außerdem sehr langfristig wirken wird.



Die Erfahrungen in anderen Städten haben aber gezeigt, dass sich auf diesem Wege zusätzliche öffentlich geförderte Mietwohnungen realisieren lassen. Vielfach wurden dort die Maßnahmen erst sehr spät getroffen, so dass die Entlastungseffekte bei bestehenden Marktanspannungen bzw. bei der dortigen Wohnungsnot noch nicht eingetreten sind.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, hier frühzeitig auf der kommunalen Ebene Gegenmaßnahmen zu treffen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den