

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	23.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2017

Betroffene Produktgruppe

11 10 04 Wohnungsbauförderung 2017

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Keine

Sachverhalt:

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

Bewilligungsergebnis 2017

Im Jahr 2017 wurden die bisherigen Schwerpunkte in der Wohnungsbauförderung von der Landesregierung weiterverfolgt. Priorität hatten wieder der Mietwohnungsbau, die Quartiersentwicklung und die energetische und demographiefeste Sanierung des Wohnungsbestandes.

Angesichts der hohen Zuzugszahlen von Flüchtlingen und Asylbewerbern, insbesondere im Jahre 2015, legte das Land NRW Mitte 2015 ein neues Förderprogramm für Wohnraum für Flüchtlinge auf, das auf der Grundlage der RL Flü (Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge) den Neubau bzw. die Herrichtung im Bestand von Wohnraum ermöglicht für Menschen, die auf Grund unklarer Bleibeperspektive keinen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Während 2016 insges. 134 WE aus diesem Programm gefördert wurden, sind 2017 keine Mittel für weitere Objekte für Flüchtlinge beantragt worden, weil die Zahl der Betroffenen deutlich zurückgegangen ist. Diese Förderung wird es 2018 nicht mehr geben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2017 insgesamt 342 Wohneinheiten (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **31,1 Mio. €**.

Wohnungsbauförderung	2016	2017
Mietwohnungen	158 WE	201 WE
Bestandsmaßnahmen	80 WE	86 WE
Eigentumsmaßnahmen	33 WE	31 WE
Wohnheimplätze	./. WE	24 WE
Studentenwohnungen (Plätze)	236 WE	./. WE
Wohnraum für Flüchtlinge	134 WE	./. WE
Gesamtergebnis	641 WE	342 WE

Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen bei rd. **72,8 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2017 insgesamt rd. **250.000 €**.

1. Mietwohnungen

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2017 des Landes NRW (WoFP 2017) wurden die Wohnungskontingente für den Mietwohnungsbau aufgrund der Bedarfslage (wohnungssuchende Haushalte/Wohnungsmarktanspannung) mit dem Schwerpunkt für preiswerten Wohnraum eingesetzt. Die Höhe des Budgets richtet sich nach dem durch das Land NRW ermittelten Bedarfsniveau. Für Bielefeld wurde im Rahmen der Gebietskulisse weiterhin ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau festgestellt (Stufe 3 von 4).

Die Stadt Bielefeld erhielt 2017 folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2016	2017
Zugeteiltes Kontingent	8.800.000 €	8.800.000 €
Zusätzliche Zuteilung (davon für Flüchtlinge)	23.719.000 € (13.486.100 €)	14.265.647 € (. /. €)
Sonderkontingent Wohnheimplätze	./. .	1.160.000 €
Sonderkontingent Studenten WE	11.160.570 €	./. €
Gesamt	43.679.770 €	24.225.647 €

Das Förderergebnis 2017 liegt unter dem des Vorjahres. Es konnten aber einige innovative und für die Stadtentwicklung wichtige Bauvorhaben gefördert werden. Insgesamt wurden 225 neue Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von rd. 24,2 Mio. € gefördert.

Geförderte Mietwohnungen	2016	2017
Neubau	158 WE	201 WE
Wohnraum für Flüchtlinge	134 WE	./. .
Wohnheimplätze	./. WE	24 WE
Studenten WE	236 WE	./. .
Gesamt	528 WE	225 WE

In den geförderten Objekten befinden sich zusätzlich weitere 80 freifinanzierte WE, so dass 2017 über 300 WE auf den Weg gebracht wurden, die vornehmlich Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen.

Dies sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass im geförderten Mietwohnungssegment angesichts des Abschmelzens der geförderten Wohnungsbestände und steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich mehr Wohnungen gebaut werden müssten (siehe auch Wohnungsmarktbericht 2017, S. 19).

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum wird weiter stark steigen. Die Verwaltung geht von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von jährlich 1.300 WE bis 2020 aus, davon sollten rd. 450 WE öffentlich gefördert sein. Das bedeutet für alle Akteure am Wohnungsmarkt zusätzliche Anstrengungen und Herausforderungen gerade im geförderten Wohnungsbau. Die vom Rat der Stadt gefassten Beschlüsse zum Wohnungsbau werden diese Entwicklung unterstützen.

Da das Zinsniveau am allgemeinen Kapitalmarkt nach wie vor historisch niedrig ist, entscheiden sich viele Investoren für freifinanzierte Bauvorhaben. 2018 wird sich zeigen, ob die Ratsbeschlüsse vom 25.06.2015 und 17.11.2016 zur 25%-Quote zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu höheren Ergebnissen führen. 2017 wurden zwei Objekte mit zusammen 19 WE gefördert, die unter diese Regelung fallen.

2. Investive Bestandsförderung

Im Rahmen der investiven Bestandsförderung des Landes NRW gelten seit 2014 deutlich attraktivere Konditionen mit sehr niedrigen Zinsen von 0,5 % und einem Tilgungsnachlass von 20 %. Mit diesen Konditionen ist es auch 2017 in Bielefeld wieder gelungen, ein größeres Quartier energetisch zu sanieren. Insgesamt wurden 2017 in diesem Bereich 3,56 Mio. € als Förderdarlehen bewilligt, von denen rd. 700.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden konnten.

Der wesentliche Teil der Fördermittel konnte für das Quartier „Bleicherfeldstraße“ in Sennestadt bewilligt werden, in dem rd. 270 WE der Wohnungsgesellschaft Vonovia (GAGFAH) energetisch ertüchtigt und umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes erfolgen werden. Für rd. 80 WE wurden durch diese Förderung Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen.

Die Maßnahmen in diesem Quartier sind auch Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbaugebiet Sennestadt und unterstützen dieses in besonderem Maße in dem Bereich der energetischen Verbesserung von Gebäuden und Aufwertung des Wohnumfeldes.

	2016	2017
Energieeffizienz + Barriereabbau	80 WE	85 WE
nur Abbau von Barrieren	./. WE	1 WE
Gesamt	80 WE	86 WE

3. Eigentumsmaßnahmen

Die Stadt Bielefeld hat nach dem WoFP 2017 ein Mittelkontingent von 3,3 Mio. € (2016 = 3,9 Mio. €) bewilligt.

	2016	2017
Neubauförderung	29 WE	17 WE
Altbau-/Kombiförderung	4 WE	13 WE
Schwerbehindertenmaßnahmen	. / .	1 WE
Gesamt	33 WE	31 WE

Von den 17 Neubauförderungen werden 9 Eigenheime barrierefrei hergestellt. Für 2018 liegen bereits 6 Anträge auf Eigentumsförderung vor.

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2018

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW sah 2016 und 2017 jährlich ein Finanzvolumen von 1,1 Mrd. vor.

Für die Jahre ab 2018 hat die neue Landesregierung wieder ein mehrjähriges Förderprogramm bis 2022 in Aussicht gestellt mit einem jährlichen Fördervolumen von 800 Mio. €, von dem der hauptsächliche Anteil in den Mietwohnungsbau fließen wird. Auch Tilgungsnachlässe sollen wieder möglich sein, zumindest solange es bis einschließlich 2019 noch Kompensationsmittel des Bundes gibt. Danach müssen die Tilgungsnachlässe aus dem Landeshaushalt aufgebracht werden.

In der Eigentumsförderung werden die jährlichen Mittel stufenweise erhöht und auch wieder für die ländlichen Bereiche in vollem Umfang zur Verfügung stehen, wo diese Förderung in den letzten Jahren nur auf sog. Härtefälle beschränkt war.

Das neue Wohnungsbauprogramm und die neuen Förderkonditionen werden Ende Januar 2018 veröffentlicht.

Kommunale wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte werden wohl auch weiterhin zusätzliche Fördermöglichkeiten für Quartiersentwicklungen ermöglichen. Mit dem Masterplan Wohnen für Bielefeld, seiner Überarbeitung und Ergänzung im Jahre 2015, den wohnungspolitischen Leitlinien bis 2020, der Wohnungsmarktbeobachtung und des in Arbeit befindlichen Perspektivplans Wohnen 2020/2035 ist die Stadt Bielefeld in diesem Kontext gut aufgestellt.

Mit den politischen Beschlüssen zum Wohnungsbau aus den Jahren 2016 und 2017 wurden weitere Weichen für eine Verbesserung der Wohnungssituation in Bielefeld gestellt.

Die Wohnungsbauförderung leistet mit ansprechender Architektur einen nicht unerheblichen Beitrag zur Stadtentwicklung. Gleichzeitig ist sie ein wichtiges und unverzichtbares Instrument zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen in hoher Qualität und in innovativen Wohnprojekten und bringt Bielefeld somit als attraktiven Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen voran. Dabei wird es vor allem darauf ankommen, alle Bedarfsgruppen für preisgünstigen Wohnraum im Auge zu behalten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den