

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	22.01.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2018	
Betroffene Produktgruppe 11 10 04 Wohnungsbauförderung	
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 2018 Im Jahr 2018 wurden die Bestimmungen der Wohnungsbauförderung von der Landesregierung grundlegend überarbeitet in den Bereichen	
<ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Gebietskulisse • Anpassung der Mietwohnraumförderung an die ökonomischen Rahmenbedingungen • Neuaufstellung der Eigentumsförderung • Vereinfachung und Verbesserung der Modernisierungsförderung und • Schaffung einer besonderen Fördermöglichkeit für rollstuhlgerechten Wohnraum. 	
Die besonderen Förderrichtlinien für Wohnraum für Flüchtlinge wurden aufgehoben.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2018 insgesamt **159** Wohneinheiten (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **19,2 Mio. €**.

Wohnungsbauförderung	2017	2018
Mietwohnungen	201 WE	51 WE
Bestandsmaßnahmen	86 WE	62 WE
Eigentumsmaßnahmen	31 WE	46 WE
Wohnheimplätze	24 WE	./. WE
Studentenwohnungen (Plätze)	./. WE	./. WE
Wohnraum für Flüchtlinge	./. WE	./. WE
Gesamtergebnis	342 WE	159 WE

Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen bei rd. **35,8 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2018 insgesamt rd. **183.150 €**.

1. Mietwohnungen

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2018 des Landes NRW (WoFP 2018) 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 intensiven Bemühungen der Verwaltung, Bielefeld in die Mietenstufe 4 mit deutlich besseren Förderkonditionen einzuordnen, wurden vom Land mit dem Hinweis auf das vom Land in Auftrag gegebene und seit Ende 2017 vorliegende Gutachten zur Gebietskulisse abgelehnt.

Angesichts des schlechten Förderergebnisses im Jahr 2018 wurde kürzlich ein ausführlich begründeter erneuter Vorstoß beim Land unternommen, Bielefeld wie die Städte Paderborn und Rheda-Wiedenbrück in die Mietenstufe 4 zu bekommen.

Die Stadt Bielefeld erhielt 2018 folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2017	2018
Zugeteiltes Kontingent	8.800.000 €	9.900.000, €
Zusätzliche Zuteilung (davon für Flüchtlinge)	14.265.647 € (./. €)	./. (./.)
Sonderkontingent Wohnheimplätze	1.160.000 €	./.
Sonderkontingent Studenten WE	./. €	./.
zurückgegeben	./. €	1.299.785 €
Gesamtbewilligung	24.225.647 €	8.600.215 €

Das Förderergebnis 2018 liegt deutlich unter dem des Vorjahres.

Noch bis Mitte Sept. 2018 konnte die Verwaltung davon ausgehen, dass aufgrund von verbindlichen Vorankündigungen bzw. vorliegenden Anträgen rd. 230 Miet-WE zur Bewilligung kommen würden. Die Verwaltung hatte bereits beim MHKBG NRW einen Mittelbedarf von rd. 24 Mio. € angemeldet und in Aussicht gestellt bekommen.

Nach diesem Zeitpunkt wurden seitens der Bauherren und Wohnungsunternehmen nach und nach immer mehr z. T. größere Bauvorhaben für eine Förderung in 2018 zurückgezogen bzw. nach 2019 verschoben.

Als Gründe hierfür wurden neben den vorgeblich nicht auskömmlichen Förderkonditionen in Mietstufe 3, deutlich gestiegene Baukosten, Kapazitätsüberlastungen in der Bauwirtschaft, Unsicherheiten steuerrechtlicher Art (Sonder-AfA) und Verzögerungen in bauleit-planungsrechtlichen Verfahren genannt.

Geförderte Mietwohnungen	2017	2018
Neubau	201 WE	51 WE
Wohnheimplätze	24 WE	. / . WE
Studenten WE	. / .	. / . WE
Gesamt	225 WE	51 WE

Bei den 2018 geförderten Objekten befinden sich 2 Gruppenwohnungen mit zusammen 16 Wohnplätzen.

Fertigstellungen

Aufgrund der hohen Förderzahlen der Vorjahre wurden 2018 insgesamt 277 WE bezugsfertig. Der Bestand von öffentlich geförderten Mietwohnungen konnte damit auf rd. 12.200 WE gesteigert werden.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum wird dennoch in den nächsten Jahren 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.

25%-Quote

Da das Zinsniveau am allgemeinen Kapitalmarkt nach wie vor historisch niedrig ist, entschieden sich auch 2018 wieder viele Investoren für freifinanzierte Bauvorhaben. 2019 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. 2018 wurde kein Objekt gefördert, das unter diese Regelung fiel. 2017 waren es immerhin zwei Objekte mit zusammen 19 WE.

2. Investive Bestandsförderung

Im Rahmen der investiven Bestandsförderung des Landes NRW gelten seit 2018 deutlich attraktivere Konditionen mit 0 % Zinsen in den ersten 10 Jahren, von 0,5 % danach und einem Tilgungsnachlass von 20 %. Mit diesen Konditionen ist es auch 2018 in Bielefeld wieder gelungen, einige größere Objekte energetisch zu sanieren. Insgesamt wurden 2018 in diesem Bereich rd. 4,73 Mio. € (Vorjahr 3,56 Mio. €) als Förderdarlehen bewilligt, von denen rd. 945.460 € als Tilgungsnachlass gewährt werden konnten.

Da 2018 zunächst nur 1,33 Mio. € Bielefeld zugewiesen wurden, wurden im Laufe des Bewilligungsjahres 3,4 Mio. € nachgefordert, so dass hier insgesamt rd. 4,73 Mio. € bewilligt werden konnten.

	2017	2018
Energieeffizienz + Barriereabbau	85 WE	59 WE
nur Abbau von Barrieren	1 WE	3 WE
Gesamt	86 WE	62 WE

3. Eigentumsmaßnahmen

Die Stadt Bielefeld hat für diesen Förderbereich ein Mittelkontingent von 5,84 Mio. € (2017 = 3,32 Mio. €) bewilligt. Ursprünglich waren der Stadt Bielefeld nur 1,4 Mio. € zugeteilt worden. Es konnten daher 4,44 Mio. € nachgefordert werden.

	2017	2018
Neubauförderung	17 WE	13 WE
Altbau-/Kombiförderung	13 WE	33 WE
Schwerbehindertenmaßnahmen	1 WE	. / WE
Gesamt	31 WE	46 WE

Von den 13 Neubauförderungen werden 7 Eigenheime barrierefrei hergestellt. 3 Eigentumsmaßnahmen entfielen auf Familien mit je einem schwerbehinderten Angehörigen. Für 2019 liegen bereits 4 Anträge auf Eigentumsförderung vor.

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2019

Die Verwaltung geht davon aus, dass 2019 ein bedeutender Teil der 2018 zurückgestellten Projekte im Mietwohnungsbau zur Förderung gelangen wird, zumal ein Teil auch durch die „25%-Quote“ bedingt wird. Auch die Fertigstellungszahlen im geförderten Mietwohnungsbau werden aufgrund der hohen Förderzahlen aus den Vorjahren 2019 auf hohem Niveau bleiben.

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

Für die Jahre ab 2018 hatte die Landesregierung ursprünglich ein mehrjähriges Förderprogramm bis 2022 in Aussicht gestellt mit einem jährlichen Fördervolumen von 800 Mio. €. Im Laufe des Jahres wurde die jährlich bereitzustellenden Wohnungsbaumittel wieder auf jährlich 1,1 Mrd. € bis 2022 erhöht, nachdem die Kompensationsmittel des Bundes über das Jahr 2019 hinaus in Aussicht gestellt wurden.

Das neue Wohnungsbauprogramm und die neuen Förderkonditionen werden voraussichtlich Ende Januar 2019 veröffentlicht. Die jetzt bereits bekannt gewordenen Eckpunkte lassen eine Anhebung der Darlehenssätze in der Mietwohnraumförderung um 100 € auf 1.780 € /qm in Mietenstufe 3 sowie eine Erhöhung der Bewilligungsmiete von 5,55 €/qm auf 5,70 €/qm erwarten. In der Eigentumsförderung soll zusätzlich ein „Ergänzungsdarlehen“ eingeführt werden, das neben der Grundförderung (90.000 € + 15.000 € pro Kind) in Anspruch genommen werden kann.

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. Wenn diese Ansätze künftig durch eine aktive strategische Baulandpolitik flankiert werden, wird sich die Wohnungssituation in Bielefeld mittelfristig positiv entwickeln.

Die Wohnungsbauförderung leistet mit zielgruppengerechten Objekten und ansprechender Architektur nach wie vor 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. Damit bringt die Wohnungsbauförderung Bielefeld als attraktiven Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen weiter voran. Dennoch bleibt es eine große Herausforderung, alle Bedarfsgruppen für bezahlbaren Wohnraum im Auge zu behalten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den