

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	21.05.2019	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	25.06.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)		
Wohnungsbauförderung; Neueinstufung der Stadt Bielefeld in die Mietenstufe 4		
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.) SGA, 22.01.2019, StEA , 29.01.2019 Drucksache 7803/2014-2020		
Sachverhalt: Die Stadt Bielefeld wird bei der Mietwohnraumförderung ab dem 01.06.2019 in die Mietenstufe 4 höhergestuft. Damit verbessern sich die Förderkonditionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entscheidend:		
	neu	bisher (2018)
„A“-Förderung		
Grundpauschale Neubau	1.950 €	1.680 €
Grundpauschale Neuschaffung im Bestand	1.420 €	1.210 €
Tilgungsnachlass	25 %	15 %
Bewilligungsmiete	6,20 €/qm	5,55 €/qm
	neu	bisher (2018)
„B“-Förderung		
Grundpauschale Neubau	1.300 €	1.000 €
Grundpauschale Neuschaffung im Bestand	940 €	750 €
Tilgungsnachlass	25 %	15 %
Bewilligungsmiete	7,00 €/qm	6,30 €/qm
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.	

Die Verwaltung hat sich seit mehr als 2 Jahren mit umfassenden Begründungen darum bemüht, in die Mietenstufe 4 zu kommen. Dies wurde in der Vergangenheit vom MHKBG NRW immer wieder abgelehnt. Die Ablehnungen waren umso schwerer verständlich, da sich Paderborn und Rheda-Wiedenbrück seit 2018 in Mietenstufen 4 befanden.

Umso erfreulicher ist die jetzige Höherstufung, die es Wohnungsunternehmen und Bauherren erlaubt, ihre geförderten Wohnobjekte deutlich wirtschaftlicher darzustellen. Bei den neuen Förderkonditionen wird kein Investor mehr behaupten können, öffentlich geförderte Mietobjekte seien unwirtschaftlich, auch wenn die Boden- und Baupreise deutlich angestiegen sind.

Hiesige Modellrechnungen anhand durchschnittlicher (realer) Kosten belegen, dass im Neubau in der „A-Förderung“ durchaus Renditen von 5 – 6 % Eigenkapitalverzinsung erreicht werden können.

Anlass für die jetzt erfolgte Höherstufung der Stadt Bielefeld war das Ergebnis eines Gutachtens, das das MHKBG für die Gebietskulisse zur Verlängerung der Laufzeit der landesrechtlichen KapplungsgrenzenVO beauftragt hatte.

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit diesen Förderkonditionen in diesem Jahr deutlich mehr Wohnungen gefördert werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den