

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	21.01.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2019

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 2019

Im Jahr 2019 wurden die Bestimmungen der Wohnungsbauförderung von der Landesregierung dahingehend verändert, dass Bielefeld in der Gebietskulisse für den Mietwohnungsbau in die Mietenstufe 4 ab 01.06.2019 eingeordnet wurde. Damit haben sich die Förderkonditionen für Bielefeld (Grundförderung, Bewilligungsmiete und Tilgungsnachlass) im Mietwohnungsbau deutlich verbessert.

Für die Bauherren und Investoren erhöht sich dadurch die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte trotz steigender Grundstücks- und Baupreise entscheidend.

Die Nachfrage nach Fördermitteln stieg spürbar an insbesondere für Bauvorhaben, die 2020 und später umgesetzt werden sollen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2019 insgesamt **307 Wohneinheiten (WE)** und erreicht ein Fördervolumen von rund **40,4 Mio. €**.

Wohnungsbauförderung	2018	2019
Mietwohnungen	51 WE	231 WE
Bestandsmaßnahmen	62 WE	33 WE
Eigentumsmaßnahmen	46 WE	43 WE
Wohnheimplätze	. / WE	. / WE
Studentenwohnungen (Plätze)	. / WE	. / WE
Wohnraum für Flüchtlinge	. / WE	. / WE
Gesamtergebnis	159 WE	307 WE

Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen bei rd. **83,6 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2019 insgesamt rd. **326.200 €**.

1. Mietwohnungen

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2019 des Landes NRW (WoFP 2019) 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. Die langjährigen Bemühungen um die Einstufung Bielefelds in die Mietenstufe 4 waren schließlich erfolgreich.

Die Stadt Bielefeld erhielt 2019 folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2018	2019
Zugeteiltes Kontingent	9.900.000 €	12.100.000 €
Zusätzliche Zuteilung	. / .	20.549.721 €
Sonderkontingent Wohnheimplätze	. / .	. / .
Sonderkontingent Studenten WE	. / . €	. / .
zurückgegeben	1.299.785 €	. / .
Gesamtbewilligung	8.600.215 €	32.649.721 €

Das Förderergebnis 2019 liegt deutlich über dem des Vorjahres.

Geförderte Mietwohnungen	2018	2019
Neubau	51 WE	231 WE
Wohnheimplätze	. / .	. / WE
Studenten WE	. / .	. / WE
Gesamt	51 WE	231 WE

Neben den 231 geförderten Mietwohnungen werden in den Objekten zusätzlich noch 131 frei finanzierte Mietwohnungen gebaut, so dass insgesamt **362 WE** entstehen werden.

Fertigstellungen

Aufgrund der Förderzahlen der Vorjahre wurden 2019 insgesamt 107 WE und 235 Wohnheimplätze für Studierende in 5 Mietwohnhäusern 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 rd. 1.300 WE bis 2020 aus, davon sollten rd. 350 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

2019 entfielen 163 geförderte WE von 231 WE auf die 25%-Quote zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Damit entfaltet die 2015 vom Rat beschlossene und 2017 verschärfte Quotenregelung erstmals ihre Wirkung, die sich in den Folgejahren weiter verstärken wird. 2018 wurde kein Objekt gefördert, das unter diese Regelung fiel. 2017 waren es immerhin zwei Objekte mit zusammen 19 WE.

Die Baulandstrategie wird diese Entwicklung zusätzlich unterstützen.

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 (anschl. 0,5%) und einem Tilgungsnachlass von 20 %. Mit diesen Konditionen ist es auch 2019 in Bielefeld wieder gelungen, ein größeres Objekt mit mehreren Mehrfamilienhäusern energetisch zu sanieren. Insgesamt wurden 2019 in diesem Bereich rd. 1,88 Mio. € (Vorjahr 4,73 Mio. €) als Förderdarlehen bewilligt, von denen rd. 376.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden konnten.

2019 wurden Bielefeld 1,88 Mio. € zugewiesen wurden, die vollständig bewilligt werden konnten.

	2018	2019
Energieeffizienz + Barriereabbau	59 WE	33 WE
nur Abbau von Barrieren	3 WE	./.
Gesamt	62 WE	33 WE

3. Eigentumsmaßnahmen

Die Stadt Bielefeld hat für diesen Förderbereich ein Mittelkontingent von 5,75 Mio. € (2018 = 5,84 Mio. €) bewilligt. Ursprünglich waren der Stadt Bielefeld nur 3,3 Mio. € zugeteilt worden. Es konnten daher 2,45 Mio. € nachgefordert werden.

	2018	2019
Neubauförderung	13 WE	19 WE
Altbau-/Kombiförderung	33 WE	24 WE
Schwerbehindertenmaßnahmen	./.	. / . WE
Gesamt	46 WE	43 WE

Von den 19 Neubauförderungen werden 14 Eigenheime barrierefrei hergestellt. 2 Eigentumsmaßnahmen entfielen auf Familien mit je einem schwerbehinderten Angehörigen. Für 2020 liegen bereits 7 Anträge auf Eigentumsförderung vor.

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2020

Das neue Wohnungsbauprogramm und die neuen Förderkonditionen werden voraussichtlich Ende Januar 2020 veröffentlicht.

Bis zur Erstellung dieser Vorlage waren weitere Eckpunkte der Förderung für 2020 noch nicht bekannt. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass grundlegende Veränderungen vom MHKBG NRW nicht vorgenommen werden. In der Sitzung wird der aktuelle Sachstand vorgetragen.

Für die Jahre 2020 / 2021 und 2022 wird Bielefeld ein Globalbudget von zunächst 35 Mio. € jährlich bis einschließlich 2020 erhalten. Das sind zusammen mindestens 105 Mio. €. Die entsprechende Zielvereinbarung wird Anfang März 2020 von Ministerin Scharrenbach und Oberbürgermeister Clausen unterzeichnet.

Sie enthält eine Öffnungsklausel für den Fall, dass weitere Fördermittel Bielefeld zugeteilt werden können, wenn der Bedarf dafür besteht, wie z. B. in 2019 (= 40,4 Mio. €).

Damit wird ein hohes Maß an Investitionssicherheit für Bauherren erzeugt, dass geplante Bauvorhaben auch noch in Folgejahren gefördert werden können. Viele Gespräche mit Investoren und Bauherren lassen erwarten, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Projekte im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden.

Kommunale wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte werden auch weiterhin zusätzliche Fördermöglichkeiten für Quartiersentwicklungen ermöglichen. Mit dem Masterplan Wohnen für Bielefeld, seiner Überarbeitung und Ergänzung im Jahre 2015, der Wohnungsmarktbeobachtung und des kurz vor der Fertigstellung stehenden Perspektivplans Wohnen 2020/2035 ist die Stadt Bielefeld in diesem Kontext gut aufgestellt.

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, allen Bedarfsgruppen für bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

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 die 2019 beschlossene Baulandstrategie flankiert werden, wird sich die Wohnungssituation in Bielefeld mittelfristig positiv entwickeln.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das wohnungspolitische Ziel, bis einschließlich 2020 5.000 neue Wohnungen in Bielefeld zu bauen, knapp erreicht werden kann. Im Zeitraum 2017 – 2018 sind insgesamt rd. 2.300 WE bezugsfertig geworden. Weitere rd. 2.200 WE werden in 2019 und 2020 hinzukommen (Prognose). Die bisherigen Genehmigungszahlen 2017 – 2019 (Herbst) von insgesamt rd. 3.300 WE lassen erwarten, dass bis einschließlich 2020 fast 5.000 WE genehmigt werden können. Ein wesentlicher Faktor für deren entsprechende Umsetzung wird sein, dass die Baupreisentwicklung und die Auslastung der Bauwirtschaft hier mitspielen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den