

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	20.01.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.01.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2014

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 2014

Im Jahr 2014 wurden die neuen Schwerpunkte in der Wohnungsbauförderung von der Landesregierung weiterverfolgt. Priorität hatten der Mietwohnungsbau, die Quartiersentwicklung und die energetische und demographiefeste Sanierung des Wohnungsbestandes.

Wohnungsbauförderung	2013	2014
Mietwohnungen	132 WE	130 WE
Bestandsmaßnahmen	3 WE	38 WE
Eigentumsmaßnahmen	67 WE	74 WE
Wohnheimplätze	./. WE	24 WE
Gesamtergebnis	202 WE	266 WE

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2014 insgesamt 266 Wohneinheiten (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **25 Mio. €**.

Das entspricht einer Steigerung von 31 bzw. 25 % gegenüber dem Vorjahr. Für die heimische (Bau-)Wirtschaft liegt das für die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen bei rd. **51 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2014 insgesamt rd. **260.000 €**.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

1. Mietwohnungen

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2014 des Landes NRW (WoFP 2014) wurden die Wohnungskontingente für den Mietwohnungsbau aufgrund der Bedarfslage (wohnungssuchende Haushalte/Wohnungsmarktdruck) 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 2014 folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2013	2014
Zugeteiltes Kontingent	5.593.500 €	7.000.000 €
Zusätzliche Zuteilung	8.165.000 €	8.626.300 €
Sonderkontingent Wohnheimplätze	./.	1.079.100 €
Quartiersmaßnahmen	./.	41.300 €
Gesamt	13.758.500 €	16.746.700 €

Das Förderergebnis 2014 liegt deutlich über dem des Vorjahres. Es konnten erneut einige innovative und für die Stadtentwicklung wichtige Bauvorhaben gefördert werden. Insgesamt wurden 154 neue Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von 16,7 Mio. € gefördert. Besonders hervorzuheben ist ein Projekt im Rahmen der Inklusion, in dem behinderte Elternteile mit ihren nicht behinderten Kindern leben und betreut werden. In dem Objekt werden zudem 10 weitere geförderte Mietwohnungen für Familien mit Kindern realisiert. Hier wird Inklusion in die Praxis umgesetzt.

Geförderte Mietwohnungen	2013	2014
Neubau	132 WE	130 WE
Wohnheimplätze	./.	24 WE
Gesamt	132 WE	154 WE

Bielefeld wird mit diesem Förderergebnis wieder einen vorderen Platz in der Rangliste vergleichbarer Großstädte in NRW einnehmen. 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.

Da das Zinsniveau am allgemeinen Kapitalmarkt nach wie vor historisch niedrig ist, entscheiden sich viele Investoren für freifinanzierte Bauvorhaben. Diese Wohnungen liegen meistens im oberen Mietpreissegment bzw. werden als Eigentumswohnungen errichtet. Zu diesen Wohnungen finden Haushalte mit geringerem Einkommen keinen Zugang.

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 2014 in Bielefeld erstmals gelungen, ein größeres Objekt sowohl energetisch zu sanieren als auch weitestgehend barrierefrei zu gestalten. Insgesamt wurden 2014 in diesem Bereich 930.000 € als Förderdarlehen bewilligt, von denen 168.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden konnten.

	2013	2014
Energieeffizienz + Barriereabbau	- WE	36 WE
nur Abbau von Barrieren	3 WE	2 WE
Gesamt	3 WE	38 WE

3. Eigentumsmaßnahmen

Die Stadt Bielefeld hat nach dem WoFP 2014 ein Mittelkontingent von 2,5 Mio. € (2013 = 2,54 Mio. €) für den Neubau und 1.1 Mio. € (2013 = 1,31 Mio. €) für den Erwerb im Bestand erhalten. Diese Mittel waren bereits im Juni 2014 erschöpft. Durch Mittelnachforderungen konnte schließlich erreicht werden, dass allen bewilligungsreifen Anträgen mit einem Volumen von zusammen 7 Mio. (2013 = 6,2 Mio. €) entsprochen werden konnte. Davon entfielen 4,9 Mio. € auf den Neubau und 2,1 Mio. € auf Altbau-/Kombiförderung.

	2013	2014
Neubauförderung	37 WE	47 WE
Altbau-/Kombiförderung	30 WE	27 WE
Gesamt	67 WE	74 WE

Von den 47 Neubauförderungen werden sieben Eigenheime barrierefrei hergestellt. Außerdem wurde für zwei Haushalte mit Schwerbehinderten der Erwerb von Eigentumswohnungen möglich gemacht. Unter den 27 Bestandserwerbsförderungen sind sieben Kombiförderungen, bei denen der Erwerb des Altbaus in Verbindung mit einer energetischen Sanierung gefördert wird. Für 2015 liegen bereits 15 Anträge auf Wohnungsbauförderung aus 2014 vor.

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2015

Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW sieht bis 2017 jährlich ein Finanzvolumen von 800 Mio. € vor. Mit dem WoFP 2015 werden die Mittel wie 2014 auf angespannte Wohnungsmärkte, auf die Aufwertung von Quartieren und auf den studentischen Wohnungsbau konzentriert. Hinzu kommen weitere Herausforderungen im Rahmen der Inklusion. Die Konditionen werden nach den Verbesserungen vom Vorjahr, insbesondere dem Tilgungsnachlass, in ihrer Gesamtheit voraussichtlich unverändert bleiben. Die Eigentumsförderung soll weiterhin im Neubau auf die Bedarfsschwerpunkte beschränkt werden. Bielefeld bleibt mit überdurchschnittlichem Bedarfsniveau in der Förderkulisse. Die hohen Darlehenssätze sollen konstant bleiben. Aufgrund der Sonderregelungen für Bestandsmaßnahmen mit 20 % Tilgungsnachlass und einkommensunabhängiger Förderung in Stadterneuerungsgebieten wird mit einer weiteren Steigerung der Antragszahlen in diesem Bereich gerechnet. Größere Wohnungsunternehmen haben die Bereitschaft geäußert, ihre Wohnungsbestände in Bielefeld mit diesem Förderprogramm zu modernisieren.

Kommunale wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte eröffnen weiterhin zusätzliche Fördermöglichkeiten für Quartiersentwicklungen. Mit dem Masterplan Wohnen für Bielefeld, den wohnungspolitischen Leitlinien bis 2020 und der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Stadt Bielefeld in diesem Kontext vorbildlich aufgestellt. An vielen Stellen der Stadt wird deutlich, wie durch die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus Anstöße gegeben werden konnten für die weitere Entwicklung der Quartiere auch durch freifinanzierte Bauvorhaben. Beispiele hierfür sind u.a. das Schlachthofviertel, die ehemaligen Lohmann Werke oder der Mietwohnungsbau am Breipohls Hof. Die Wohnungsbauförderung leistet mit ansprechender Architektur ihren 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.