

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	17.01.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	31.01.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2016

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 2016

Im Jahr 2016 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.

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 ihres Aufenthaltsstatus keinen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Das neue Förderprogramm lehnt sich sehr stark an die bekannte Mietwohnraumförderung an und wird ebenfalls aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Wegen der großen Nachfrage nach Fördermitteln im Mietwohnungsbau stockte das Land NRW die Wohnungsbaumittel im Laufe des Jahres 2016 um 300 Mio €. auf 1,1 Mrd. € auf.

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2016 insgesamt 641 Wohneinheiten (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **49,9 Mio. €**.

Wohnungsbauförderung	2015	2016
Mietwohnungen	133 WE	158 WE
Bestandsmaßnahmen	104 WE	80 WE
Eigentumsmaßnahmen	48 WE	33 WE
Wohnheimplätze	97 WE	./. WE
Studentenwohnungen (Plätze)	./. WE	236 WE
Wohnraum für Flüchtlinge	52 WE	134 WE
Gruppen-WE für Flüchtlinge	9 WE (97 Plätze)	9 ./ ./. WE
Gesamtergebnis	443 WE	641 WE

Das entspricht einer Steigerung von 59 % gegenüber dem Vorjahr. Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen bei rd. **85,2 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2016 insgesamt rd. **389.000 €**.

1. Mietwohnungen

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2016 des Landes NRW (WoFP 2016) 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 2016 folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2015	2016
Zugeteiltes Kontingent	8.800.000 €	8.800.000 €
Zusätzliche Zuteilung (davon für Flüchtlinge)	11.482.200 € (4.054.800 €)	23.719.000 € (13.486.100 €)
Sonderkontingent Wohnheimplätze	3.962,300 €	./.
Sonderkontingent Studenten WE	./.	11.160.570 €
Gesamt	24.244.500 €	43.679.770 €

Das Förderergebnis 2016 liegt wiederum deutlich über dem des Vorjahres. Es konnten erneut einige innovative und für die Stadtentwicklung wichtige Bauvorhaben gefördert werden. Insgesamt wurden 292 neue Wohneinheiten und 236 WE für Studenten mit einem Gesamtvolumen von rd. 43,6 Mio. € gefördert. Bei dem Wohnungsbau für Flüchtlinge sind 6 Objekte der städt. Solion GmbH mit insgesamt 104 WE berücksichtigt.

Geförderte Mietwohnungen	2015	2016
Neubau	133 WE	158 WE
Wohnraum für Flüchtlinge	52 WE	134 WE
Gruppen-WE für Flüchtlinge	9 WE (97 Plätze)	./. WE
Wohnheimplätze	97 WE	./. WE
Studenten WE	./. WE	236 WE
Gesamt	291 WE	528 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 (siehe auch Wohnungsmarktbericht 2016, S. 17).

Weiter wird der Bedarf an preiswertem Wohnraum stark steigen. Die Verwaltung geht von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von jährlich 600 WE in den nächsten 5 Jahren aus. Das bedeutet für alle Akteure am Wohnungsmarkt zusätzliche Anstrengungen und Herausforderungen im geförderten Wohnungsbau. Die für 2017 angekündigten Eckpunkte der Wohnungsbauförderung lassen kaum Veränderungen bei den Förderkonditionen erwarten.

Da das Zinsniveau am allgemeinen Kapitalmarkt nach wie vor historisch niedrig ist, entscheiden sich viele Investoren für freifinanzierte Bauvorhaben. 2017 wird sich zeigen, ob die Ratsbeschlüsse vom 25.06.2015 und 17.11.2016 zur 25 %- Quote zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu ersten Ergebnissen führen.

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 2016 in Bielefeld wieder gelungen, zwei größere Objekte sowohl energetisch zu sanieren als auch weitestgehend barrierefrei zu gestalten. Insgesamt wurden 2016 in diesem Bereich 2,29 Mio. € als Förderdarlehen bewilligt, von denen rd. 410.000 € als Tilgungsnachlass gewährt werden konnten.

	2015	2016
Energieeffizienz + Barriereabbau	62 WE	80 WE
nur Abbau von Barrieren	42 WE	./. WE
Gesamt	104 WE	80 WE

3. Eigentumsmaßnahmen

Die Stadt Bielefeld hat nach dem WoFP 2016 ein Mittelkontingent von 3,9 Mio. € (2015 = 5,2 Mio. €) bewilligt.

	2015	2016
Neubauförderung	32 WE	29 WE
Altbau-/Kombiförderung	16 WE	4 WE
Gesamt	48 WE	33 WE

Von den 29 Neubauförderungen werden 14 Eigenheime barrierefrei hergestellt. Für 2017 liegen bereits 5 Anträge auf Eigentumsförderung vor.

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2017

Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW sah bis 2017 jährlich ein Finanzvolumen von 800 Mio. € vor. 2016 und 2017 werden die Wohnungsbaufördermittel auf 1,1 Mrd. aufgestockt. Die Mittel werden auf angespannte Wohnungsmärkte, auf die Aufwertung von Quartieren und auf den studentischen Wohnungsbau konzentriert. Die Nachfrage nach Mitteln für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen hat deutlich nachgelassen. Demzufolge wird das Land die Tilgungsnachlässe in diesem Bereich auf 15 % senken, entsprechend den Sätzen für den sonstigen Mietwohnungsbau.

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 auch weiterhin zusätzliche Fördermöglichkeiten für Quartiersentwicklungen. Mit dem Masterplan Wohnen für Bielefeld, seiner Überarbeitung und Ergänzung im Jahre 2015, den wohnungspolitischen Leitlinien bis 2020 und der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Stadt Bielefeld in diesem Kontext vorbildlich aufgestellt.

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. Dabei wird es vor allem darauf ankommen, alle Bedarfsgruppen für preisgünstigen Wohnraum im Auge zu behalten.

Mit dem politischen Auftrag für einen Perspektivplan Wohnraum 2020/2035 wird die Verwaltung in diesem Jahr erste Schritte und Maßnahmen vorschlagen, wie die langfristige Entwicklung des Wohnungsbaus in Bielefeld erfolgreich gestaltet werden kann.

Bielefeld, den