



Bielefeld

21.03.2018 Forum KomWoB

**Wohnraumförderung
Zielsetzungen und
Förderpraxis in Bielefeld**

Stadt Bielefeld
Bauamt

Ausgangslage

- Zunehmende Marktanspannung im unteren und mittleren Mietpreissegment
- Rückläufige öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände
- Konzentration der Neubautätigkeit auf das Eigentumssegment
- Hohe Förderzahlen 2015/2016 nach Flüchtlingszuwanderung

Quote für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

1. Quotenbeschluss | Rat 25.06.2015

- I) Wenn die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 2 BauGB neue städtebauliche Planungen für ein Grundstück einleitet, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau zu errichten.
25 % bei städtischen Planungen
- II) Wenn ein Grundstück mit einem öffentlichen Recht, die für eine öffentliche Nutzung bestimmt ist, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ebenfalls.
25 % bei städtischen Grundstücken
- III) Wenn ein Grundstück mit einem öffentlichen Recht, die für eine öffentliche Nutzung bestimmt ist, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ebenfalls.
Grundstücksanteil zum Richtwert
- IV) Wenn ein Grundstück mit einem öffentlichen Recht, die für eine öffentliche Nutzung bestimmt ist, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ebenfalls.
25 % bei investorenbezogener Baulandentwicklung
- V) Wenn ein Grundstück mit einem öffentlichen Recht, die für eine öffentliche Nutzung bestimmt ist, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ebenfalls.
entsprechend Masterplan Wohnen
- VI) Wenn ein Grundstück mit einem öffentlichen Recht, die für eine öffentliche Nutzung bestimmt ist, ist bei Verkauf der Erwerbsberechtigten ein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ebenfalls.
mehr als 20 WE je Baugebiet/städt. Grundstück

2. Quotenbeschluss | StEA 02.02.2016 | Rat 17.11.2016

Der Ratsbeschluss vom 25.06.2016 (Punkt 19 Langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld, Drucksachennummer: 1333/2014-2020) wird um den einstimmigen Beschluss vom Stadtentwicklungsausschuss vom 02.02.2016 (Punkt 17 Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen) ergänzt:

In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird
25 % der Wohneinheiten der vorgesehenen
bei allen Bebauungsplänen öffentlich geförderten
 Sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung
 vorgesehen.

Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Weitere Wohnungspolitische Beschlüsse

Wohnraumbedarf 2020/2035 | Rat 06.07.2017

- Bedarf: 1.300 WE p.a. - alle Akteure sind aufgefordert, ihre Aktivitäten erheblich zu verstärken**

nach besteht in Bielefeld erheblicher Bedarf an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen errichten zu können. Die Stadtverwaltung wird gebeten, ihre verschiedenen Bau- und Förderaktivitäten erheblich zu verstärken.
- Wohnbauflächenreserven aktivieren**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, Wohnbauflächenreserven zu aktivieren bzw. zu mobilisieren. Ziel ist es, die Wohnbauflächenreserven zu stellen. Die Verwaltung wird gebeten, unmittelbar nach der Sommerpause einen konkreten Zeitplan für die Entwicklung dieser bereits für eine Wohnbebauung als geeignet ermittelten Flächen vorzulegen.
- Weitere Wohnbauflächen benennen, die zeitnah entwickelt werden können**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, weitere Wohnbauflächen zu benennen, die zeitnah entwickelt werden können.
- Hemmnisse/Hindernisse im StEA berichten**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, welche Hemmnisse und Hindernisse dazu führen, dass die Förderung von Wohnraum nicht in ausreichendem Maße eingestellt werden.
- Stelle für Wohnungsbaubeauftragten schaffen**

Als Teil der kommunalen Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld sollen Strukturen und Bedingungen verbessert werden, die es den Akteuren der Wohnungswirtschaft und Investoren aus der Region erleichtert, in Projekte insbesondere des geförderten Wohnungsbaus in Bielefeld zu investieren. In der Haushaltsaufstellung für den Haushalt und Stellenplan für 2018 die Stelle für den Wohnungsbaubeauftragten zu schaffen. Die Stelle soll Akteure der Wohnungswirtschaft oder Investoren bei Wohnungsbauprojekten in Bielefeld in Fragen der Fördermöglichkeiten sowie bei der Projektplanung oder -umsetzung und bei der Kommunikation beraten und unterstützen.
- Öffentlichkeitsarbeit initiieren**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, die Öffentlichkeitsarbeit in Bielefeld zu initiieren und begleiten.
- Innerstädtische Standorte gezielt fördern**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, ihre Bemühungen zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums im Innenbereich zu verstärken. Insbesondere die Förderung möglicher Verdichtungen bzw. Zweite-Reihe-Bebauungen an innerstädtischen Standorten wird gebeten. Die Stadtverwaltung wird gebeten, um den Erwerb der beiden freigezogenen FH-Standorte Karl Schumacher Str. und Wilhelm-Bertelsmann-Str. intensiviert werden, um dort integrierte Wohnstandorte zu realisieren, die sowohl unterschiedliche Wohnformen, verschiedene Baumodelle als auch nicht störendes Gewerbe ermöglichen.
- BGW + sonstige Wohnungswirtschaft ansprechen**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, die BGW (Bau-Gesellschaft Westfalen) und andere Wohnungsgesellschaften (Wohnungsgesellschaften) tritt die Stadtverwaltung an, um den Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum zu unterstützen. Die Stadtverwaltung wird gebeten, in Gesprächen mit dem Ziel, in dem nächsten Jahr einen mehr oder weniger großen Teil des öffentlichen Wohnraums als bisher geplant zu errichten.

Weitere Wohnungspolitische Beschlüsse

Bündnis für bezahlbares Wohnen | Rat 28.09.2017

1. Alle bisherigen Anstrengungen der Stadt und ihrer Partner für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus sollen weiter gebündelt und so verstärkt werden. Zu diesem Zweck soll **aus dem bereits bestehenden Prozess „Masterplan Wohnen“ heraus ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ entwickelt werden**. Die federführende Stadt Bielefeld soll als Mitglied dieses

Bündnis für bezahlbares Wohnen aus Masterplan Wohnen entwickeln und sowie weitere Verbände aus dem Bereich der Bielefelder Immobilienwirtschaft einladen. **Vorrangiges Ziel eines solchen Bündnisses ist es, Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Auch der Wunsch vieler Haushalte nach Bildung von Wohneigentum soll angemessen berücksichtigt werden.**

2. Es ist beabsichtigt, über die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) **künftig eine aktive Bodenpolitik** zu betreiben. Von dort sollen der Erwerb und die planungsrechtliche Entwicklung sowie die Erschließung von solchen

BBVG soll aktive Bodenpolitik betreiben in bezahlbaren Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Die Projekte sollen mit der Maßgabe insgesamt auskommen, entwickelt werden, dass die **für sozialen Wohnungsbau anteilig aktivierten Flächen zu vergünstigten Konditionen veräußert** werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit der

Flächen für sozialen Wohnungsbau vergünstigt veräußern des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- . Dabei soll auch die Möglichkeit erwogen werden, das Angebot „Kooperative Baulandentwicklung“ der „NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH“ zu nutzen.

3. Der Rat stellt fest, dass die von Bund und Land zu verantwortenden Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Wohnungs- und

Maßnahmen des Deutschen Städtetages vom 12.09.2017 werden unterstützt

geforderten Maßnahmen für zielführend:

- a. eine Investitionszulage und eine steuerliche Sonderabschreibung für den Bau preisgünstiger Mietwohnungen,
- b. Eigentumsförderung differenziert nach Zielgruppen, Fördergegenständen und Standorten,
- c. erweiterte gesetzliche Vorkaufsrechte für Kommunen,
- d. ein Wohnbauland- und Erschließungsfonds des Bundes,
- e. die Förderung kooperativer Baulandmodelle.

Weitere Wohnungspolitische Beschlüsse

Planungsrechtlicher Rahmen für Sozialwohnungen

Gemeinsamer Antrag von CDU, BfB und FDP | StEA 05.12.2017

- abweichend vom Beschlussvorschlag einstimmig beschlossen -

1) Die Verwaltung wird beauftragt, sicherzustellen, dass mit Beginn des **Jahres 2018**

Planungsrecht für 2.500 WE p.a. inkl. 25 % Quote schaffen Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen für diesen planungsrechtlichen Rahmen mit Vorrang zu bearbeiten.

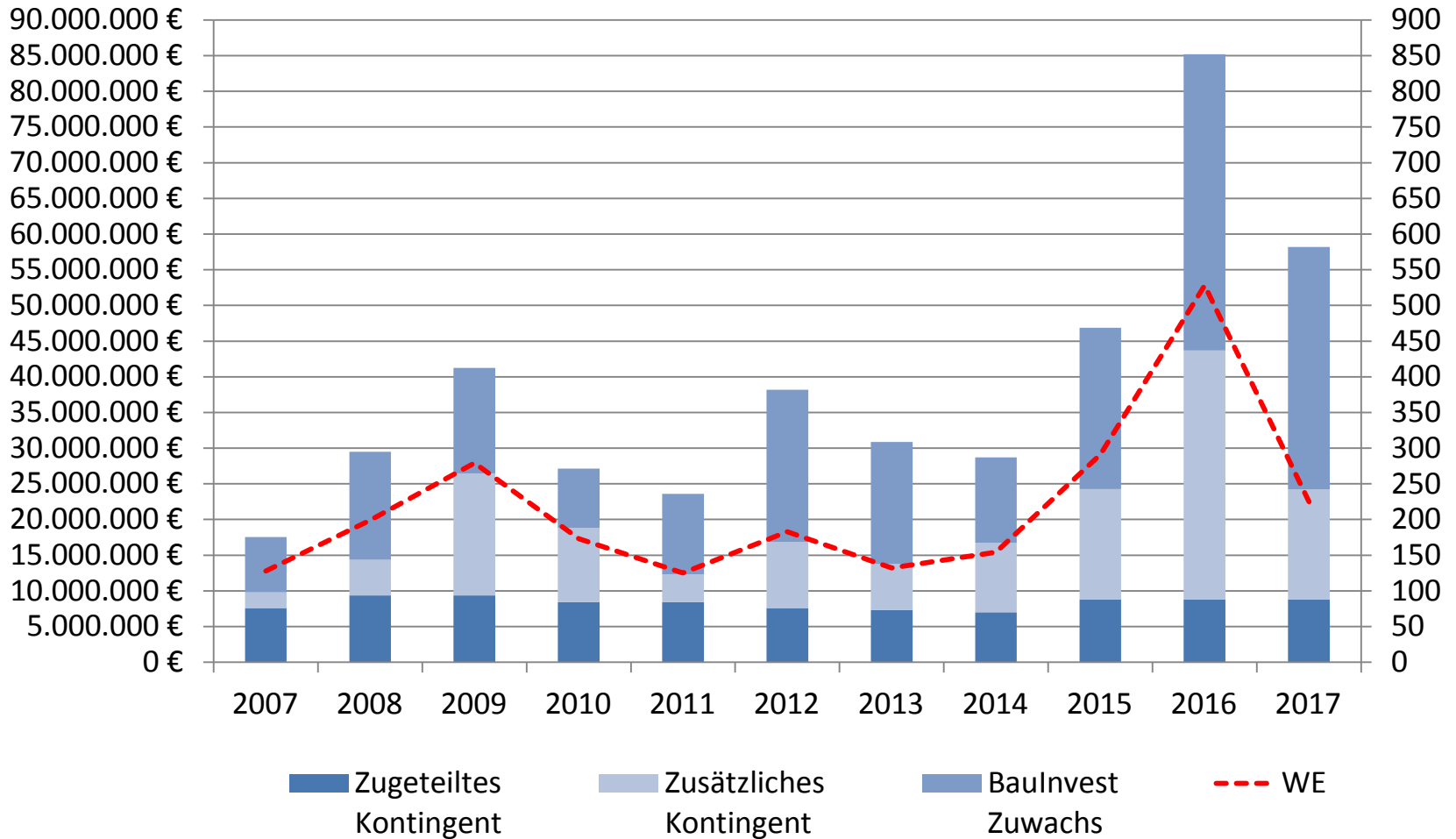
2) Die Verwaltung wird beauftragt, in der nächsten Sitzung des Ausschusses darzustellen:

a. wie viele Wohnungen ab 2018 durch bereits im Verfahren befindliche Bebauungspläne geschaffen werden,

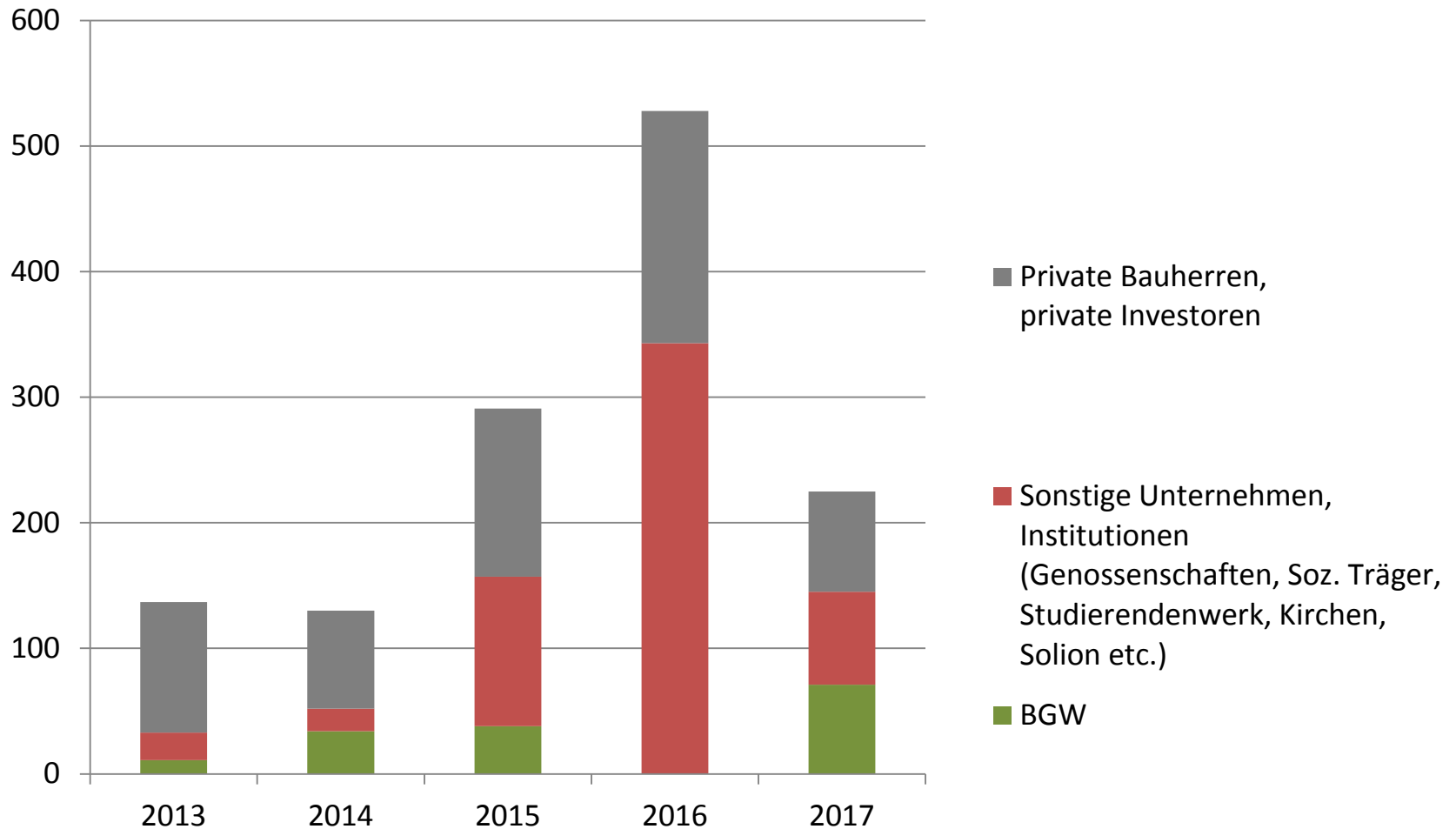
Flächenmonitoring | B-Pläne aktuell | Potential 2018 ohne FNP-Änderung Stadt ohne Änderungen des Flächennutzungsplanes ab 2018 geschaffen bzw. entwickelt werden können.

Ergebnisse des Perspektivplan 2020/2035 berücksichtigen Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Perspektivplan 2020/2035 in der nächsten Sitzung des Ausschusses darzustellen.

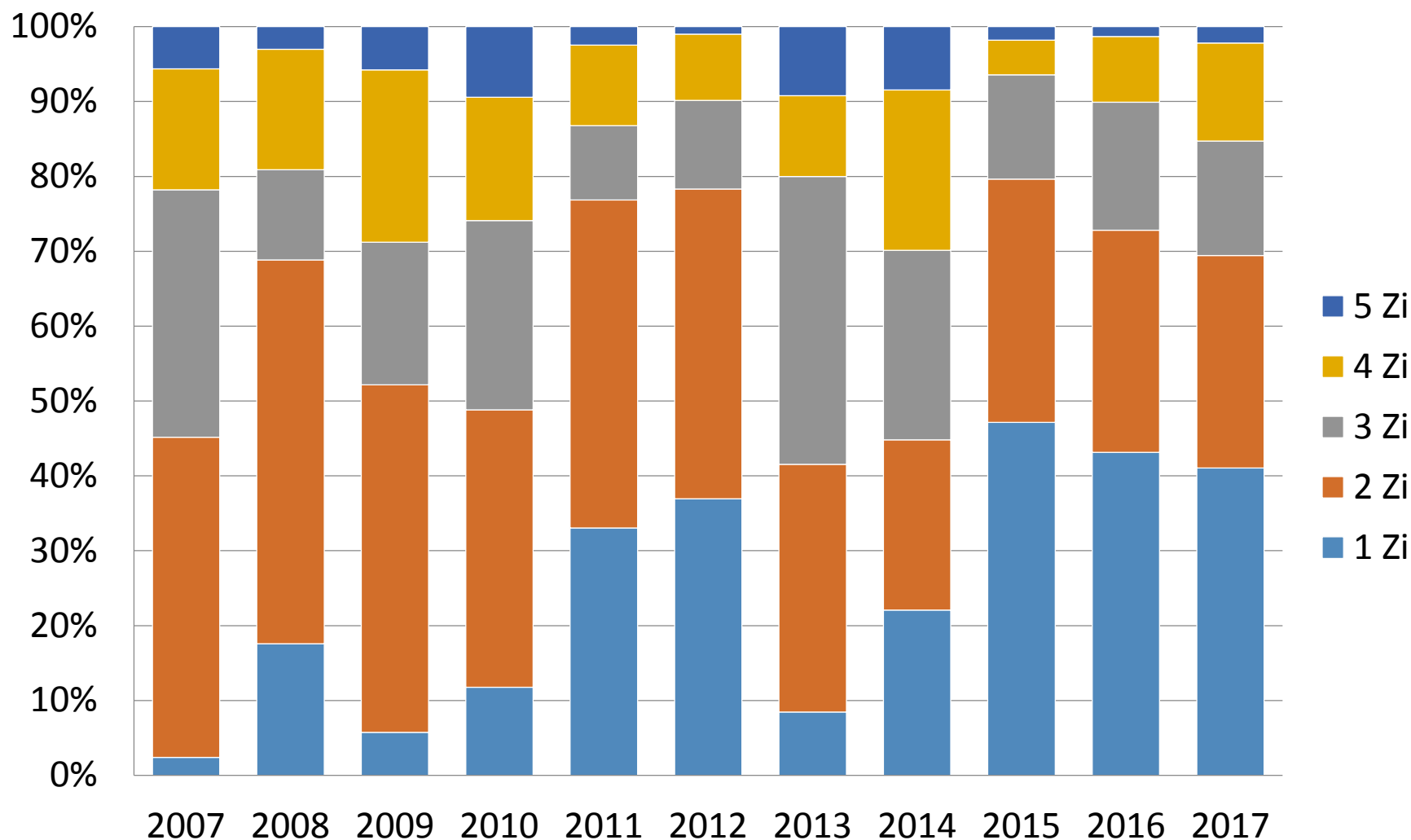
Förderergebnis Mietwohnungsbau Bielefeld



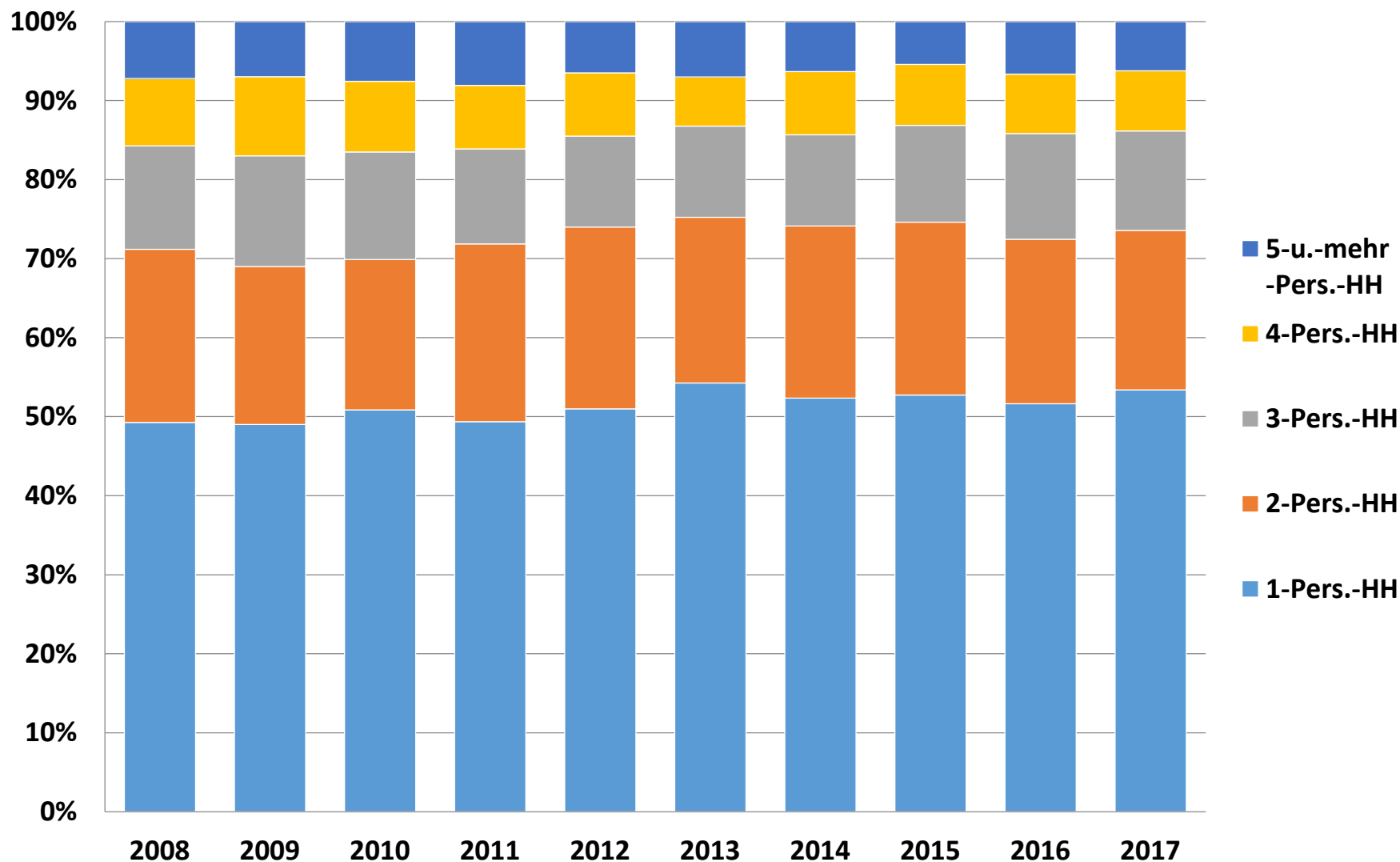
Mietwohnungsbauförderung Bielefeld

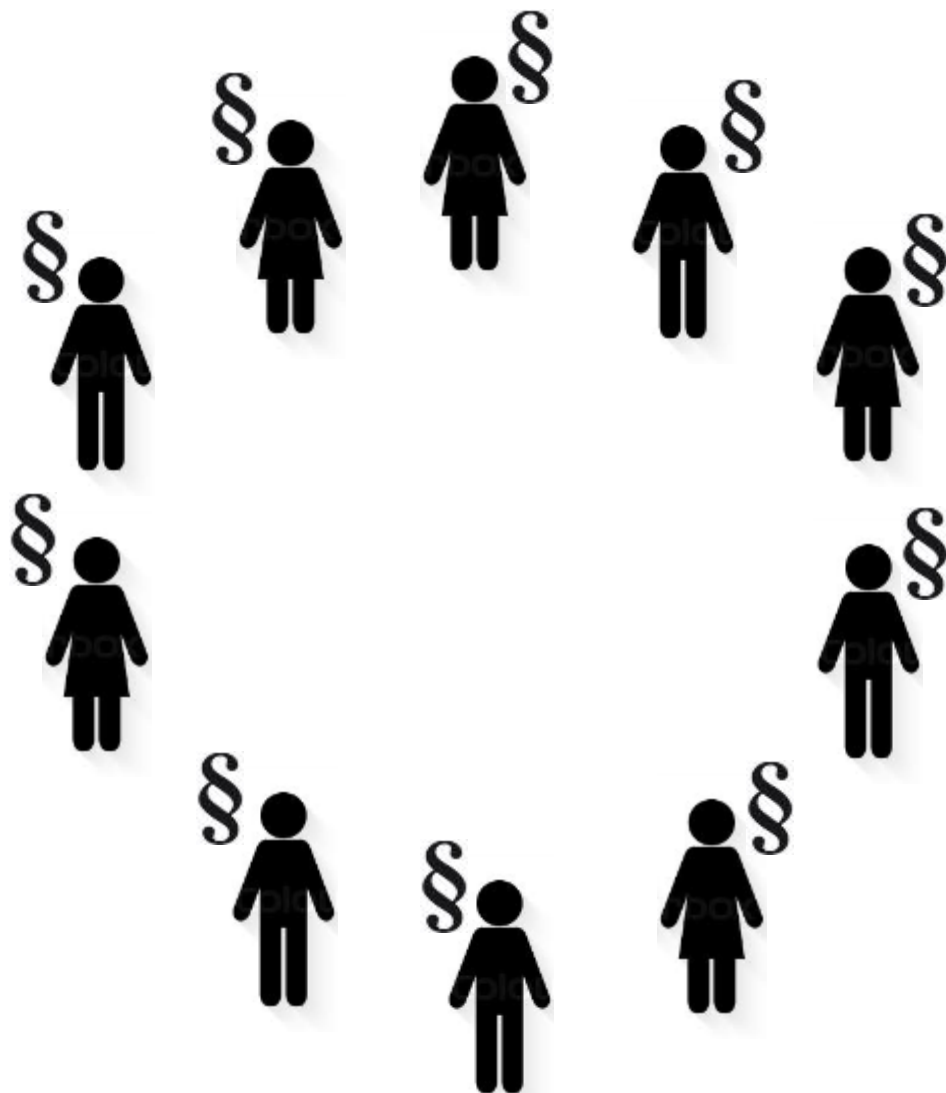


Wohnungsfächer Bielefeld gefördert



WBS Haushaltsgrößen

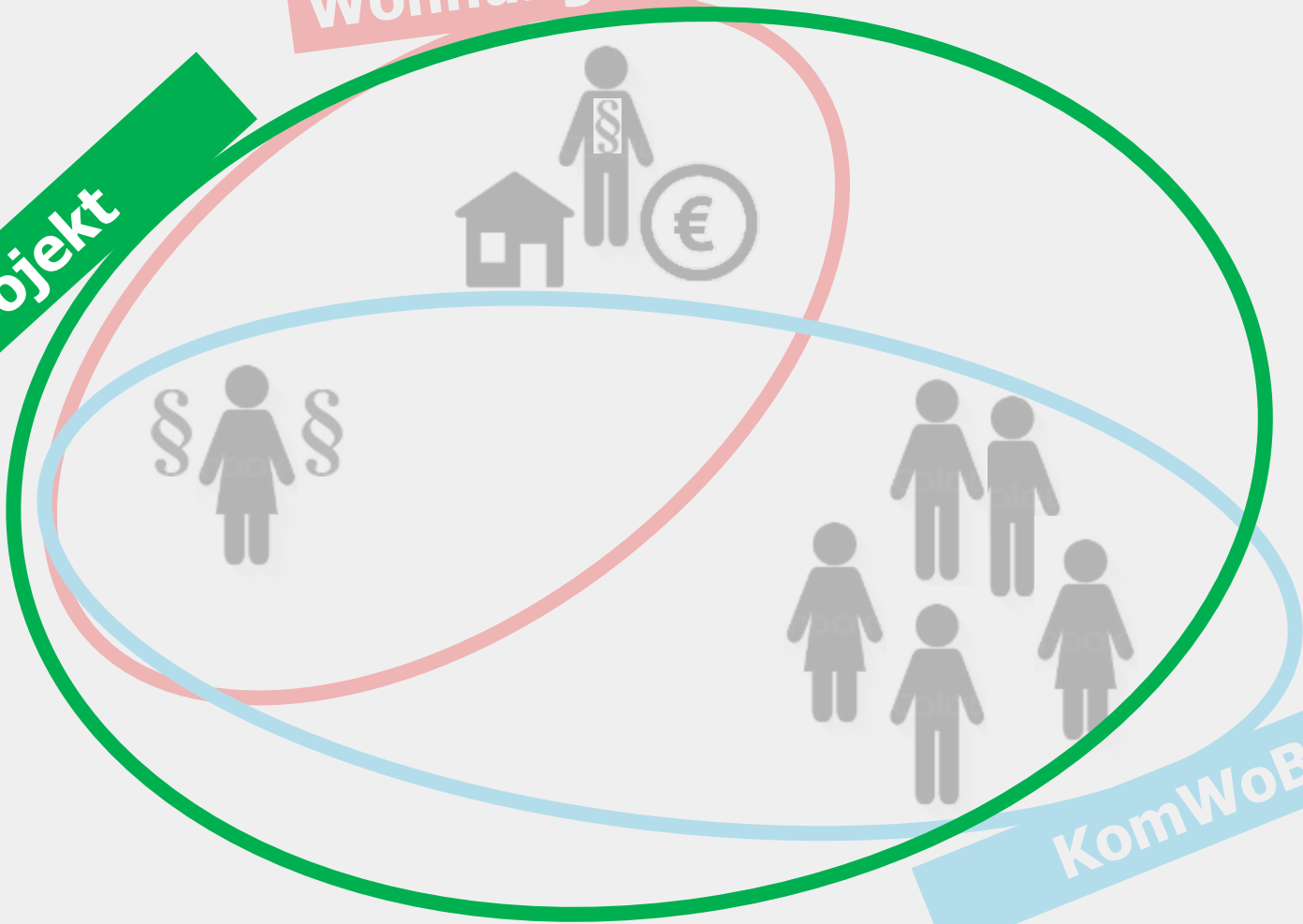




Wohnungsbauförderung

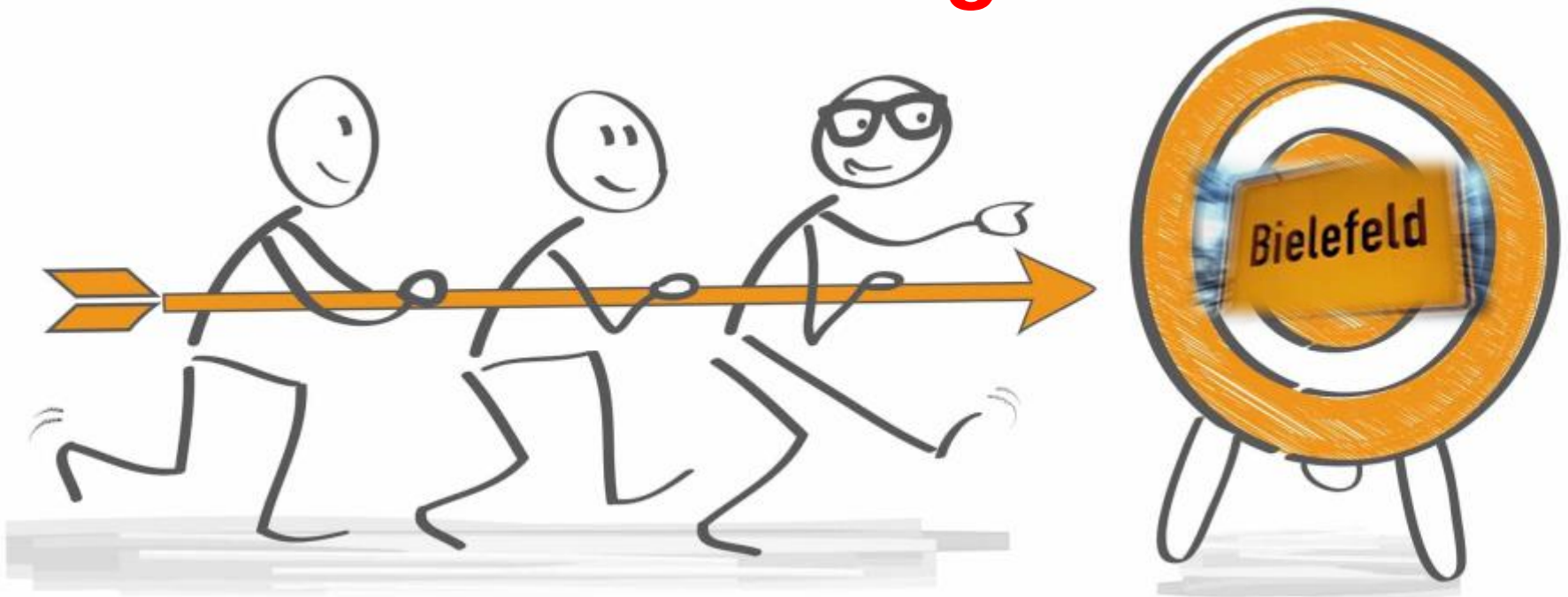


Projekt



KomWoB

Zielsetzung



Förderpraxis

Projektablauf/-entwicklung im Mietwohnungsbau

- Projektidee | Standort
- Frühzeitige konzeptionelle Projektbegleitung | KomWoB Daten
- Nutzungskonzept
- Abstimmung Wohnungsfächer
inkl. Vorkalkulation der möglichen Fördermittel und TiNa
- Einbindung anderer Fachbereiche
- Vorab-Check zur Bonität durch NRW.BANK möglich
- Erstellung der bauantragsreifen Planung
- Endabstimmung Planung | Wohnflächen
- Förderantrag und Bauantrag = Parallel
- Förderantrag | Bonitätsprüfung | Förderzusage
- Auszahlung der Fördermittel nach Baufortschritt
 - 20 % bei Baubeginn (ab Bodenplatte/Sohle)
 - 45 % nach Rohbaufertigstellung
 - 35 % bei Bezugsfertigkeit
- Belastung bzw. Leistungsraten erst nach Bezugsfertigkeit!

Danke!

