

Anhörung von Sachverständigen im Ausschuss für Heimat, Bauen und Wohnen am 23. Februar 2018

Stichwort: „Wohnraumförderung – 1. Anhörung A02 – 23.02.2018“

Herzlichen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu den Anträgen „Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen“ und „Wohnraumangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen Wohnungsbau gegen Eigenheimförderung auszuspielen“.

Gerne möchte ich dabei die Wohnraumförderung aus Sicht eines Bielefelder Wohnungsunternehmens beleuchten.

1. Ausgangslage Wohnungsmarkt

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten auch 2018 deutlich angespannt. Das untere Mietpreissegment ist hier weiterhin am stärksten betroffen. Entspannungstendenzen sind kurzfristig nicht zu erwarten. Die aktuelle Wohnraumbedarfsplanung von 2017 – 2020 geht von einem Neubaubedarf in der Größenordnung von ca. 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Der Wohnungsbestand beläuft sich auf 169.611 Wohnungseinheiten. Die strukturelle Leerstandsquote fällt weiter auf 0,38% des Wohnungsbestandes.

In den letzten 10 Jahren ist der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen um 19% geschrumpft und beträgt nunmehr 11.750 WE. Eine aktualisierte Auswertung der Bindungsfristen prognostiziert einen weiteren Rückgang der bestehenden Bindungen um 30% bis 2027 auf dann rd. 8.200 WE.

Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte steigt aufgrund der Marktanspannung um 4,8% auf 6,81 €/qm. Seit 2010 sind die Bestandsmieten insgesamt um 20% gestiegen. Die Neubaumieten nehmen um 10% auf 9,43 €/qm zu. Seit 2010 steigen die angebotenen Neubaumieten insgesamt um 36,9%.

Die vorgenannten Mietsteigerungen wurden für den aktuellen Zeitraum von 07/2016 bis 06/2017 aufgrund einer kontinuierlichen und qualifizierten Wohnungsmarktbeobachtung ermittelt. Die Mietangebote in Presse und Internet werden seit 2007 von empirica regelmäßig analysiert. Die Analysen von jährlich 5.000 ausgewerteten Inseraten zeigen im Ergebnis eine deutliche Steigerung.

Der neue Bielefelder Mietspiegel 2018, der ebenfalls vom Institut F+B errechnet wird, weist Mietpreissteigerungen zwischen 5 % und 35% im Vergleich zum Mietspiegel 2016 auf. Der Mietspiegel 2018 basiert auf rd. 11.000 mietspiegelrelevanten Datensätzen aufgrund einer repräsentativen Erhebung im Herbst 2017.

Diese Daten sind bei der Aktualisierung der Gebietskulissen nicht in die neue Wohnraumförderung eingeflossen. Das Gutachten des Institutes F+B Hamburg setzt vielmehr auf durchschnittlichen Angebotsmieten bzw. Vergleichsmieten aus 2014 bis 2016 auf. Die aktuelle Marktdynamik wird damit für Bielefeld nicht berücksichtigt.

2. Wohnraumförderprogramm 2018-2022/ Wohnraumförderungsbestimmungen

Zuordnung Mietenniveau bei der Förderung von Mietwohnungen:

Bielefeld ist unverändert dem Mietenniveau M 3 zugeordnet. Die Höhe der Miete bei Erstbezug wird hier von 5,25 € auf 5,55 € angehoben. Die Einordnung der Stadt Bielefeld in die Mietstufe 3 entspricht nicht der seit längerem bestehenden Bedarfs- und Kostensituation am Bielefelder Wohnungsmarkt. Die aktuellen Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt.

Die prozentuale Anpassung der Bewilligungsmieten fällt in der Mietstufe 3 mit Abstand am Geringsten aus. Die Differenz zu den Mieten am freifinanzierten Wohnungsmarkt erhöht sich dadurch noch weiter mit der Folge, dass die Bereitschaft zur Investition im geförderten Mietwohnungsbau abnimmt.

In der Vergangenheit war die Bereitschaft zu Investitionen in den geförderten Wohnungsbau zweifelsohne vorhanden, was die Förderzahlen von 2008 – 2017 bestätigen. So wurden in diesem Zeitraum Förderobjekte in Höhe von rd. 211,5 Mio. € bewilligt und 2.289 Wohnungen erstellt.

Grundpauschalen:

Die Grundpauschalen werden für das Mietenniveau M 3 von 1.605 auf 1.680 € (Einkommensgruppe A) und von 965 € auf 1.000 € (Einkommensgruppe B) erhöht. Die Anhebung der Grundpauschalen in den jeweiligen Mietstufen gleicht den Kostenanstieg insbesondere bei den Baukosten neben den erheblichen Steigerungen der Bodenkosten sowie der Baunebenkosten bei weitem nicht aus. Hier hätte eine deutlichere Steigerung die Investitionsneigung erheblich verbessert. Der NRW-Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude weist für die letzten 10 Jahre eine Steigerung der Kosten von rd. 18% aus. Tatsächlich werden jedoch von der Bau- und Immobilienwirtschaft in Bielefeld deutlich höhere Preissteigerungen signalisiert. Die Steigerung von August 2016 bis 2017 betrug rd. 2,4 %. In einzelnen Gewerken sind deutlich höhere Preissprünge in den letzten zwei Jahren aufgrund der hohen Nachfrage festzustellen.

Tilgungsnachlässe:

Der Tilgungsnachlass für das Mietenniveau M 3 bleibt unverändert bei 15 %. Für die Zusatzdarlehn wird der Tilgungsnachlass allerdings von 50% auf 15 % reduziert. Gleichzeitig wird die Wohnungsgröße für die Inanspruchnahme des Zusatzdarlehns von 62 m² auf 55 m² reduziert. Die Reduzierung der Tilgungsnachlässe bei den Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen und Aufzüge wird sich negativ auswirken. Fehlsteuerungen bestimmter Bauformen oder Ausstattungen konnten in Bielefeld nicht festgestellt werden. Die Tilgungsnachlässe waren eher ein zusätzlicher Anreiz, z.B. Aufzüge einzubauen, die anderenfalls unterblieben wären.

Insbesondere bei Seniorenobjekten mit ausschließlich kleinen Wohnungen, die mit dem demographischen Wandel zunehmend wichtiger werden, führt die Reduzierung zu einer spürbaren Verringerung der tatsächlichen Tilgungsnachlässe.

Höhe des Fördervolumens:

Wir begrüßen die Fortführung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms in den Jahren 2018 bis 2022. Damit ist Planungssicherheit gegeben.

Mit 520 Mio € für die Mietraumförderung ist auch zukünftig der Schwerpunkt auf den Mietwohnungsneubau gelegt, wenngleich das Fördervolumen leider deutlich niedriger ausfällt als in den vergangenen Jahren.

Zuordnung Kostenkategorie bei Förderung von Eigenheimen/ Eigentumswohnungen:

Für Wohneigentum ist Bielefeld der Kostenkategorie K 3 anstelle der vorherigen Kostenkategorie K 2 zugeordnet. Das bedeutet eine Erhöhung der Grundpauschale von 67.500 € auf 90.000 €. (jeweils zuzüglich Kinderbonus)

In der Vergangenheit wurde die Förderung in Bielefeld in nur geringem Umfang genutzt. 2017 wurden nur 17 Neubaumaßnahmen gefördert.

Es bleibt abzuwarten, ob die verbesserten Förderbedingungen zukünftig zu einer stärkeren Inanspruchnahme führen.

Bielefeld 16.02.2018



BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH