

Rahmenbedingungen des geförderten Wohnungsbaus in Wipperfürth

Ausschuss für Stadtentwicklung
Wipperfürth, den 01.12.2021

Colin Beyer
Quaestio – Forschung & Beratung GmbH

- gegründet 2008 von Bernhard Faller mit Sitz in Bonn
- Forschung und Beratung in den Themenfeldern
 - **Immobilien- und Wohnungsmärkte**
 - **Wohnungspolitik und Anwendung wohnungspolitischer Instrumente**
 - Stadt- und Quartiersentwicklung
 - Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur
- Im Schwerpunkt öffentliche Auftraggeber (Kommunen, Länder, Bund), vereinzelt Verbände oder private Vorhabenträger
- weitere Informationen: www.quaestio-fb.de
- ausgewählte Projekte der letzten Jahre
 - **Handlungskonzepte/-strategien Wohnen** (u.a. für Bergisch Gladbach, Gummersbach, Siegburg, Hennef, Dortmund, Aachen, Köln)
 - Beratung bei der Erstellung bzw. Ausgestaltung von **Baulandmodellen/Baulandbeschlüssen** (Bonn, Erfurt, Dresden, Potsdam, Regensburg, Düsseldorf, Tübingen)
→ ein Schwerpunkt: Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen von Angemessenheitsprüfungen
 - **Wohnungsmarktbeobachtung** (Nürnberg, Stadtregion Münster)
 - **Bundesweite wohnungspolitische Studien** (u.a. Umzugsmobilität, ExWoSt Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Baulandinitiative Rheinland-Pfalz)
 - **Standortgutachten**

Generelle Ausgangssituation

- steigende Wohnkosten / knappes Wohnungsangebot (→ sollte vorab lokal analysiert werden)
- auslaufende Belegungsbindungen geförderter Wohnungen aus den 1970er/80er Jahren
- jahrelang kein/kaum geförderter Wohnungsbau (auch aufgrund schlechter Förderkonditionen)

Stärkung des geförderten Wohnungsbaus wird oft als eines der zentralen Instrumente verstanden.
In diesem Zusammenhang häufig diskutierte Ziele:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung
- Preisdämpfende Wirkung für den gesamten Wohnungsmarkt
- ...

Aus unserer Sicht realistische Zielstellungen des geförderten Wohnungsbaus:

- Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit Wohnraumversorgungsproblemen
- Erweiterung des Wohnraumangebots um ein Segment preiswerten Wohnungsneubaus
- evtl. über Baulandmodelle dämpfende Wirkung auf dem Grundstücksmarkt

Prinzip der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen

Beschränkungen

- Mietpreisbindung
 - Festlegung der Anfangsmiete
 - Festlegung der Mieterhöhungsspielräume
- Belegungsbindung
 - Festlegung von Einkommensgrenzen für Bewohnerhaushalte
- ggf. Belegrechte durch die Stadt



Förderdarlehen

- vergünstigte Zinsen
 - Festlegung einer Darlehensobergrenze
- Tilgungsnachlass / Zuschuss
 - auf einen Anteil des Darlehensbetrags

- bevorzugte Förderung von Kommunen mit starker Nachfrage / hohem Preisniveau
 - Einteilung der Kommunen in Mietniveaustufen
- 2 Förderwege (A: geringe Einkommen, B: erweiterte Einkommensgruppe)
- kombinierbar mit weiteren Fördermitteln (v.a. KfW)

- Bindungsdauer: 20/25/30 Jahre

- **Belegungsbindung / Einkommensgruppen**

- Zielgruppe: breite Schichten der Bevölkerung
- kommunal unterschiedliche Ausübung der Belegungsrechte

Brutto-Jahreseinkommen	Alleinstehend	2 Personen	2 Erwachsene, 2 Kinder
im Förderweg A	30.300 €	42.300 €	54.600 €
im Förderweg B	42.000 €	56.500 €	76.100 €

- **Mietpreisbindung / Mietniveaustufen**

- Wipperfürth: Mietniveaustufe 2
- Mietpreissteigerung: bis zu 1,5% p.a.

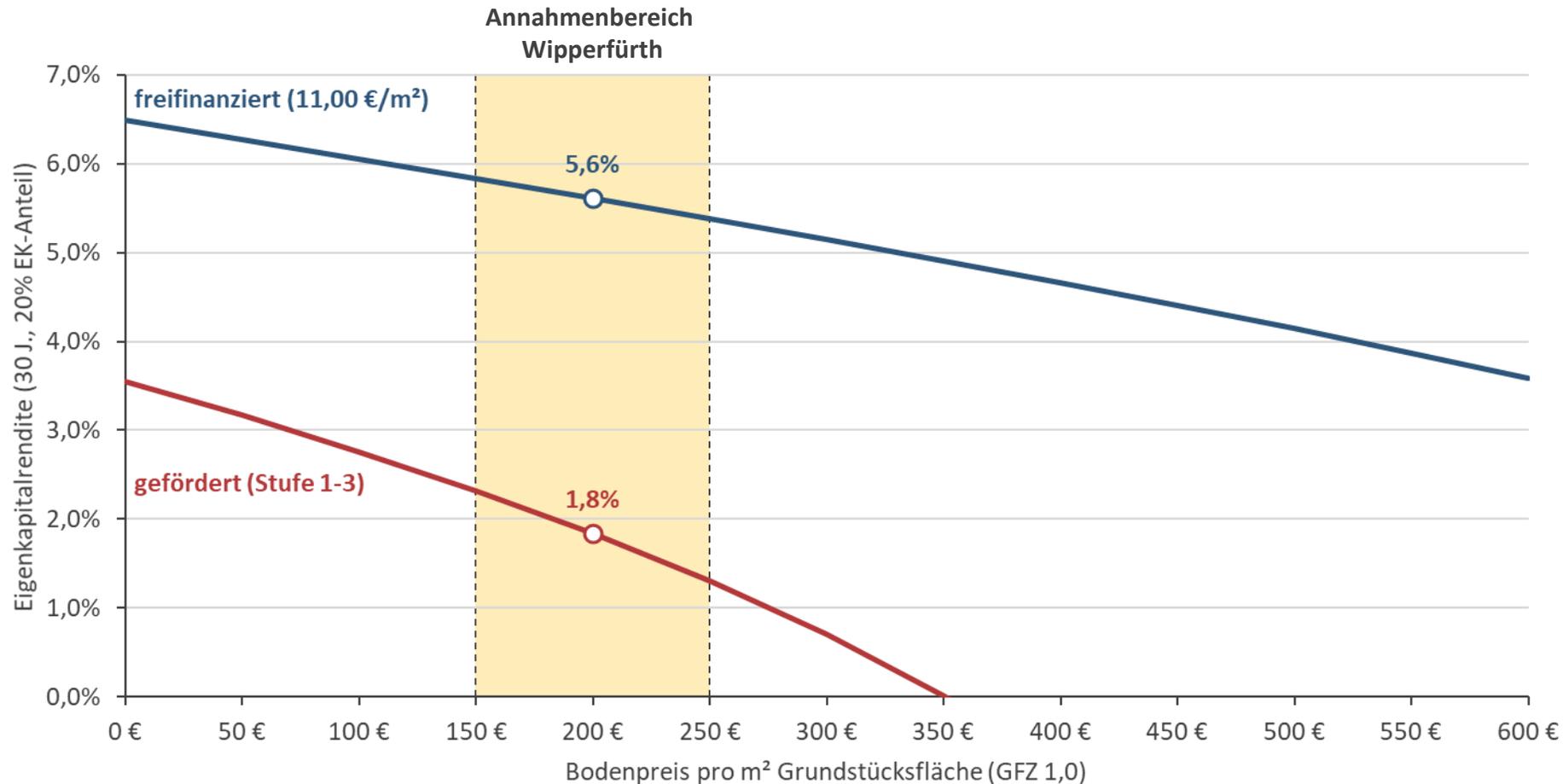
Anfangsmiete	Mietniveaustufe		
	1 bis 3	4	BN, D, K, MS
im Förderweg A	5,90 €/m ²	6,40 €/m ²	7,00 €/m ²
im Förderweg B	6,60 €/m ²	7,20 €/m ²	7,80 €/m ²

■ Förderkonditionen

- * +5,0% Tilgungsnachlass bei 30 Jahren Bindungszeitraum
- diverse Zusatzdarlehen mit 50% Tilgungsnachlass möglich (z.B. Bauen mit Holz, Passivhaus, Barrierefreiheit)
- mind. 20% der Gesamtkosten als Eigenleistung (auch Grundstück)

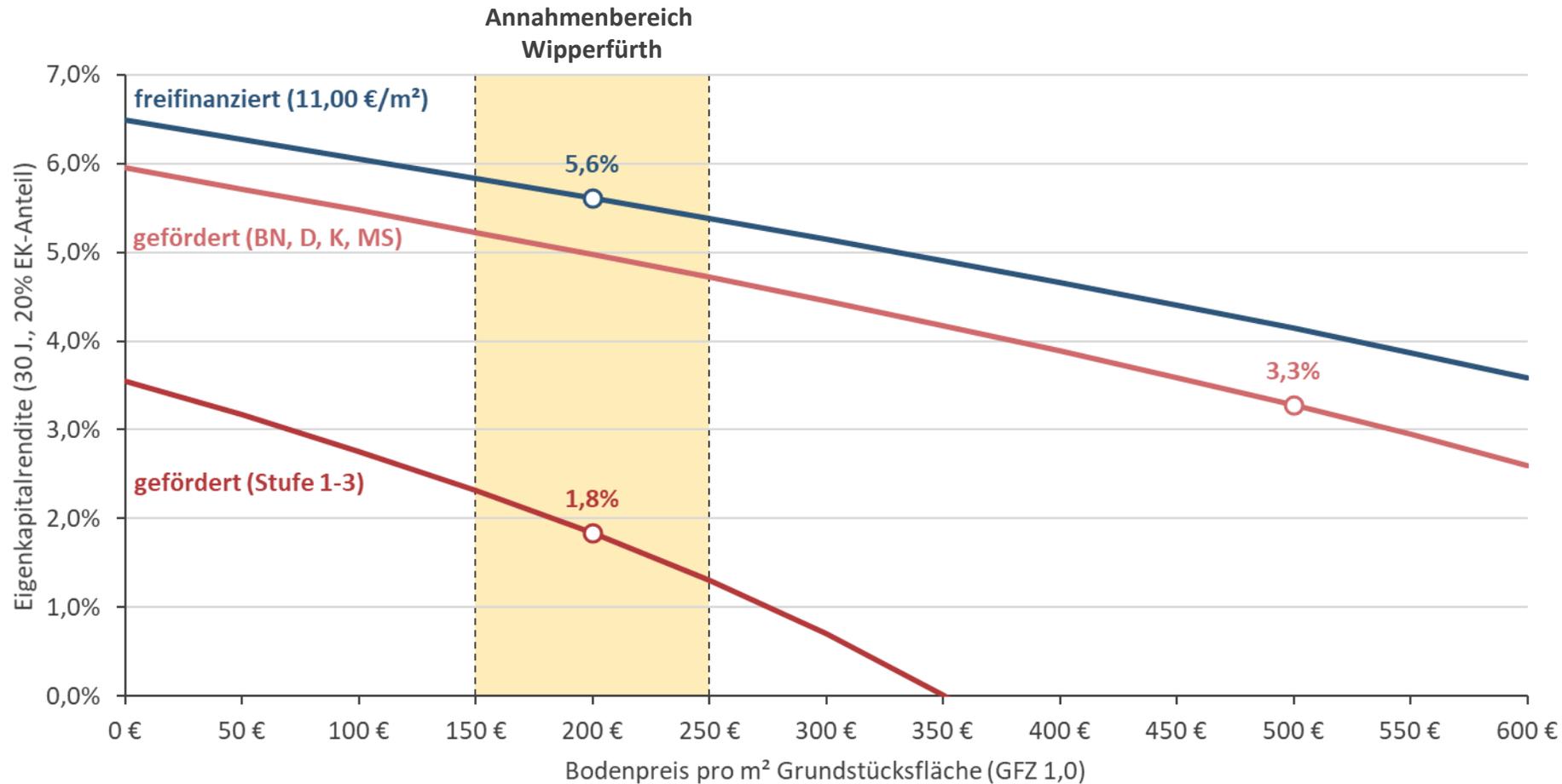
	Mietniveaustufe		
	1 bis 3	4	BN, D, K, MS
Darlehensbetrag			
im Förderweg A	2.180 €/m ²	2.360 €/m ²	2.460 €/m ²
im Förderweg B	1.320 €/m ²	1.580 €/m ²	1.630 €/m ²
Tilgungsnachlass	15% (+5%)*	25% (+5%)*	
Zinsen	0,0% (aber 0,5% Verwaltungskosten)		
Tilgung	1,0% oder 2,0%		

Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus in Abhängigkeit vom Bodenpreis



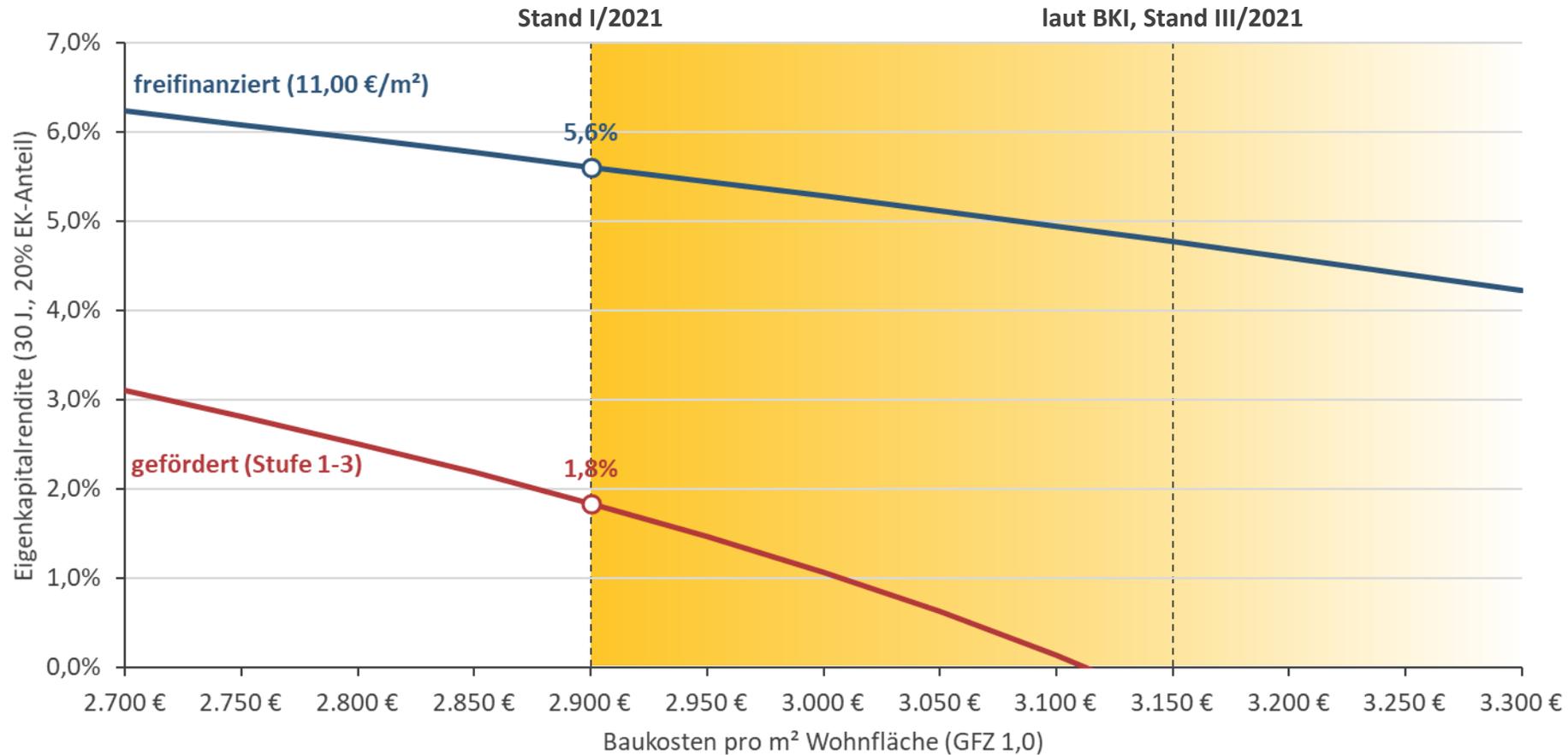
Baukostenannahme: 2.900 €/m²
(Stand I/2021)

Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus in Abhängigkeit vom Bodenpreis



Baukostenannahme: 2.900 €/m²
(Stand I/2021)

Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus in Abhängigkeit von den Baukosten



Bodenpreisannahme: 200 €/m²

Fazit aus den Wirtschaftlichkeitsberechnungen:

- geförderter Wohnungsbau kann rentabel sein (durch Baukostensteigerungen stark gefährdet)
- in der Mietniveaustufe Wipperfürths ist der geförderte Wohnungsbau weniger rentabel als in den wachstumsstärkeren Landesteilen
- gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbau bleibt die Rentabilität weit zurück
- auf einem freien Grundstücksmarkt kann sich der geförderte Wohnungsbau nicht durchsetzen

Konsequenzen für eine Stärkung des geförderten Wohnungsbaus:

- geförderten Wohnungsbau mit geeigneten Grundstücken versorgen
 - Umsetzungsverpflichtung: Schaffung von gerechten und transparenten Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer (z.B. Baulandbeschluss/-modell) → Wer zahlt am Ende den Renditeausfall?
 - Herausforderung: Standortanforderungen der Bewohner, städtebauliche Verträglichkeit
- geeignete Partner zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus finden
- weitere Herausforderung bei Belegung der geförderten Wohnungen: Stigmatisierung vs. Soziallotterie

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Quaestio – Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17, 53175 Bonn
Tel.: 0228 / 266 888 0
Mail: office@quaestio-fb.de
Web: www.quaestio-fb.de