

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Angela Bode 563 3535 angela.bode@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.01.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1087/23/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
22.02.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
26.02.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Wuppertal (Bericht und Empfehlung)		

Grund der Vorlage

Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vom 02.11.2023 zur Erarbeitung eines Berichts zur aktuellen Lage des sozialen Wohnungsbaus in Wuppertal (**Drs. VO/1087/23**)

Beschlussvorschlag

Der auf der Grundlage des Handlungskonzepts „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ im Juni 2020 durch den Rat der Stadt Wuppertal gefasste Beschluss (**Drs VO/0448/20**) wird mit folgenden Eckpunkten fortgeschrieben:

- Bei der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohngebieten ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 30% (bisher 20 %), bezogen auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (bisher: bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten) vorzusehen. Diese gilt ab einer Projektgröße von 1.400 Quadratmetern Wohnfläche (bisher 20 Wohneinheiten) und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 qm.
- Für die Entwicklung und Vermarktung kommunaler Grundstücke gelten die o.g. Quotenregelungen auch in Gebieten nach § 34 BauGB. Diese Grundstücke werden zunächst mit der o.g. Quotenregelung als Auflage ausgeschrieben. Sollte das Ausschreibungsverfahren erfolglos verlaufen, kann das Grundstück im zweiten Ausschreibungsverfahren ohne die Verpflichtung zur Erfüllung der Quote angeboten werden.
- Ausnahmen von der o.g. Quotierung können dann gelten, wenn aufgrund der örtlichen Situation eine Quotenregelung nicht im Sinne der öffentlichen (bisher: sozialen) Wohnraumförderung sowie der gewünschten städtebaulichen Konzeption liegt.

Eine Ausnahmeregelung ist im Einzelfall vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen im Rahmen der verfahrensleitenden Beschlüsse zu den Bauleitplanverfahren zu beschließen.

Bei der bauleitplanerischen Entwicklung kommunaler Grundstücke wird der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen grundsätzlich zur Entscheidung über das Vorliegen von Ausnahmefällen herangezogen.

- Für bereits zum Stichtag 30.06.2020 (neu: Stichtagsregelung) eingeleitete Bauleitplanverfahren gilt die Quote nicht, soweit nicht schon im Rahmen der bereits erfolgten Planverfahren entsprechende Zielvorgaben benannt wurden.
Für Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 01.07.2020 bis zum 29.02.2024 bereits eingeleitet wurden, gilt weiterhin die Quote von 20%.
(angepasste Übergangsregelung)
- Die Wohnraumfördermöglichkeiten werden durch Öffentlichkeitsarbeit und Marketingstrategien unterstützt, um potentielle Investoren umfassend zu informieren und dahingehend zu beraten, in den öffentlichen Wohnungsbau zu investieren.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Gemeinsamer Antrag Grüne/SPD/Linke:

1. Die Verwaltung wird gebeten, bis zur nächsten Sitzung die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes zwischen 2020 und heute darzustellen.

Der preisgebundene Mietwohnungsbestand hat sich im Zeitraum 2020 bis 2023 wie folgt entwickelt:

Preisgebundener Mietwohnungsbestand	2020	2021	2022	2023*
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A	11.871	11.789	11.854	10.651
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B	65	65	65	65
Summe	11.936	11.854	11.919	10.716

Quelle: NRW.Bank - Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2020, S.25; 2021, S.23 und 2022, S.23 sowie weiteres Datenmaterial der Stadt Wuppertal

*(Es handelt sich um vorläufige Zahlen für das Jahr 2023 – die Meldung im Rahmen der jährlichen Statistik an die NRW.Bank wird zurzeit vorbereitet.)

Der preisgebundene Mietwohnungsbestand ist weiterhin rückläufig. Entsprechende Modellrechnungen der NRW.Bank zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (ohne Einbeziehung künftiger Wohnraumförderungen) prognostizieren im Durchschnitt eine Halbierung des Bestandes bis 2035.

Für Wuppertal entspricht das einem Rückgang in Höhe von über 5.000 Wohnungen, so dass sich nach dieser Prognose im Jahr 2035 nur noch 5.570 Wohnungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand befinden werden, wenn keine neuen Mietpreisbindungen in diesem Segment generiert werden können.

Quelle: NRW.Bank - Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2022, S.27 ff.; speziell Tabelle S. 38

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurden sowohl die Fördermittel durch die Landesregierung erneut erhöht als auch die Förderkonditionen deutlich verbessert. Als Instrumente dienen hierbei nicht nur die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Umbau und Erweiterung, sondern zunehmend auch die Modernisierung von Wohnungsbeständen.

Auf die Vorlage **VO/0197/23 Bericht zum Maßnahmenkatalog „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“** vom 04.04.2023, insbes. das Themenfeld 5: Öffentliche Förderung und investive Impulse (R 105.3), wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Entwicklung bei der Bewilligung von Wohnraumfördermitteln stellt sich in den letzten Jahren folgendermaßen dar:

Genutzte Fördermittel (gerundet auf T €)	2020	2021	2022	2023*	Förderanträge 2023
<u>Nachrichtlich:</u> Eigentumsförderung (selbst genutztes Wohneigentum)	471.000 €	400.000 €	446.000 €	5.420.000 €	9.448.000 €
Mietwohnungsbau	3.628.000 €	5.269.000 €	9.196.000 €	160.000 €	24.876.000 €
Modernisierungsförderung	205.000 €	145.000 €	0 €	21.000 €	10.161.000 €**

*(Es handelt sich um **vorläufige** Zahlen für das **Jahr 2023** – die Prüfung im Rahmen des jährlichen Controllings in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank findet zurzeit noch statt.)

** inkl. Fördermittel aus dem Bereich der Quartiersentwicklung

Aus der Höhe der o.g. beantragten Fördermittel aus dem Jahr 2023 ist ersichtlich, dass aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Zinsentwicklung am „freien“ Kapitalmarkt, verbesserte Förderkonditionen) bereits ein größerer Anreiz besteht, öffentliche Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

Dies zeigt sich ebenso an der im letzten Jahr durchgeführten Zahl der Beratungen von Investoren, die sich mit gefördertem Wohnungsbau befassen.

Der Vergleich zwischen Förderanträgen und -Bewilligungen zeigt allerdings auch, dass es vom Antrag bis zur endgültigen Bewilligung der Förderung eines teilweise größeren Zeitfensters bedarf, das von verschiedensten Faktoren (Planungsbedarf, Genehmigungs- und Bewilligungsprozesse, Gesamtfinanzierung) bestimmt wird. So kann es abhängig von der Größe der Projekte durchaus einige Monaten dauern, bis eine Förderung bewilligt werden kann.

Bis zur Fertigstellung sowie Bezugsfertigkeit der geförderten Objekte und damit Verfügbarkeit des preisgebundenen Mietwohnraums bedarf es zusätzlicher, oft ebenfalls längerer Zeiträume, die insbesondere auch durch weitere äußere Faktoren beeinflusst werden, wie z.B. die Verfügbarkeit von Material und Fachkräften im Baubereich.

Darüber hinaus ist die Entwicklung am Kapitalmarkt mit steigenden Zinssätzen zurzeit sowohl dafür verantwortlich, dass Förderdarlehen attraktiver geworden sind, als auch dass weniger Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden (dies hätte ein früheres Ende der Mietpreisbindung zur Folge). Somit sind die Rahmenbedingungen für eine Ausweitung der Wohnraumförderung momentan grundsätzlich von Vorteil.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung (Stichworte: Zinsentwicklung, Baukostensteigerung und Änderung der Förderkonditionen) streben die meisten Investoren, die bereits Wohnraumförderanträge gestellt haben, daher mittlerweile eine höhere, teilweise auch eine 100%-ige öffentliche Förderung an, da diese sich wegen der niedrigen Zinsen bei den Förderdarlehen und der Tilgungsnachlässe der NRW.BANK durchaus als wirtschaftlich darstellt. Die durch das Land NRW vorgegebenen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Projektentwicklungen optimal genutzt. Diese werden **unter Punkt 3** näher erläutert.

Zur wohnungswirtschaftlichen Gesamtentwicklung im Stadtgebiet Wuppertal wird auf das Monitoring zur Wohnraumentwicklung des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau verwiesen (s. Bericht in der Vorlage **VO/0045/22** vom 18.01.2022 und fortfolgende Berichte, zuletzt III. Quartal 2023, **VO/1196/23**).

2. Ferner bitten wir, die derzeit gültigen Sozialwohnungsquoten in vergleichbaren Städten in NRW und wenn möglich auch bundesweit darzulegen.

Hierzu wird auf die als Anlage 01 beigefügte Aufstellung des MHKBG verwiesen. Diese ist auch abrufbar auf der Homepage des Ministeriums unter:

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung>

bzw. direkt unter dem Link:

https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023_04_27_abwd_quoten_oeff_wnungsbaubau.pdf

Grundlage ist eine Umfrage aus dem Jahr 2022 zu den in den NRW-Städten vorhandenen Quotenregelungen.

Eine bundesweite Übersicht von Quotenregelungen in deutschen (Groß-) Städten gibt es nicht. Die Förderbedingungen und -konditionen sind Angelegenheit der einzelnen Bundesländer. Dies ist auf regionale Unterschiede zurückzuführen, so dass aus diesem Grund ein Vergleich auf kommunaler Ebene außerhalb von NRW nur bedingt möglich ist. Quotenregelungen werden insbesondere in bundesdeutschen Großstädten als Instrument eingesetzt, um in Neubauprojekten die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. So haben beispielsweise die Städte Berlin, Hamburg, Nürnberg und Frankfurt am Main Quoten von 30 % bzw. einem Drittel (Hamburg) und Städte wie München, aber auch Freiburg sogar eine (differenzierte) Quote von 50%.

3. Außerdem soll geprüft werden, ob nach geltenden Rechtsvorschriften eine Erhöhung der verpflichtenden Quote von 20 auf mindestens 25 oder auf 30 Prozent für öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen für alle Bauträger*innen festgesetzt werden kann.

Hierbei soll insbesondere eine ansteigende Quote entsprechend des nachfolgenden Beispiels geprüft werden, die im Verhältnis zur Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten und Größe des Bauvorhabens steht.

Wohneinheiten	Grundstücksfläche (m²)	Quote in Prozent
ab 20	>2.000	20
ab 50	>5.000	25
ab 100	>10.0000	30

Die Festsetzung bzw. Erhöhung einer solchen Quote ist rechtlich möglich.

Durch den sog. Quotenerlass des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.06.2023

<https://lv.kommunen.nrw.testa->

[de.net/static/wohnungswesen/schnellbriefe_runderlasse_allg/foerderung_neubau/schnellbriefe/20230605-Quotenerlass.pdf](https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/static/wohnungswesen/schnellbriefe_runderlasse_allg/foerderung_neubau/schnellbriefe/20230605-Quotenerlass.pdf)) werden allerdings höchstzulässige Quoten für die

Wohnraumförderung festgelegt, die sich an der jeweiligen Größe der Projekte orientieren, um eine soziale Durchmischung in den Quartieren zu gewährleisten. Eine 100%-ige Förderung ist nach dem Willen des Landes NRW als Fördergeber nicht möglich und auch aus Sicht der Stadt Wuppertal insbesondere im Hinblick auf die Stadtentwicklung nicht wünschenswert.

Seitens der Verwaltung wird eine Anhebung der Quote auf 30% empfohlen - verbunden mit einer Anpassung der Quotenregelung aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis. Zukünftig wird die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt und nicht wie bisher die Anzahl der Wohneinheiten.

Von einer Abstufung der Quotenregelung sollte mit Blick auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt Abstand genommen werden. Mit der vorgenannten Mindestquotenregelung wird - auch unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung - bedarfsgerecht öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen.

4. Inwieweit würden sich bei einer Quotenanhebung Hemmnisse für den Wohnungsneubau ergeben? Hierzu sollten ggf. auch die Betroffenen befragt werden.

Dies kann seitens der Verwaltung vor allem aufgrund der bisher gemachten positiven Erfahrungen prognostiziert werden.

Zum einen sind die bisherigen Erfahrungen mit Quotenregelungen - auch in anderen Kommunen - durchaus positiv, soweit Spielräume genutzt werden können und Kommunikation zwischen Verwaltung und Investoren in ausreichendem Maße stattfindet. Dies hatte bereits eine Umfrage in den größeren NRW-Kommunen 2020 zur Vorbereitung der Ratsvorlage VO/0448/20 ergeben.

Zum anderen ist die derzeitige Situation auf dem Bausektor - wie dargelegt - für die Akzeptanz und Durchsetzung einer solchen Quote durchaus förderlich. Die Investoren, die momentan Kontakt zur Wohnraumförderung suchen und die Förderkonditionen kennen, stellen sich (wie unter Punkt 1 ausgeführt) sogar eine Förderung von bis zu 100% der jeweiligen Projekte vor, was aus den dargestellten Gründen nicht zielführend ist.

Darüber hinaus ist eine Befragung von (weiteren) neun potentiellen Investoren (davon zwei Genossenschaften) durchgeführt worden, die sich bisher nur im Vorfeld vor allem im Rahmen der sog. Investorentour (Veranstaltung der Wirtschaftsförderung) erkundigt haben. Von diesen Befragten haben nur knapp die Hälfte geantwortet. Dabei wird die Wohnraumförderung überwiegend kritisch betrachtet und sogar von einer „Quersubventionierung“ durch den frei finanzierten Wohnungsbau ausgegangen. Bei den Investoren, die sich mit den Förderkonditionen befasst und eine Förderung beantragt haben, ergibt sich dazu ein ganz anderes Bild, das bereits **unter Punkt 1** dargestellt wurde.

Ein Hemmnis stellt in diesem Zusammenhang sicherlich immer noch die „Stigmatisierung“ des „sozialen“ Wohnungsbaus dar. Viele Investoren betrachten diesen zum einen als nicht wirtschaftlich, ohne sich jedoch mit den genauen Förderkonditionen auseinandergesetzt zu haben. Zum anderen wird dieser Begriff mit sozial schwachen Gruppen und ggf. sogar sozialen Brennpunkten oder gar einer Ghettobildung assoziiert.

Aus diesem Grund wurde das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Ende 2021 u.a. redaktionell überarbeitet und der Begriff „soziale Wohnraumförderung“ durch die Formulierung „öffentliche Wohnraumförderung“ ersetzt. Dies wurde allerdings nur auf Landesebene umgesetzt.

Darüber hinaus bezieht sich die Mitte 2020 verabschiedete Quote in Höhe von 20% nur auf neue Projekte, bei denen eine Bauleitplanung erforderlich ist und somit eine Einbeziehung aller Beteiligten erfolgen kann und muss. Förderungen im Bestand werden damit nicht erfasst. So besteht Planungssicherheit bei bestehenden Projekten, und Investoren können sich bei der Planung und Durchführung neuer Projekte auf die kommunalen Vorgaben einstellen.

Für mögliche Förderungen im Wohnraumbestand gibt es die Richtlinien zur Modernisierungsförderung (RL Mod), die ebenfalls in den letzten Jahren mehr in den Fokus gerückt ist, jedoch auch wegen der Größe der Projekte noch nicht im notwendigen Umfang zu dementsprechenden Bewilligungen geführt hat (z.B. ein Projekt der GWG mit einem Fördervolumen in Höhe von 10 Mio. Euro).

5. Auch die Leerstands-beseitigung soll Berücksichtigung finden.

Der Leerstand beläuft sich momentan auf 5,7 %, was einer Zahl in Höhe von ca. 11.500 vermutlich leerstehenden Wohnungen entspricht (Stand 2022/2023; laut Quartalsbericht III/2023 zur Wohnraumentwicklung vom 09.11.2023 inkl. Wohnungsleerstandsanalyse 2023, **VO/1196/23**).

Wie **unter Punkt 4** dargestellt, kann der Wohnraumbestand nicht in eine Quote einbezogen werden. (Andere Kommunen mit Quotenregelung beziehen diese - auch aufgrund der Planungssicherheit für die Beteiligten - regelmäßig ebenfalls nur auf Neubauprojekte.)

6. Wie und in welchem Umfang kann die GWG einen Beitrag leisten und wie weit ist sie selbst schon gekommen? Hat sie das 30%-Ziel erreicht?

Zu dieser Frage hat Herr Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG Wuppertal, wie folgt Stellung genommen:

„Die gwg wuppertal hat bereits jetzt einen hohen Anteil preisgedämpfter Wohnungen im Bestand, darunter ca. 30 % öffentlich geförderte Wohnungen. Die gwg plant, den Anteil der geförderten Wohnungen in den kommenden Jahren mindestens stabil zu halten. Gleichwohl ist aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeldes in der neuen Mittelfristplanung kein Neubau von Wohnungen geplant. Sollte der Neubau aufgrund verbesserter Rahmenbedingungen wieder in Betracht kommen, so würde die gwg eine entsprechende Quote sozial geförderten Wohnraums auf jeden Fall realisieren. In der Zwischenzeit wird die gwg gemäß ihrer Planung und Strategie den Fokus auf sozial geförderte Modernisierungsmaßnahmen richten, worüber ebenfalls zusätzlicher Wohnraum in diesem Segment geschaffen wird.“

Für Fragen steht Ihnen Herr Zier als Ansprechpartner selbstverständlich zur Verfügung.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Anlagen

Anlage 01 – Ergebnisse der Kommunalbefragung 2022 zu Quoten für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und NRW.Bank)

