

<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr:	VO/2017/0984-01		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
<b>Bundes- und Landesmittel für sozialen Wohnungsbau</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungs- art	Zuständigkeit	TOP- Nr.
Rat der Stadt Osnabrück	30.05.2017	Ö	Kenntnisnahme	

**Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziele:**

Sozial- und umweltgerechte Stadtentwicklung (Ziel 2016 - 2020)

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage der CDU/BOB Gruppe nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

*1. Wie viele Mittel standen in 2016 und stehen in 2017 für Osnabrück zur Verfügung?*

Die Zuständigkeit für die Soziale Wohnraumförderung ist mit der Föderalismusreform 2006 vom Bund auf die Länder übergegangen. Bis 2019 erhalten die Länder ihrerseits noch Kompensationszahlungen aus dem Bundeshaushalt.

Das Land Niedersachsen hat ein Wohnraumförderungsprogramm. Nach Angaben des zuständigen Ministeriums werden in den Jahren 2016 bis 2019 insgesamt mehr als 800 Millionen Euro für die Soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehen

[Quelle: Pressemitteilung des MS vom 12.04.2017

<http://www.ms.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-niedersachsen-wird-erneut-ausgeweitet--153139.html>].

Eine Differenzierung nach Bundes- oder Landesmitteln ist für geförderte Projekte entsprechend nicht möglich. Eine Gewährung erfolgt ausschließlich durch das Land.

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen erhalten Antragsteller im Wesentlichen Unterstützungen für den Bau von Mietwohnungen, die Modernisierung von Wohnraum oder die Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums insbesondere für Haushalte mit Kindern.

Eine Mittelbereitstellung erfolgt nicht für ein Jahr oder eine Stadt, sondern antragsbezogen für konkrete Vorhaben von Personen oder Firmen.

Dabei wird die Beratung und Antragstellung durch die Wohnraumförderstellen, wie bei der Stadt Osnabrück, angeboten. Zunächst wird hier ein Vorantrag zur Reservierung von Mitteln gefertigt. Wenn dieser durch die NBank ausgewählt wurde, können die betroffenen Haushalte oder Projektträger den eigentlichen umfangreicheren Hauptantrag stellen, aufgrund dessen die Zusage von Fördermitteln erfolgt. Dies muss vor Kauf oder Bau des Vorhabens abgeschlossen sein. Die Auszahlung der Mittel selbst ist dann abhängig von der tatsächlichen Umsetzung bzw. der Vor-Ort-Prüfung abgeschlossener Baumaßnahmen.

Zwischen Vorantrag und Abschluss einzelner Vorhaben können längere Zeiträume liegen, so dass auch eine Zuordnung zu einem bestimmten Jahr nicht immer eindeutig ist.

2. *Wie viele Mittel wurden an wen in diesem Zeitraum bewilligt und wie viele Wohnungen werden damit zu welchem Mietpreis in Osnabrück geschaffen?*

8 Voranträge auf Landesförderung für Eigentumsmaßnahmen (Kauf / Erwerb / Bau oder Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums) gab es 2016 in Osnabrück, davon wurden 2 zurückgenommen, 3 widerrufen, aber 3 realisiert mit Darlehenssummen von insgesamt 105.000 €; außerdem wurde 2016 ein Vorhaben mit 40.000 € beschieden, für das bereits 2015 ein Vorantrag positiv war.

Alle Eigentumsmaßnahmen zusammen kommen so auf Förderdarlehen von 145.900 € seitens des Landes. 2017 liegen von Familien noch keine neuen Anträge vor.

Für die Schaffung von Mietwohnraum wurde 2016 ein neuer Vorantrag gestellt, der bei Bewilligung eine Darlehenssumme von rund 750.000 € für den Bau von 5 Mietwohnungen umfassen wird (zu einem anfänglichen Mietpreis von 5,60 € / qm). Der Hauptantrag wird noch erstellt.

Außerdem sind in 2016/2017 zwei weitere Mietwohnraummaßnahmen abgeschlossen worden, für die bereits aus den Jahren 2014 und 2015 Darlehenszusagen vorlagen. Im einen Fall ging es um eine große Wohnanlage für Studierende, im anderen um einen Neubau mit 9 Wohnungen für einen anfänglichen Mietpreis von max. 7,- € /qm. Zusammen beliefen sich die Darlehenssummen auf 2,36 Mio. €.

In 2017 ist noch kein neuer Vorantrag gestellt worden.

3. *Gibt es nach Auffassung der Verwaltung genügend Anträge und Projekte oder müssten die Förderbedingungen verbessert werden, um ein Optimum zu erreichen?*

Der Bestand sozial gebundener Mietwohnungen verringert sich in den nächsten Jahren weiter erheblich, da eine Vielzahl von Bindungen auslaufen. Das letzte umfassende Programm zur Schaffung von Mietwohnraum, ergänzt durch eine städtische Zuschuss-Förderung, gab es in den 1990er Jahren.

Bis 2013 lag die Zahl der Sozialbindungen noch bei über 2.000 Wohnungen in Osnabrück, bis zum Jahr 2020 wird sie auf 1.007 fallen, bis zum Jahr 2030 - nach heutigem Stand - auf 412 Wohnungen. Gleichzeitig bestätigte das 2015 erstellte Wohnraumversorgungskonzept, dass rund jeder fünfte Haushalt in Osnabrück zur einkommensschwachen Gruppe zählt und die Zahl der Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zunimmt.

Zur Aufrechterhaltung der aktuellen Versorgungsquote mit sozialem Wohnraum bräuchte es jährlich rund 200 neue Bindungen von Mietwohnungen.

Die Landesprogramme zur Mietwohnbauförderung boten in den letzten Jahren fast ausschließlich langfristig zinsfreie Darlehen für Investoren an, was angesichts der Niedrigzinsphase und der Neubaukosten nicht attraktiv war.

Erst seit einer Änderung der aktuellen Wohnraumförderbestimmungen im April 2017 gibt es in bestimmten Fällen auch einen „Tilgungsnachlass von 15 % des Darlehensursprungbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit“, im Ergebnis also eine neue Zuschussförderung. Dies trifft jedoch nur auf die Neuschaffung von Wohnungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG zu, also bei Projekten, deren Anfangsmiete 5,60 € nicht übersteigen darf, und bei einer gleichzeitigen Verlängerung der Bindungsfrist der neu entstehenden Wohnungen von bisher 20 auf 30 Jahre.

Die Stadt Osnabrück hat mit einem Maßnahmenpaket zum Wohnungsbau eigene Entwicklungen angestoßen. So werden mit dem „Entwicklungskonzept 2020 – Wohnen und Gewerbe“ zusätzliche Bauflächen geschaffen und erste Maßnahmen des „Handlungsprogramms Bezahlbarer Wohnraum“ [Ratsbeschluss vom 14.06.2016] umgesetzt. Hierzu gehört u. a. bereits eine Quote sozial gebundenen Wohnungsbaus unabhängig von einer Förderung und die beabsichtigte Vergabe von Flächen nach Konzept statt nach Höchstpreis. Außerdem soll auch der Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand erfolgen, um die nicht durch Neubau auszugleichende Differenz zur Versorgungsquote zu verringern. Ein Landesprogramm hierfür ist in Niedersachsen bisher nicht zu erwarten.