

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	24.01.2023	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	08.02.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2022

Betroffene Produktgruppe

11 10 04 Wohnungsbauförderung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Sachverhalt:

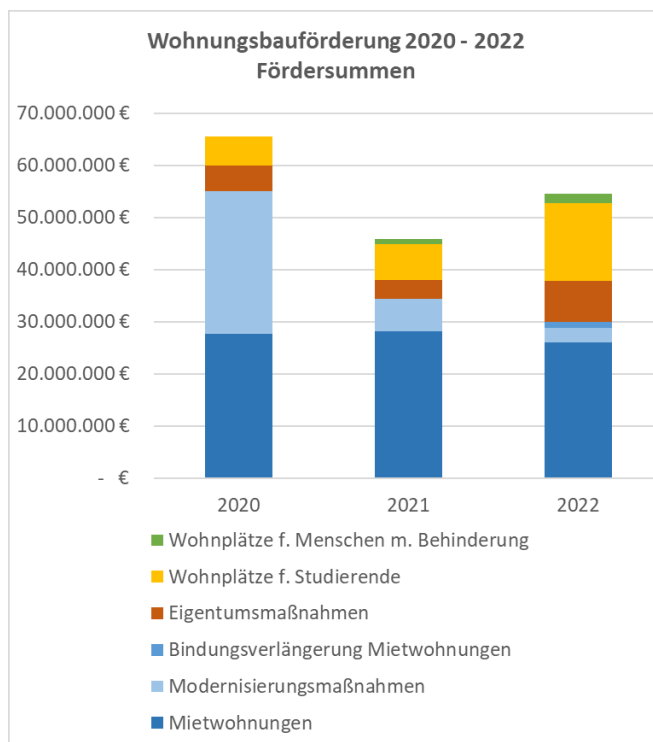
In einem Jahr, das durch den Ukrainekrieg und die entsprechenden wirtschaftlichen und energiepolitischen Auswirkungen geprägt war, hat sich die Wohnungsbauförderung in Bielefeld als stabile Größe behauptet. Im Gegensatz hierzu wurden viele der frei finanziert geplanten Wohnprojekte aufgrund steigender Zinsen und einer radikalen Umstrukturierung bzw. Reduzierung der KfW-Förderung des Bundes auf Eis gelegt.

Die attraktive Wohnungsbauförderung des Landes NRW wurde in Bielefeld hingegen trotz dieser unerwartet schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin stark nachgefragt.

Das mit dem Land NRW vereinbarte jährliche Globalbudget für die Wohnungsbauförderung in Höhe von 35 Mio. € konnte zum dritten Mal in Folge deutlich überschritten werden.

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2022 insgesamt **533 Wohneinheiten** (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **54,6 Mio. €**. Das dadurch ausgelöste Investitionsvolumen für die heimische Bauwirtschaft und somit für Bielefeld liegt insgesamt bei rd. 80 Mio. €.

Im Mietwohnungsbau konnten diverse private Bauherren und Investoren sowie die Sennestadt GmbH mit zusammen rd. 26 Mio. Euro gefördert werden. Fast alle Objekte haben eine 30jährige Miet- und Belegungsbindung und einen energetischen Standard nach BEG 40.



Im Bereich der Wohnheime wurde eine umfassende Modernisierung eines Studierendenwohnheims mit 212 Plätzen mit rd. 15 Mio. Euro gefördert. Auch der Neubau eines Wohnheims mit 21 Plätzen für Menschen mit Behinderung in Brackwede konnte mit über 1,8 Mio. Euro Förderung unterstützt werden.

Außerdem wurde erstmals eine Bindungsverlängerung um weitere 15 Jahre für 109 Mietwohnungen der BGW mit rd. 1,3 Mio. Euro im Rahmen des Modellversuchs des Landes NRW bewilligt. Dieser Modellversuch dient der Erprobung neuer ergänzender Förderbausteine und Strategien mit spezifischen Zuschusskomponenten, und soll in 2023 fortgesetzt werden.

Daneben wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gefördert, darunter allein 32 Mietwohnungen der BGW, die mit rd. 2,2 Mio. Euro Unterstützung

gefunden. Dazu kommen verschiedene Eigenheime, die jeweils mit bis zu 150.000 Euro Förderung modernisiert wurden.

Für Familien mit einem Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen konnten in Bielefeld 38 Objekte für insgesamt 7,8 Mio. Euro bewilligt werden. Das entspricht einer Steigerung um fast 100 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Darunter waren 29 Eigenheime und 9 Eigentumswohnungen.

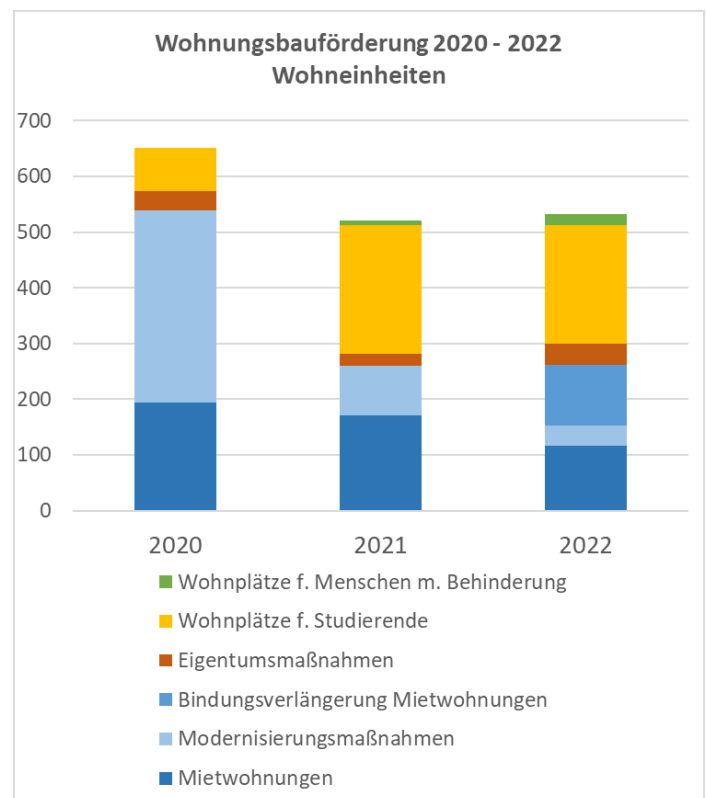
Die Förderkonditionen der Wohnungsbauförderung des Landes NRW wurden 2022 weiter verbessert. Für die Bauherren und Investoren erhöhte sich dadurch die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte trotz steigender Grundstücks- und Baupreise.

Einnahmen

Die städtischen Einnahmen (u. a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen 2022 in diesem Zusammenhang insgesamt rd. 440.000 €.

Quote

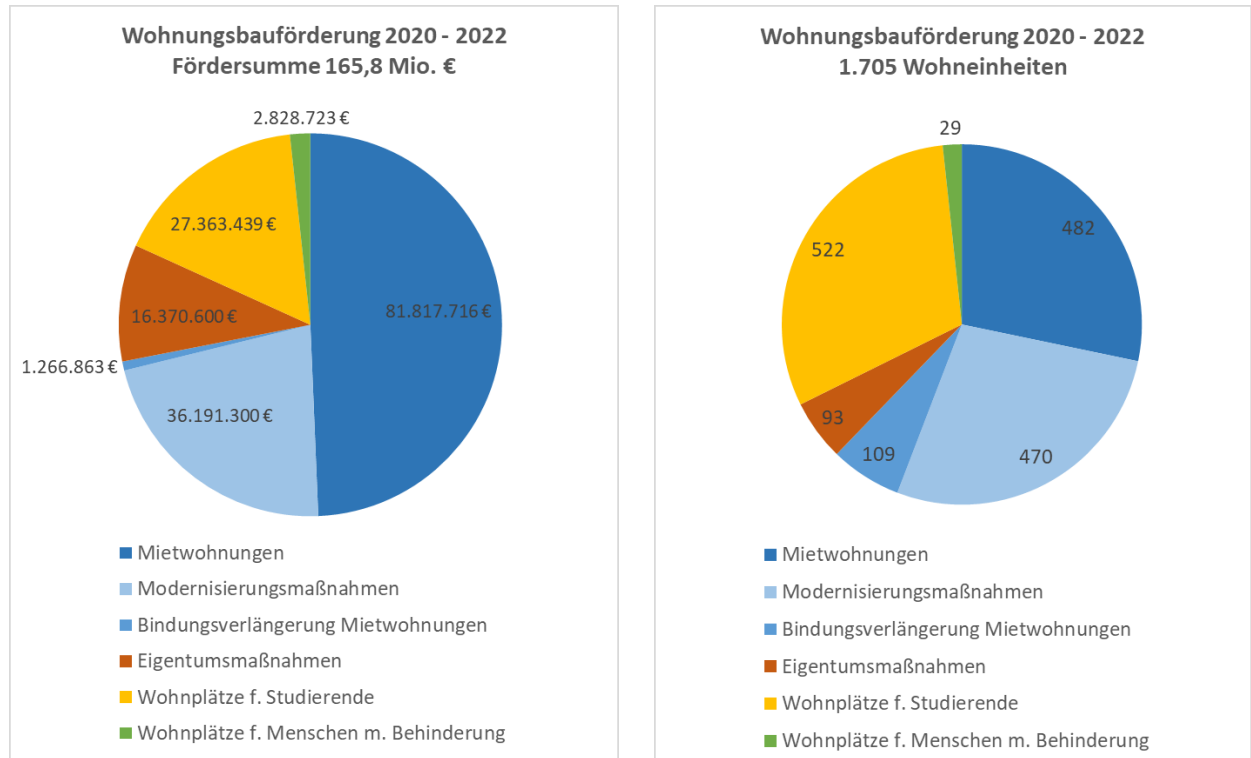
2022 wurden 62 von 116 geförderten neuen Mietwohnungen auf Grund der Quote in neuen B-Plänen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bewilligt. Damit entfaltet die vom Rat beschlossene Quotenregelung weiterhin ihre Wirkung, auch wenn fast die Hälfte der Antragsteller ohne diese Quote gefördert wurden. 2023 wird sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen.



Zielvereinbarung 2020 – 2022 mit dem Land NRW

Mit Einführung der „Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2020 bis 2022“ mit dem Land NRW konnten in Bielefeld von 2020 bis 2022 insgesamt **165,8 Mio. Euro** bewilligt werden, mit denen insgesamt **1.705 Wohneinheiten** gefördert werden konnten. Diese Zielvereinbarung wurde zwischen der Stadt Bielefeld und dem Land NRW abgeschlossen, um eine der zentralen Fragen der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger Bielefelds mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu lösen.

Damit belegt Bielefeld im Landesweiten Ranking vergleichbarer Großstädte einen Spitzenplatz. Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen insgesamt bei rd. **270 Mio. €**.



Ausblick Wohnungsbauförderung 2023

Das neue Wohnraumförderungsprogramm und die neuen Förderbestimmungen des Landes NRW werden Anfang Februar 2023 veröffentlicht. Das MHKBD NRW hat vorab die voraussichtlichen Eckpunkte der Wohnungsbauförderung 2023 mitgeteilt:

- Die Förderpauschale im **Mietwohnungsbau** wird um weitere 10 Prozent auf **3.110 €/m²** Wohnraum erhöht und die Fördermiete steigt auf **6,50 €/m²**. Der Tilgungsnachlass steigt auf **35 %** (bei 25 Jahren Bindung) bzw. auf **40 %** bei 30jähriger Miet- und Belegungsbindung.
- Um Klimaschutzmaßnahmen im Neubau stärker zu unterstützen wird der **Klimabonus** für Häuser mit BEG-Standard „Effizienzhaus 40“ auf **300 €/m² mit 50 %** Tilgungsnachlass erhöht. Die Fördermiete steigt für diese Objekte um 15 Cent/m² auf **6,65 €/m²**.
- Zusätzlich wird ein weiterer **Klimabonus „Netto – Null“** für energieautarke Wohngebäude mit **450 €/m² mit 50 %** Tilgungsnachlass eingeführt. Die Fördermiete steigt für diese Objekte um 20 Cent/m² auf **6,70 €/m²**.

- In der **Eigentumsförderung** steigt die Förderpauschale deutlich auf **170.000 € + 22.000 €** je Kind bzw. Familienangehörige mit Behinderungen. Das Zusatzdarlehen „Klimabonus“ BEG-Standard „Effizienzhaus 40“ wird auf 30.000 Euro erhöht.

Außerdem wird eine Eigentumsförderung für die Einkommensgruppe B (bis 40 % mehr Einkommen) mit 102.000 Euro eingeführt. Die Eigentumsförderung wird nun auch für Ein- und Zwei-Personenhaushalte ermöglicht bzw. geöffnet.

- Für **Modernisierungsmaßnahmen** wird das max. Darlehen von 150.000 € auf **200.000 € je Wohneinheit** erhöht. Der **Tilgungsnachlass** für Mietwohngebäude steigt dabei je nach energetischem Standard und Bindungsdauer auf **bis zu 55 %**.

Aufgrund dieser wieder deutlich optimierten Förderkonditionen werden 2023 viele neue Projekte erwartet. Förderanträge mit insgesamt rd. 210 WE und einem Fördervolumen von über 32 Mio. € sind für 2023 bereits angekündigt und z. T. schon entwickelt. Weitere Projekte befinden sich in Projektberatung.

Zusätzlich soll 2023 in dem Förderbaustein zum Erwerb und zur Verlängerung von öffentlichen Wohnraumbindungen **für ganze Quartiere** und Blöcke die neue Fördermöglichkeit als Kontingentlösung mit Tilgungsnachlässen sowie Zinsfreiheit für den gesamten Verlängerungszeitraum angeboten werden.

Für das Jahr 2023 soll Bielefeld weiterhin ein **Globalbudget von über 35 Mio. €** jährlich erhalten. Die entsprechende Zielvereinbarung aus März 2020 soll für die neue Legislaturperiode aktualisiert werden. Sie wird weiter eine Öffnungsklausel enthalten für den Fall, dass weitere Fördermittel Bielefeld zugeteilt werden können, wenn der Bedarf dafür besteht, wie in 2020 bis 2022 bereits geschehen.

Damit wird in diesen herausfordernden Zeiten der erheblichen Preissteigerung im Bausektor und zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit weiterhin ein hohes Maß an Investitionssicherheit für Bauherren und eine mittel- und langfristige Planungssicherheit erzeugt. Daher wird auch für die aktuelle Legislaturperiode des Landes NRW an einem Abschluss der Fortsetzung des Globalbudgets 2023 – 2027 für die Bielefelder Wohnungsbauförderung gearbeitet.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau leistet mit zielgruppengerechten Objekten und ansprechender Architektur nach wie vor einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Gleichzeitig ist er ein wichtiges und unverzichtbares Instrument zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen in hoher Qualität. Auch innovative und besondere Wohnformen können gezielt gefördert werden. Damit trägt der öffentlich geförderte Wohnungsbau dazu bei, die Stadt Bielefeld weiterhin als attraktiven und vielfältigen Wohnstandort zu entwickeln.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss