

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	26.01.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2020	
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: Der Sozial- und Gesundheitsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss nehmen die Vorlage zur Kenntnis.	
Bewilligungsergebnis der Wohnungsbauförderung 2020	
Das Förderjahr 2020 war trotz der Coronapandemie von überdurchschnittlicher Aktivität geprägt. So konnte das im März 2020 mit dem Land NRW vereinbarte Globalbudget für die Wohnungsbauförderung in Höhe von 35 Mio. Euro deutlich überschritten werden.	
Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2020 insgesamt 648 Wohneinheiten (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund 65,5 Mio. € .	
Neben umfangreichen Neubauten im Mietwohnungssegment und einem größeren Studierendenwohnheim wurden auch das Mädchenhaus Bielefeld und diverse Modernisierungsmaßnahmen gefördert. Allein am Verler Dreieck in Sennestadt werden damit 255 Wohneinheiten mit Fördermitteln im Rahmen der Modernisierungsoffensive des Landes NRW umfassend modernisiert werden können.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Die Förderkonditionen der Wohnungsbauförderung des Landes NRW wurden mit der Einstufung in Mietstufe 4 für Bielefeld seit 2019 im Mietwohnungsbau deutlich verbessert. Für die Bauherren und Investoren erhöht sich dadurch die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte trotz steigender Grundstücks- und Baupreise entscheidend.

Wohnungsbauförderung	2019	2020
Mietwohnungen	231 WE	195 WE
Bestandsmaßnahmen	33 WE	344 WE
Eigentumsmaßnahmen	43 WE	34 WE
Studierendenwohnungen (Plätze)	-	75 WE (78)
Gesamtergebnis	307 WE	648 WE

Die Stadt Bielefeld erhielt folgende Kontingente, die in Förderzusagen umgesetzt werden konnten:

Kontingente	2019	2020
Zuteiltes Kontingent (2020 Globalbudget)	17.280.000 €	35.000.000 €
Zusätzliche Zuteilung	23.089.721 €	3.210.880 €
Sonderkontingent Stud. Wohnheimplätze	-	5.504.294 €
Sonderkontingent Quartiersmaßnahmen / Modernisierungsoffensive NRW	-	21.749.300 €
Gesamtbewilligung	40.369.721 €	65.464.475 €

Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen insgesamt bei rd. **90 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2020 insgesamt rd. **424.000 €**.

1. Mietwohnungen

Das Förderergebnis im Mietsegment liegt 2020 insgesamt über dem des Vorjahres.

Geförderte Mietwohnungen	2019	2020
Neubau	231 WE	195 WE
Studierendenwohnungen (Plätze)	-	75 WE (78)
Gesamt	231 WE	270 WE

Neben 195 Mietwohnungen wurden 78 Wohnheimplätzen für Studierende gefördert. In diesen Objekten werden noch 8 frei finanzierte Mietwohnungen gebaut, so dass insgesamt **278 WE** entstehen werden.

Fertigstellungen

Aufgrund der Förderzahlen der Vorjahre wurden 2020 insgesamt 150 öffentlich geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Der Bestand von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung reduziert sich in der Summe 2020 dennoch durch auslaufende Bindungen auf rd. 11.900 WE. Für Studierende wurden 2020 235 geförderte Wohnheimplätze fertig gestellt.

25%-Quote

2020 wurden 151 von 195 geförderten Mietwohnungen auf Grund der 25%-Quote zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bewilligt (2019: 163 von 231). Damit entfaltet die 2015 vom Rat beschlossene und 2017 verschärfte Quotenregelung weiterhin ihre Wirkung. Auch in den Folgejahren wird sich dieser Trend fortsetzen. Die Baulandstrategie wird diese Entwicklung zusätzlich unterstützen.

2. Förderung der Modernisierung von Wohnraum

Um den vorhandenen Wohnungsbestand an neue Gegebenheiten in Bezug auf Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Abbau von Barrieren, neue Technologien oder Sicherheitsaspekte anzupassen, hat das Land NRW seit 2018 ein attraktives Förderprogramm aufgelegt. Das Programm ermöglicht umfassende Modernisierungen im Wohnungsbestand mit moderaten Mieterhöhungen und neuen Miet- und Belegungsbindungen. Die Konditionen stellen sich mit 0 % Zinsen in den ersten 10 Jahren (anschl. 0,5 %) und einem Tilgungsnachlass von 20 % sehr positiv dar.

2020 wurden in Bielefeld im Rahmen des Globalbudgets 89 Wohneinheiten in verschiedenen Mietwohngebäuden und einzelnen Einfamilienhäusern gefördert, die damit umfassend saniert werden. Insgesamt wurden 2020 in diesem Bereich rd. 5,56 Mio. € (Vorjahr 1,88 Mio. €) als Förderdarlehen bewilligt.

Quartiersmaßnahme Verler Dreieck

Als sehr große zusätzliche Einzelmaßnahme im Rahmen der Modernisierungsoffensive NRW konnte 2020 die Quartiersmaßnahme Verler Dreieck der Freien Scholle mit rd. 21,75 Mio. € gefördert werden.

In fünf Bauabschnitten ist es damit möglich, ab 2021 ein ganzes Wohnquartier mit 255 Mietwohnungen umfassend zu modernisieren und gleichzeitig die Mieten auf einem moderaten bezahlbaren Niveau zu halten. Die Gebäude werden mit umweltfreundlichen Materialien auf einen überdurchschnittlichen energetischen Standard gebracht, die Dächer werden begrünt, Heizungen erneuert und diverse Barrieren reduziert sowie viele Bäder erneuert.

Die komplexe Maßnahme wird das Verler Dreieck im Süden von Sennestadt auch städtebaulich in den kommenden Jahren nachhaltig aufwerten.

Bestandsmaßnahmen	2019	2020
Energieeffizienz / Barriereabbau	33 WE	89 WE
Sonderkontingent Quartiersmaßnahmen / Modernisierungsoffensive NRW	-	255 WE
Gesamt	33 WE	344 WE

3. Förderung von Eigentum

Die Stadt Bielefeld hat 2020 im Rahmen ihres Globalbudgets Eigentumsmaßnahmen im Umfang von rd. 5 Mio. € für Familien mit einem Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen bewilligt (2019 = 5,75 Mio. €). Es wurden 15 kinderreiche Familien und 3 Familien mit schwerbehinderten Angehörigen gefördert. Zwei Drittel der geförderten neuen Eigenheime werden barrierefrei hergestellt.

10 Anträge wurden zurückgezogen, da die Objekte nicht geeignet oder deutlich übersteuert waren. Für 2021 liegen bereits 8 Anträge auf Eigentumsförderung vor.

Eigentumsförderung	2019	2020
Neubau	19 WE	9 WE
Bestandsimmobilien	24 WE	24 WE
davon Eigentumswohnungen	5 WE	5 WE
Schwerbehindertenmaßnahmen	-	1 WE
Gesamt	43 WE	34 WE

4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2021

Das neue Wohnungsbauprogramm und die neuen Förderkonditionen werden voraussichtlich Ende Januar 2021 veröffentlicht.

Der Städtetag NRW hat vorab die Eckpunkte der Wohnungsbauförderung 2021 mitgeteilt:

- Ein neues Gutachten im Auftrag des Landes NRW zur Gebietskulisse der Wohnungsbauförderung bestätigt die Einstufung Bielefelds in Mietenstufe 4. Auch das Kostenniveau im Eigentumsbereich erreicht nun mit 4 die höchste Stufe.
- Die Förderpauschale im Mietwohnungsbau wird voraussichtlich auf 2.360 €/m² Wohnraum erhöht und die Fördermiete steigt auf 6,40 €/m². Bisherige Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen oder für Aufzüge entfallen. Die Neubauförderung wird dann auch für Bestandsmaßnahmen gelten. So werden Umnutzungen, Erweiterungen, Aufstockungen etc. deutlich attraktiver.
- In der Eigentumsförderung steigt die Förderpauschale aufgrund der höheren Einstufung beim Kostenniveau für Bielefeld deutlich auf 128.000 € + 17.500 € je Kind bzw. behinderten Familienangehörigen.
- Für Modernisierungsmaßnahmen wird das max. Darlehen je Wohneinheit von 100.000 € auf 120.000 € erhöht.

Aufgrund der noch attraktiveren Förderkonditionen werden daher viele neue Projekte erwartet. Förderanträge mit insgesamt rd. 200 WE von der BGW u.a. sind für 2021 bereits angekündigt und z.T. schon entwickelt.

Für die Jahre 2021 und 2022 wird Bielefeld weiterhin ein Globalbudget von zunächst 35 Mio. € jährlich erhalten. Die entsprechende Zielvereinbarung wurde im März 2020 von Ministerin Scharrenbach und Oberbürgermeister Clausen unterzeichnet.

Sie enthält eine Öffnungsklausel für den Fall, dass weitere Fördermittel Bielefeld zugeteilt werden können, wenn der Bedarf dafür besteht, wie in 2020 bereits geschehen.

Damit wird ein hohes Maß an Investitionssicherheit für Bauherren erzeugt, dass geplante Bauvorhaben auch noch in Folgejahren gefördert werden können. Viele Gespräche mit Investoren und Bauherren lassen erwarten, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Projekte im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden.

Die Wohnungsbauförderung leistet mit zielgruppengerechten Objekten und ansprechender Architektur nach wie vor einen nicht unerheblichen Beitrag zur Stadtentwicklung. Gleichzeitig ist sie ein wichtiges und unverzichtbares Instrument zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen in hoher Qualität und in innovativen Wohnprojekten. Damit bringt die Wohnungsbauförderung Bielefeld als attraktiven Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen weiter voran. Dennoch bleibt es eine große Herausforderung, allen Bedarfsgruppen für bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum wird dennoch in den nächsten Jahren weiter stark steigen. Das bedeutet für alle Akteure am Wohnungsmarkt zusätzliche Anstrengungen und Herausforderungen gerade im geförderten Wohnungsbau. Die vom Rat der Stadt gefassten Beschlüsse zum Wohnungsbau werden diese Entwicklung positiv beeinflussen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den