

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	25.01.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.02.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Bewilligungsergebnis Wohnungsbauförderung 2021**

**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 2021**

Das Förderjahr 2021 der Wohnungsbauförderung war auch während der weiter fortschreitenden Pandemie sehr beratungs- und arbeitsintensiv und von verschiedenen Großprojekten geprägt. Das mit dem Land NRW vereinbarte jährliche Globalbudget für die Wohnungsbauförderung in Höhe von 35 Mio. € konnte erneut deutlich überschritten werden.

Das Bielefelder Bewilligungsergebnis im Rahmen der Wohnungsbauförderung umfasst 2021 insgesamt **519 Wohneinheiten** (WE) und erreicht ein Fördervolumen von rund **45,8 Mio. €**. Zusammen mit den frei finanzierten Anteilen entstehen durch diese Wohnbaumaßnahmen über 700 WE. Dafür werden insgesamt rd. 109 Mio. € investiert.

Allein die verschiedenen BGW Projekte wurden 2021 mit über 28 Mio. € gefördert. Dazu zählten das Konversions-/Quartiersprojekt Sperberstraße, die bestandersetzenden Neubauten am Rabenhof und am Lipper Hellweg sowie ein Neubau an der Ernst-Rein-Straße und diverse Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Insgesamt entstehen damit bei der BGW 353 neue bzw. umfassend sanierte WE von denen 263 WE eine 25 bis 30jährige Miet- und Belegungsbindung erhalten.

Im Mietwohnungssegment konnten außerdem Neubauprojekte von einem kirchlichen Träger, Baugenossenschaften und privaten Investoren gefördert werden. Auch eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme eines größeren Wohnheims des Studierendenwerkes Bielefeld wurde mit

Fördergeldern ermöglicht. Die Förderkonditionen der Wohnungsbauförderung des Landes NRW wurden 2021 deutlich verbessert. Für die Bauherren und Investoren erhöht sich dadurch die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte trotz steigender Grundstücks- und Baupreise.

<b>Wohnungsbauförderung</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Mietwohnungen	195 WE	171 WE
Bestandsmaßnahmen	344 WE	253 WE
Eigentumsmaßnahmen	34 WE	21 WE
Studierenden-/Azubiwohnen	75 WE	76 WE
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>648 WE</b>	<b>519 WE</b>

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

<b>Kontingente</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Zugeteiltes Kontingent	35.000.000 €	35.000.000 €
Zusätzliche Zuteilung / Rückgabe (-)	3.210.880 €	- 4.965.125 €
Sonderkontingent Stud. Wohnheimplätze	5.504.294 €	7.888.068 €
Sonderkontingent Quartiersmaßnahmen	21.749.300 €	7.886.963 €
<b>Gesamtbewilligung</b>	<b>65.464.475 €</b>	<b>45.809.906 €</b>

Für die heimische (Bau-) Wirtschaft liegt das durch die Förderobjekte ausgelöste Investitionsvolumen insgesamt bei rd. **109 Mio. €**.

Die städtischen Einnahmen (u.a. Verwaltungsgebühren, Verwaltungskostenbeiträge) betragen in diesem Zusammenhang 2021 insgesamt rd. **350.000 €**.

## 1. Mietwohnungen

<b>Geförderte Mietwohnungen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Neubau	195 WE	171 WE
Studierenden-/Azubiwohnen	75 WE	68 WE
Gruppenwohnung für Menschen mit Behinderung (Plätze)		8 WE
<b>Gesamt</b>	<b>270 WE</b>	<b>247 WE</b>

Neben 171 Mietwohnungen wurden 68 Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende sowie eine Gruppenwohnung für Menschen mit Behinderung mit 8 Plätzen gefördert. 14 der genannten Mietwohnungen werden von der BGW rollstuhlgerecht erstellt.

### Quote

2021 wurden 136 von 171 geförderten Mietwohnungen auf Grund der Quote zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bewilligt (2020: 151 von 195). Damit entfaltet die vom Rat beschlossene Quotenregelung weiterhin ihre Wirkung. Auch in den Folgejahren wird sich dieser Trend fortsetzen, da mit der Entwicklung der 2022-er Projekte bereits in 2021 bei der Wohnungsbauförderung begonnen wurde. 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 ein attraktives Förderprogramm aufgelegt. Das Programm ermöglicht umfassende Modernisierungen im Wohnungsbestand mit moderaten Mieterhöhungen und neuen Miet- und Belegungsbindungen.

2021 wurden in Bielefeld im Rahmen des Globalbudgets 89 Wohneinheiten in verschiedenen

Mietwohngebäuden und einzelnen Einfamilienhäusern gefördert sowie ein Wohnheim des Studierendenwerkes mit 164 WE, die damit umfassend saniert werden. Insgesamt wurden 2021 in diesem Bereich rd. 8,2 Mio. € (Vorjahr 5,6 Mio. €) als Förderdarlehen bewilligt.

<b>Bestandsmaßnahmen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Energieeffizienz / Barriereabbau	89 WE	89 WE
Sonderkontingente (2020 Mod-Offensive, 2021 Studierende)	255 WE	164 WE
<b>Gesamt</b>	<b>344 WE</b>	<b>253 WE</b>

### 3. Förderung von Eigentum

Die Stadt Bielefeld als örtliche Bewilligungsbehörde hat 2021 im Rahmen ihres Globalbudgets Eigentumsmaßnahmen im Umfang von rd. 3,6 Mio. € für Familien mit einem Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen bewilligt (2020: 4,95 Mio. €). Es wurden 8 kinderreiche Familien gefördert. Vier der geförderten neuen Eigenheime werden barrierefrei hergestellt.

<b>Eigentumsförderung</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Neubau	9 WE	7 WE
Bestandsimmobilien	24 WE	14 WE
davon Eigentumswohnungen	5 WE	2 WE
Schwerbehindertenmaßnahmen	1 WE	
<b>Gesamt</b>	<b>34 WE</b>	<b>21 WE</b>

### 4. Ausblick Wohnungsbauförderung 2022

Das neue Wohnungsbauprogramm und die neuen Förderkonditionen werden voraussichtlich Ende Januar 2022 veröffentlicht.

Der Städtetag NRW hat vorab die Eckpunkte der Wohnungsbauförderung 2022 mitgeteilt:

- Die 2021 neu eingeführte Gebietskulisse des Landes NRW der Wohnungsbauförderung bleibt bestehen. Somit bleibt Bielefeld in Mietenstufe 4 und auch das Kostenniveau im Eigentumsbereich bleibt in Stufe 4.
- Die Förderpauschale im Mietwohnungsbau wird voraussichtlich auf 2.720 €/m<sup>2</sup> Wohnraum erhöht und die Fördermiete bleibt bei 6,40 €/m<sup>2</sup>.
- Um Klimaschutzmaßnahmen im Neubau stärker zu unterstützen wird ein Klimabonus von 250 €/m<sup>2</sup> mit 50 % Tilgungsnachlass für Häuser mit BEG-Standard „Effizienzhaus 40“ eingeführt. Die Fördermiete steigt für die Objekte um 10 Cent/m<sup>2</sup> auf 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Die Miet- und Belegungsbindungen werden auf 25 und optional 30 Jahre verlängert. Der Tilgungsnachlass liegt für die Grundpauschale dann bei 30 % bzw. optional 35 %.
- In der Eigentumsförderung steigt die Förderpauschale aufgrund der höheren Einstufung beim Kostenniveau für Bielefeld deutlich auf 150.000 € + 20.000 € je Kind bzw. behinderten Familienangehörigen.
- Für Modernisierungsmaßnahmen wird das max. Darlehen je Wohneinheit von 120.000 € auf 150.000 € erhöht.

Aufgrund der noch attraktiveren Förderkonditionen werden daher weiterhin viele neue Projekte erwartet. Förderanträge mit insgesamt rd. 150 WE und einem Fördervolumen von über 22 Mio. € sind für 2022 bereits angekündigt und z.T. schon entwickelt.

Für das Jahr 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 und 2021 bereits geschehen.

Damit wird ein hohes Maß an Investitionssicherheit für Bauherren erzeugt, dass geplante Bauvorhaben auch noch in Folgejahren gefördert werden können. Daher wird auch für die künftige Legislaturperiode des Landes NRW ein Globalbudget für die Wohnungsbauförderung angestrebt.

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.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.