

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Rat der Stadt Bielefeld

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 12.03.2026

Anlass:

Anfrage der Ratsfraktion Die Linke vom 05.02.2026 (Drucksache 0531/2025-2030) zur Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen

Frage:

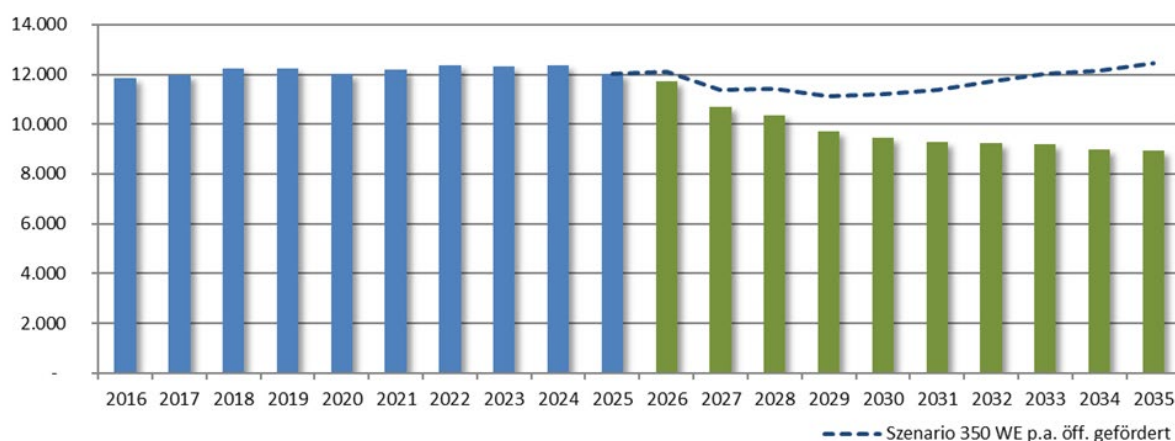
Wie hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen in Bielefeld in den letzten fünf Jahren entwickelt, aufgeschlüsselt nach Wohnungen,

- deren Bindungsfrist ausgelaufen ist,
- deren Förderung vorzeitig zurückgezahlt wurde,
- die neu gebaut wurden,
- deren Bindung verlängert wurde?

Antwort:

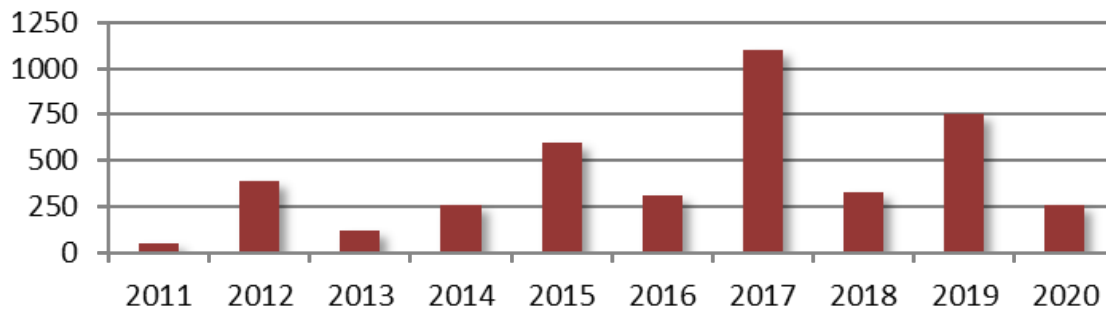
Die Entwicklung des Bestandes von öffentlich geförderten Mietwohnungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung geförderter Mietwohnungen (A/B) 2016 - 2025, Prognose 2026 - 2035



Der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Bielefeld konnte in den vergangenen Jahren durch die Fertigstellungen von neuen und modernisierten Mietwohnungen sowie durch Bindungsverlängerungen weitestgehend stabilisiert werden.

Vorzeitige Darlehensrückzahlungen geförderter Mietwohnungen 2011 – 2020



Die Anzahl der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen war in den Jahren 2015, 2017 und 2019 besonders hoch. Die Rückzahlung löst eine 10-jährige Nachwirkungsfrist für die Miet- und Belegungsbindungen aus. Hinzu kommen aktuell wenige reguläre Bindungsendzeitpunkte.

2025 liefen für insgesamt **602** öffentlich geförderte Wohnungen die Miet- und Belegungsbindung aus. Bezugsfertig wurden **227** neue öffentlich geförderte Mietwohnungen, darunter 14 Wohnungen für Personen in der Einkommensgruppe B. Durch Modernisierungen und Bindungsverlängerungen konnte der Bestand zusätzlich um **130** öffentlich geförderte Mietwohnungen ergänzt werden. Damit konnte der Rückgang an öffentlich geförderten Mietwohnungen (rund 2,7 %) deutlich abgefedert werden. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Bielefeld liegt Ende 2025 bei insgesamt **12.034**, darunter 131 Wohnungen für Personen in der Einkommensgruppe B. Ein Jahr zuvor lag der Bestand bei 12.369.

Aufgrund auslaufender Bindungen in den kommenden 10 Jahren könnte der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen auf ca. 9.000 absinken, wenn nicht gegengesteuert wird. Bei einem jährlichen Zuwachs von ca. 350 öffentlich geförderten Mietwohnungen könnte der Bestand ab 2033 auf rund 12.000 Wohnungen stabilisiert werden.

Nachdem die Miet- und Belegungsbindung ausgelaufen ist, können Mieterhöhungen gemäß den Regelungen des BGB vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren höchstens um 15% steigen dürfen, maximal aber bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels. Dieses Mietniveau dürfte üblicherweise nach etwa 9 Jahren erreicht sein. Bei Neuvermietungen gilt, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigen darf.

Das bedeutet im Ergebnis, dass mindestens 10 Jahre nach Auslaufen der Mietbindung die Miete weiterhin sehr günstig bleibt. Die Erfahrung zeigt, dass diese Nachlaufrist in der überwiegenden Zahl der Fälle wesentlich länger ist und die Mieten nur sehr moderat und langsam gesteigert werden, sodass die Wohnungen zwar keiner Bindung mehr unterliegen, aber dennoch günstig sind.