



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2010	
Stadtentwicklungsausschuss	14.01.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer An-
frage nach § 4 der Ge-
schäftsordnung

Stellungnahme zu ei-
nem Antrag nach § 3
der Geschäftsordnung

Wohnraumförderung mit Ergebnissen 2009 und Ausblick auf 2010

Marktlage im preisgünstigen Segment Wohnen

Inzwischen gibt es auf wissenschaftlicher Basis erstelltes Zahlenmaterial über die Bevölkerungsschichten, die mit ihrem Einkommen innerhalb der Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen. Ihr Anteil beträgt danach mehr als 40 %. Hiervon sind vor allem Haushalte mit Wohnkosten von 40 % und mehr ihres Einkommens sowie neu gegründete Haushalte auf andere, preisgünstigere Wohnungen angewiesen. Unumstritten ist, dass sich die ohnehin geringe Zahl der preisgünstigen Wohnungen weiter verringert. Hinzu kommt, dass in preisgünstigen Wohnungen nicht immer Haushalte mit kleinen Einkünften leben. Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens eine preisgünstigere Wohnung benötigen, haben also immer weniger Chancen, eine solche Wohnung zu finden. Dies ist eines der gesellschaftlichen Probleme, das größer zu werden droht. Abgemildert werden soll es mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, 1.000 Wohnungen jährlich zu fördern, die dank hoher Subventionen preisgünstig sind und zugleich über gute Qualitäten verfügen.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes wird nicht aus Haushaltsmitteln, sondern einem über Jahre angesammelten revolvingen Fonds (Landeswohnungsbauvermögen) finanziert. Damit dieses Vermögen nicht aufgezehrt wird, erfolgte die Mittelvergabe ausschließlich in Form von zinsgünstigen Darlehen. Die Konditionen für diese Darlehen im Programmjahr 2009 gehen aus den **Anlagen 1-2** für die wichtigsten Angebote aus der Förderpalette hervor.

Das Finanzvolumen für das Wohnraumförderungsprogramm lag 2009 bei rd. 950 Mio. € wegen der großen Nachfrage nach den Fördermitteln erfolgte zum Jahresende eine Aufstockung auf über 1 Mrd. €. Hieran konnte Köln mit rd. 129 Mio. € (knapp 13 %) partizipieren.

Schwerpunkte des Programms:

Differenzierung der Förderintensität durch Neueinteilung der Gebietskulisse

Die Wohnungsmärkte nicht nur in Nordrhein-Westfalen haben sich uneinheitlich entwickelt. Diese Disparitäten werden größer. Standorte mit wachsenden Märkten befinden sich in der Nähe von Standorten mit schrumpfenden Märkten. Dem wollte die Wohnraumförderung 2009 stärker Rechnung tragen durch Neueinteilung der Gebietskulisse. Im **Eigentumssektor** hatte diese Neueinteilung wenig Relevanz für Köln. Im **Mietwohnungsbau** waren noch 2008 die Mietenstufen im Wohngeldrecht maßgebend bei der Bemessung der Förderintensität. Neben Köln waren lediglich **18 Kommunen** in der (hohen) Mietenstufe 5. 2009 waren die Kriterien für die Förderintensität hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher und niedriger Bedarf. Auf die gleiche Weise erfolgte eine Einteilung in Kostenniveaus. Nach dieser „Optimierung der Gebietskulisse“ konkurriert Köln bereits mit **41 Kommunen** in der höchsten Stufe. Stark angewachsen ist auch die Zahl der Kommunen mit überdurchschnittlichem Bedarf. Eine bessere Stufe bedeutet in der Regel auch höhere Fördermittel und eine höhere Bewilligungsmiete. Beides macht die Wohnraumförderung in vielen Kommunen für Investoren attraktiver. Die Mittel, die gegen Jahresende zur Umverteilung zur Verfügung standen und von denen Köln stets profitieren konnte, werden zwangsläufig geringer. Notwendig aus Sicht der Stadt Köln wäre eine weitergehende Differenzierung hinsichtlich der Bedarfe. **Um so beachtlicher ist, dass dennoch rd. 129 Mio. € an Fördermitteln nach Köln fließen konnten.**

Grundlage für die „Optimierung der Gebietskulisse“ waren 2 vom Land in Auftrag gegebene Gutachten, deren Datenbasis nicht offen gelegt wurde. Kritisiert wurde dies auch bereits vom Städtetag NRW. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zugrunde gelegten Indikatoren und deren Ergebnisse regelmäßig geprüft, neu berechnet und die Eingruppierung in die Bedarfs- bzw. Kostenstufen angepasst werden.

Kommunale Handlungskonzepte

Die Städte werden bereits seit 2007 angehalten, derartige Konzepte zu entwickeln. Zur Entwicklung in Köln wird auf die in Beratung befindliche Beschlussvorlage „Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau“ verwiesen. Danach sollen kommunale Handlungskonzepte innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erstellt werden.

Generationsgerechter Wohnungsbau

Dem Angebot zur Förderung generationsgerechter Wohnungen und zur Nachrüstung des Wohnungsbestandes wird seitens des Landes weiterhin ein hoher Stellenwert eingeräumt. Barrierefreiheit, zentrale Lage und gute Infrastruktur waren bestimmende Kriterien. Angesichts des demographischen Wandels hat sich dieses Angebot in der Förderpalette fest etabliert. Es gelten die Förderkonditionen der **Anlage 1**.

Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Ebenso wie beim generationsgerechten Wohnungsbau sollen die Angebote von Wohnraum mit guter Qualität für Menschen mit Behinderung in allen Lebensphasen verbessert werden. Hierzu gehören auch stationäre Wohnformen (**s. Förderergebnis**).

Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten

Dass dies erneut Schwerpunkt werden würde, war abzusehen. Die energetischen Anforderungen waren im geförderten Wohnungsbau 2009 höher als im nicht geförderten Wohnungsbau. Hohe Energieeinsparpotenziale sollten genutzt werden. Folgerichtig wurden die Förderbeträge sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei der Eigentumsförderung erhöht (**Anlage 1 und 2**). Daneben können noch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden.

Komplettförderung

Hierbei handelt es sich um ein neues Förderinstrument, das besondere Qualitäten voraussetzt. Dafür werden 80 % der Gesamtkosten gefördert; der Rest muss Eigenkapital des Investors sein (**Anlage 4**).

2009 konnten landesweit keine Projekte gefördert werden. Über die von der Stadt angemeldeten und noch im Verfahren befindlichen 3 Projekte entscheidet eine Kommission beim Ministerium für Bauen und Verkehr im Februar 2010.

Experimenteller Wohnungsbau

Im experimentellen Wohnungsbau wurde die Förderung von Wohnraum speziell für Studenten an Hochschulstandorten geöffnet. Während die normalen Förderkonditionen wie bei Mietwohnungen und Gruppenwohnungen galten, wurden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 qm (Mindestgröße für normale Mietwohnungen) zugelassen, allerdings mit der Option zur späteren Zusammenlegung.

Einkommensgrenzen

Aufgrund der Dynamisierung der Einkommensgrenzen per Gesetz ist 2009 eine Erhöhung eingetreten (**Anlage 4**).

Förderergebnisse

1. Förderung des selbst genutzten Eigentums

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit kleineren Einkommen erschwinglich wird, wurden vom Land zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb einer vorhandenen Immobilie. Voraussetzung war u.a. die Einhaltung der Einkommensgrenze (Einkommensgruppe A mit höheren Darlehen) oder eine Überschreitung dieser Grenze bis zu 40 % (Einkommensgruppe B mit geringeren Darlehen). Auch 2009 war der Wunsch, in den eigenen 4 Wänden zu leben, sehr hoch. Es lagen insgesamt 731 Anträge (2008: 640) zur Bearbeitung vor.

In 379 Fällen (2008: 374) konnte eine Förderzusage erteilt werden, davon in 42 % der Fälle für den Erwerb einer vorhandenen Immobilie.

90 Anträge (95) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden zurückgenommen. Der Rest, 262 Anträge, war in das Jahr 2010 zu übernehmen, vor allem weil diese Anträge erst sehr spät gestellt wurden oder aus anderen Gründen noch nicht entscheidungsreif waren. Bewilligungsschluss war am 01.12.2009. Wäre der Bewilligungsschluss wie im Vorjahr am 20.12. gewesen, hätte eine noch höhere Zahl von Anträgen bearbeitet werden können.

Insgesamt wurden 34 Mio. € (2008: 29 Mio. €) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 89.710,00 € (2008: 77.500,00 €). Diese Erhöhung resultiert aus der kräftigen Erhöhung der Förderdarlehen (**Anlage 2**). Beispiele für in der Vergangenheit fertig gestellte Eigenheime gehen aus den **Anlagen 5 und 6** hervor. Rd. 4.900 Personen ließen sich telefonisch, persönlich oder schriftlich beraten.

2. Förderung von Mietwohnungen

Auch bei der Förderung von Mietwohnungen hat das Interesse von Investoren stark zugenommen. Die Zahl der Beratungen - oft ohne eigenes Grundstück, zum Teil aber auch einschließlich Standortprüfung - lag bei 410. Daraus resultierten 2.524 geschätzte oder ermittelte Wohnungszahlen.

Konkret angekündigt waren Anträge für rd. 1.650 Wohnungen.

Wegen Bonitätsproblemen, Problemen mit dem Baurecht usw. sind Anträge ausgefallen.

Fertig geprüft und bewilligungsfähig waren Anträge für 1.014 Wohnungen.

Darin enthalten waren allerdings 3 Anträge „Komplettförderung“ mit insgesamt 84 Wohnungen, über die eine beim Ministerium für Bauen und Verkehr eingesetzte Kommission erst im Februar 2010 entscheidet sowie 2 weitere Anträge mit 33 Wohnungen, für die keine Mittel im Jahre 2009 zugeteilt werden konnten, mit Hinweis auf eine frühe Mittelbereitstellung 2010. Demzufolge liegt ein Förderergebnis vor von

897	Mietwohnungen
<u>84</u>	Mietwohnungen Komplettförderung
981	Mietwohnungen insgesamt
===	

Berücksichtigt man die bewilligungsfähigen Anträge mit 33 Wohnungen, für die Mittel aus finanztechnischen Gründen erst Anfang Februar 2010 zur Verfügung stehen, **ist das vom Rat vorgegebene Ziel erreicht**. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen wird dadurch nicht oder nur unwesentlich hinausgeschoben. Nach Bewilligungsschluss zum 01.12.2009 wurden weitere Anträge für mehr als 100 Wohnungen gestellt. Auch hierfür ist nach Prüfung eine frühzeitige Förderung beabsichtigt.

3 Gruppenwohnungen wurden auch nur mit 3 Wohnungen gezählt, obwohl sie über insgesamt 20 Plätze verfügen werden. Ebenfalls nicht mitgezählt wurden die Gemeinschaftsräume und die in diesem Zusammenhang zu erstellenden frei finanzierten Wohnungen.

Der weitaus überwiegende Anteil der geförderten Wohnungen liegt im rechtsrheinischen Köln. Hier waren es vor allem die größeren Standorte in Buchheim (Alte Wipperfürter Str./ Herler Str., GAG) und Ostheim (Buchheimer Weg, ebenfalls GAG). In den Stadtbezirken 1-3 konnte keine Mietwohnung gefördert werden. Grund hierfür dürften die dort höheren Grundstückskosten sowie das höhere Mietniveau gewesen sein. Für die Förderung von Mietwohnungen wurden mehr als 91 Mio. € aufgewendet. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen und 714 Wohnungen zusätzlich durch einen Aufzug erschlossen sein. Sie sind damit auch für Menschen mit einem Handicap in besonderer Weise geeignet. 56 Wohnungen werden rollstuhlgerecht sein. Die neu zu bauenden Wohnungen werden über hervorragende Qualitäten in baulicher und energetischer Hinsicht verfügen und 15 oder 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sein. Für zwei 2009 geförderte Mietwohnungsprojekte für Mehrgenerationen-Wohnen sind neben den Landes- auch städtische Mittel bewilligt worden.

Auch hier sind Beispiele für in der Vergangenheit geförderte Mietwohnungen beigefügt (**Anlagen 7 und 8**).

3. Wohnheimplätze für Behinderte

Ziel dieser Förderung ist, Menschen mit schwerer Behinderung Wohnformen von guter Qualität an integrierten Standorten anbieten zu können. Nicht mehr zeitgemäße Heime und älter werdende Menschen lösen hier einen Bedarf aus. 2009 konnten 4 neue Heime mit insgesamt 96 (2008: 0) Wohnheimplätzen gefördert werden. Hierfür wurden Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen in Höhe von 3,2 Mio. € zur Verfügung gestellt.

4. Bestandsinvest

Die barrierearme Nachrüstung von Wohnraum konnte 2009 in 48 Wohnungen (2008: 4) mit 531.400,00 € gefördert werden. Dies bedeutet nicht, dass Nachrüstungen nur in 48 Wohnungen erfolgt sind. Viele große Vermieter nehmen hierfür Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch.

Was sich sonst noch 2009 ereignet hat...

- Im Mittelpunkt standen die Diskussionen über das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze, das zum 01.01.2010 in Kraft getreten ist (s. Ausblick).
- Das Thema „Energetische Sanierung des Gebäudebestandes“ zog sich wie ein Roter Faden durch die Medien, sei es zur Begrenzung der hohen Nebenkosten oder des Klimawandels. Aus der Wohnungswirtschaft kam die Forderung zu höheren Anreizen bei der energetischen Optimierung von Wohnungsbeständen, auch mit Blick auf das Konjunkturpaket II. Ferner dürfe das Mietrecht derartige Maßnahmen nicht erschweren.
- Zum 01.10.2009 ist die verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEv) in Kraft getreten mit Vorgaben beim Neubau und bei Umbauten. Dies war Anlass für die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die Förderprogramme anzupassen. Infolge dieser Verschärfung sind Sonderregelungen in den Förderbestimmungen 2010 nicht mehr notwendig und auch nicht vorgesehen.

- Die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) wurde modifiziert. Ein wichtiger Aspekt waren Anreize zum kostengünstigen Bauen.
- Der hohe Stellenwert der sozialen Wohnraumförderung wurde angesichts von Wirtschaftskrise und Einkommensspreizung auf Verbandstagen der Wohnungswirtschaft besonders hervorgehoben.
- Im Rahmen eines Projektes des Städtetages NRW wurde damit begonnen, die Datenlage über Wohnungsbestände ausländischer Finanzinvestoren in den einzelnen Kommunen zu verbessern.

Ausblick auf 2010

- Bedeutsamstes Ereignis für die soziale Wohnraumförderung ist das Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze, zum 01.01.2010. Das Gesetz gliedert sich in folgende 4 Artikel:
 1. Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
 2. Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa-Auflösungsgesetz)
 3. Änderung des Gesetzes über die NRW.BANK
 4. Inkrafttreten

Der Text ist abrufbar im Internet unter www.landtag.nrw.de

Von besonderer Bedeutung ist Artikel 1 des WFNG NRW.

Hierdurch wird bisheriges Bundesrecht durch Landesrecht abgelöst. Ermöglicht wurde dies durch die Föderalismusreform aus dem Jahre 2006. Zunächst wurden mehrere Gesetze zusammengefasst, so dass es eine einheitliche Rechtsgrundlage für das Wohnungswesen in NRW gibt.

Am häufigsten diskutierter Punkt ist die Übertragung des 18,5 Mrd. € umfassenden Landeswohnungsbauvermögens auf die NRW.BANK. Gleichzeitig wird die Zweckbestimmung für die soziale Wohnraumförderung aufgehoben. Die Fördermöglichkeiten der NRW.BANK werden damit ausgeweitet und der Anteil des „haftenden Kapitals“ erhöht, während politischer Einfluss durch im Bankenrecht geltende Regelungen zurückgeht. Erst die Zukunft wird zeigen, wie sich dies auf künftige Wohnraumförderungsprogramme auswirkt.

Weiterhin wird die Verzinsung von in der Vergangenheit bewilligten Wohnungsbaudarlehen für die Zukunft neu und verbindlich geregelt.

Nachteilig für die Bewilligungsbehörden sind die Haftungsregeln bei fehlerhaften Bewilligungen. Hier können Bewilligungsbehörden bereits in Regress genommen werden, wenn leichte Fahrlässigkeit vorliegt. Verschärfend ist hinzugekommen, dass die Bewilligungsbehörden bei fehlerhafter Bewilligung auch dann in Regress genommen werden können, wenn der NRW.BANK durch die fehlerhafte Bewilligung ein Schaden entsteht, z. B. wenn der Fördernehmer bei Insolvenz das Förderdarlehen nicht mehr bedienen kann. Die Bemühungen, auch des Städtetages NRW, dies zu verhindern, waren erfolglos.

Die für die ständige Praxis (Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen, Eigentumsförderung) bedeutendste Änderung betrifft die Einkommensermittlung. Hier wurde nicht nur der Modus geändert. Auch die Einkommensgrenzen wurden - abermals - leicht erhöht. Ferner wurde der Haushaltsbegriff, der bisher auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften beinhaltete, so geändert, dass nunmehr alle Personen, die in einem Haushalt leben, Haushaltsangehörige im Sinne des Gesetzes sind.

Bei der Mietbindung besteht die Zweigleisigkeit fort. Für auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes geförderte Wohnungen (bis 2002) ist nach wie vor das Kostenmietprinzip anwendbar. Dagegen wird ab 2003 nach den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes eine Miete in der Förderzusage festgeschrieben. Diese Regelung besteht weiterhin.

Im Wohnungsbindungsrecht bestand für öffentlich geförderte Wohnungen bezüglich der Instandhaltungspflichten durch den Vermieter dann eine Lücke, wenn die öffentlichen Mittel zurückgezahlt waren, die Wohnungsbindung aber fortbestand (Nachwirkungsfrist). Diese Lücke wurde nunmehr geschlossen.

Den Bewilligungsbehörden wurden neue Verpflichtungen auferlegt, z. B. Informationspflichten an Mieter und Käufer von Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Wohnraumförderungsprogramm 2010

Hinsichtlich des Wohnraumförderungsprogramms 2010, das auf der Grundlage des WFNG NRW aufgestellt wird, sind bisher folgende Änderungen bekannt geworden:

- Das Programmvolumen soll aufgrund der großen Nachfrage 2009 im Jahre 2010 auf 1 Mrd. € erhöht werden bei gleichbleibenden Förderdarlehen in allen Bereichen.
- Im Förderbereich Eigentum werden der Mindestrückbehalt (das, was nach Abzug der Belastungen und anderer Zahlungsverpflichtungen vom Nettoeinkommen zur Deckung der Lebenshaltungskosten verbleiben muss) und die Betriebskostenpauschale erhöht.
- Erstmals sollen auch Zuschüsse eingesetzt werden können, und zwar beim Abriss oder Teilrückbau im Zusammenhang mit anderen investiven Maßnahmen zur Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

Als Fazit lässt sich festhalten:

- Wenn die Wohnungen und die Heimplätze bezugsfertig sind, tragen sie zur Versorgung von Haushalten mit kleineren Einkommen durch preisgünstigen und qualitätsvollen Wohnraum bei.
- Mit den rd. 129 Mio. € aus dem Landeswohnungsbauprogramm werden Investitionen in mindestens doppelter Höhe angestoßen. Damit sind die Effekte größer als mit dem Konjunkturpaket II.
- Verwaltungsgebühren von mehr als 0,5 Mio. € decken die Personalkosten für die reine Sachbearbeitung.

gez. Bredehorst