

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	23.01.2014
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014

### Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2013

#### 1. Ergebnisse 2013

##### Mietwohnungen

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen wurde im Jahr 2013 landesweit ein Bewilligungsrahmen in Höhe von insgesamt 450 Mio. € bereitgestellt.

Hiervon wurde der Stadt Köln ein Budget in Höhe von 50.836.800,00 € zur Bewilligung zugeteilt (2012: rd. 68,9 Mio. €).

Diese Mittel wurden für insgesamt 537 Wohnungen (2012: 210 WE mit rd. 17,8 Mio. €) bewilligt. Das zur Verfügung gestellte Budget wurde vollständig ausgeschöpft.

Da die erforderlichen Fördermittel vom Land ausreichten um alle vorliegenden Förderanträge zu bewilligen, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 15.05.2012 nicht in Anspruch genommen werden.

In den insgesamt 537 Mietwohnungen sind 14 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen und 54 Studentenwohnungen enthalten.

Insgesamt 350 Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen, 3 Gruppenwohnungen für pflegebedürftige Menschen sind in dieser Wohnungsanzahl ebenfalls enthalten.

Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 170 Wohnungen errichtet.

Es konnten auch 54 Studentenwohnungen im Rahmen des Ausbaus des Studentenwohnheimes des Kölner Studentenwerks an der Bernkasteler Str. in Köln-Zollstock mit insgesamt 212 Wohnheimplätzen mit Mitteln des Landes gefördert werden.

Aus der Anlage 01, Förderzusagen Mietwohnungsbau 2013, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 353 Wohnungen auf Grundstücken im rechtsrheinischen Stadtgebiet errichtet werden, 184 Wohnungen linksrheinisch.

In den Jahren 2001 bis 2013 wurden insgesamt 7942 Mietwohnungen gefördert, das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 611 Wohnungen (Anlage 02).

## **Eigentumsmaßnahmen**

Für die Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard wurde der Stadt Köln ein Budget 12.130.000,00 € zugeteilt. Dieser Betrag war vorgesehen für die Anfang 2013 vorliegenden 25 Altanträge (2012: 59) und 41 Neuanträge (2012: 92) aus dem Jahr 2013.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 40 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefördert (2012: 86), 5 Anträge wurden abgelehnt (2012: 17) und 12 Anträge zurückgezogen (2012: 21). Dies erfolgte auch teilweise zur Vermeidung einer Ablehnung.

Für die geförderten 40 Eigentumsmaßnahmen wurden 3.946.500 € bewilligt, so dass hier 8.183.500 € dem Land zurückgemeldet werden mussten.

Zur Anfrage von Frau Gärtner in der Sitzung des Ausschusses „Soziales und Senioren“ am 28.11.2013 wird mitgeteilt, das im Rahmen des Wohnungsbauförderungsprogramms 2011 des Landes im Interesse eines effizienten Mitteleinsatzes die Förderung auf Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung konzentriert wurde. Anträge für den Personenkreis der Einkommensgruppe „B“ konnten ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gestellt werden. Der Verwaltung liegen somit keine Erkenntnisse vor, ob in Anbetracht der derzeitigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt überhaupt Interessenten für diesen Förderweg bestehen, die sich dem Bewilligungsverfahren unterwerfen würden (Bonitätsprüfung, Nachweise des Eigenkapitals etc.).

## **Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand**

Zur Bewilligung von investiven Maßnahmen im Bestand wurden der Stadt insgesamt 4.904.000 € zur Bewilligung bereitgestellt (2012: 5.428.300 €).

Bewilligt wurden 18.100 € zur Verbesserung der Energieeffizienz 1 Eigenheimes (2012: 30WE). Der Restbetrag in Höhe von 4.885.900 € wurden dem Land zurückgemeldet.

## **2. Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2013**

Es gibt in Köln nach wie vor genügend Investoren, die bereit sind, in den geförderten Wohnungsbau zu investieren.

Entgegen den Erwartungen und Prognosen, die dem Ratsbeschluss vom 15.05.2012 über das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm mit einem jährlichen Volumen von insgesamt 35 Mio. € zugrunde gelegen haben, ist die Zahl der konkreten Anträge jedoch weiterhin deutlich hinter der städtischen Zielsetzung von 1.000 WE pro Jahr.

Die Gründe hierfür decken sich überwiegend mit den Erfahrungen in anderen Städten Nordrhein-Westfalens. Wesentliche Ursachen sind:

niedriges Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt

Mieterwartungen der Investoren

Baukosten

Grundstückspreise

Der weiterhin ungewöhnlich günstige Darlehenszins auf dem freien Kapitalmarkt sorgt dafür, dass viele Investoren Ihre Renditeerwartungen eher im freifinanzierten Wohnungsbau erfüllt sehen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten lassen sich durch höhere Mieten auffangen. Dies zuletzt nicht vor dem Hintergrund, dass es in Köln keinen Wohnungsleerstand gibt und somit deutlich höhere

Mieten als die in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgeschriebene Höchstdurchschnittsmiete erzielt werden können.

Ein hier bereits länger bekannte Hemmnis ist auch die in den Förderrichtlinien vorgeschriebene Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK. Beklagt wird hier von den Investoren die Art und Weise der Bonitätsprüfung, die ein langwieriges und aufwendiges Verfahren mit zum Teil nicht nachvollziehbaren Auflagen darstellt. Es wäre daher auch seitens der Bewilligungsbehörde wünschenswert, dass dieses Verfahren transparent, zügig und kundenorientiert durchgeführt wird. Diese Gedanken wurden dem Fachministerium mitgeteilt. Die NRW.BANK hat hier eine Beteiligung der Bewilligungsbehörden in dem Verfahren signalisiert.

Ein weiterer Grund ist sicherlich auch die Verknappung baureifer Flächen in der Hand der Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreiserwartungen und Kaufpreisforderungen der Eigentümer der Flächen für den Wohnungsbau in Anbetracht der hohen Nachfrage erheblich gestiegen sind.

In diesem Zusammenhang waren die bisherigen Instrumente zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und entsprechend zu ergänzen. Hier werden zukünftig sowohl das vom Rat am 17.12.2013 beschlossene Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ als auch das „Kooperative Baulandmodell Köln“ mit dazu beitragen, dass vermehrt Förderanträge gestellt werden. Die Diskussion in der Stadtgesellschaft im Vorfeld der Beschlussfassung dieser Programme hat bereits zu einer erhöhten Nachfrage nach den Konditionen des geförderten Wohnungsbaus geführt. Das städtische Förderprogramm gem. Beschluss vom 15.05.2012 wird dabei künftig den Investoren die Sicherheit geben, dass ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen.

Nicht zuletzt ist die erhebliche Steigerung gegenüber dem Bewilligungsergebnis 2012 mit 210 Mietwohnungen auch damit zu begründen, dass das Land auf Grund der Vorschläge der Bewilligungsbehörden die Förderkonditionen für 2013 erheblich verbessert hat. Insbesondere die Erhöhung der Bewilligungsmiete auf 6,25 €qm Wohnfläche, eine Erhöhung der Förderpauschale um 100 €je qm Wohnfläche, die Zinsfreiheit des Darlehens während der ersten 10 Jahre, die Gewährung des Brachflächendarlehens mit Tilgungszuschuss sowie eine höhere Grundstücksausnutzung, hat zu mehr Akzeptanz bei den Investoren geführt.

Hier werden insbesondere im Jahr 2014 mehr Förderanträge erwartet, zumal sich die Förderkonditionen des Landes voraussichtlich nochmals nicht unerheblich verbessern werden ( Mehrjährigkeit des Wohnungsbauprogramms, Erhöhung der Förderdarlehen, Gewährung von Tilgungsnachlässen, auch für die Grundpauschalen der Förderung nebst einigen Zusatzdarlehen, etc.).

## Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2013 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 01)  
Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2001 – 2013 (Anlage 02)

Gez. Reker