

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Weiterführung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammes 2017 bis 2021**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	14.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017
Finanzausschuss	18.12.2017
Rat	19.12.2017

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Weiterführung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms bis 31.12.2021 wie folgt:

- I. Sicherung einer kommunalen Förderung für Neubauwohnungen und Wohnungen im Bestand bei nicht ausreichender Landesförderung durch Darlehen und Zuschussgewährung für Tilgungsnachlässe entsprechend den Konditionen der Landesförderung.
- II. Die Subventionierung des Erwerbs nichtstädtischer Grundstücke durch Investoren wird nicht fortgeführt.
- III. Der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird nicht fortgeführt.
- IV. Weiter beschließt der Rat
  - a) die Überprüfung und Evaluierung des beschlossenen Förderbestandteils in 2019 unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit der Umsetzung des "Kooperativen Baulandmodell".
  - b) eine jährliche Sachstandsmitteilung an den Ausschuss für Soziales und Senioren und den Stadtentwicklungsausschuss.

Zur Umsetzung und Finanzierung stehen im Jahr 2017 im Teilfinanzplan 1601, in der Teilfinanzplanzeile 12 – sonstige Investitionsauszahlungen, investive Auszahlungsermächtigungen aus Ermächtigungsübertragungen 2016 nach 2017 in Höhe von 29.757.237 € zur Verfügung.

Im Hpl.-Entwurf sind für die Jahre 2018 ff. entsprechend 33 Mio. € p.a. berücksichtigt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>161.757.237 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm gemäß den Ratsbeschlüssen vom 15.05.2012, 23.06.2015 und 1933/2015 (Vorlagen 1295/2012, 1175/2015 und 1933/2015), endete mit Ablauf des Jahres 2016.

Durch das stetige Bevölkerungswachstum steigt die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum an. Schon durchschnittliche Verdiener müssen für die Wohnkosten einer Standardwohnung einen unverhältnismäßig hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen. Im Segment des freifinanzierten Wohnungsbaus lag der Mietpreisdurchschnitt zwischen 2005 und 2015 bei 9,34 €/qm Wohnfläche und im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei 6,29 €/qm Wohnfläche. Einer Erhebung des städtischen Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zufolge hatten bereits in 2012 rd. 45 % der Kölner Haushalte aufgrund ihrer finanziellen Situation eine Berechtigung zur Anmietung einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Die Zahl der Mietwohnungen in Köln ist zwar seither von 544.395 auf 553.804 gestiegen, hingegen ist der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum von 7,5 % auf 6,8 % gesunken. Trotz steigendem Bedarf stehen mittlerweile nur noch 34.055 öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung der geförderten Wohnungen in den Kölner Stadtteilen ist in Anlage 1 dargestellt, zur Entwicklung der Wohnungsbestände in Köln insgesamt siehe Anlage 2.

Gründe für diese Entwicklung sind mehrere Faktoren. Oftmals fehlt die Bereitschaft, in den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu investieren, da aufgrund der niedrigen Kapitalkosten auf dem freien Kapitalmarkt im freifinanzierten Wohnungsbau eine höhere Rendite erwirtschaftet und eine Mietpreisbindung ausgeschlossen werden kann. Dieser Tatbestand ist häufig in den besonders beliebten und hochpreisigen Stadtteilen gegeben. Maßgebend sind aber auch fehlende Anreize und die fehlende Bereitschaft, eine Verlängerung der Bindungen zu erwirken. Vielmehr wird durch umfangreiche Modernisierung nach Bindungswegfall eine dem Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen angepasste Mietpreiserhöhung angestrebt. Eine große Rolle ist auch durch den Umstand gegeben, dass nicht genügend baureife Grundstücke zur Verfügung stehen.

Diese Entwicklung führt u.a. zu einer Ballung einkommensschwacher Haushalte in Stadtteilen und Randgebieten, die nicht zu den bevorzugten Wohngebieten zählen und mit Wohnungen, die über einen angemessenen Wohnstandard verfügen, unterversorgt sind.  
Eine sozialraumverträgliche Steuerung ist damit kaum noch möglich.

Der Rat der Stadt Köln hat bereits im Februar 2010 das Handlungskonzept "Preiswerter Wohnungsbau" beschlossen, durch das eine Zahl von jährlich 1.000 neuen öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden soll. Diese Zahl konnte mit Förderzusagen im Jahr 2015 für 1.033 Wohneinheiten überschritten werden, konnte aber im Jahr 2016 mit Förderzusagen für 871 Wohneinheiten nicht vollständig erreicht werden. Als Grund für die vergleichsweise dennoch hohe Anzahl von Förderzusagen 2016 gegenüber dem Vorjahr ist vor allem die Änderung der Förderrichtlinien - mit der Möglichkeit einer Zuschussgewährung über Tilgungsnachlass - zu nennen, die auch als Eigenkapital beim Nachweis der Finanzierung eingesetzt werden können und damit für Bauherren attraktiv ist.

Die vom Rat vorgegebene Zielsetzung entspricht auch dem "Stadtentwicklungskonzept Wohnen", das vom Rat am 11.04.2014 beschlossen wurde. Danach soll aber nicht nur die genannte Wohnungsanzahl erreicht, sondern auch durch eine gezielte räumliche Steuerung die Herausbildung oder Verfestigung einseitiger Sozialstrukturen vermieden werden. Selbstredend soll auch Wohnungslosigkeit vermieden und den Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft versorgen können, angemessener Wohnraum angeboten werden können. Auch kann durch die Förderungsbestandteile teilweise der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden. Diese Entwicklung erfordert u.a. generationsgerechte und bezahlbare Wohnungen für ältere Menschen und den Abbau vorhandener Barrieren und Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und für Studenten.

Aufgrund der regionalen Unterschiede im Kölner Stadtgebiet und um zu einer sozialraumverträglichen Steuerung beizutragen, ist bei nicht ausreichender Landesmittelgewährung, eine Weiterführung und Anpassung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms ein unverzichtbarer Bestandteil. Auch bestehen dadurch Möglichkeiten, Steigerungen des Mietpreisniveaus in Köln entgegenzuwirken und den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen beizubehalten, respektive zu erhöhen.

Auch besteht die Notwendigkeit, Förderungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Umsetzung des "Kooperativen Baulandmodells" weiter sicher zu stellen. Der Rat hat mit seinen Beschlüssen vom 14.02.2017 (Vorlagen 3559/2016) und 04.04.2017 (Vorlage 3559/2016/1) die Fortschreibung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ beschlossen. Das "Kooperative Baulandmodell Köln" dient als wichtiger Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln. Es sieht unter anderem auf Grundlage des Bau- und Planungsrechts für Wohnungsbauvorhaben in Köln eine verpflichtende Quote zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vor und soll neben der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen auch eine preisdämpfende Wirkung entfalten. Ziel der Fortschreibung ist auch die Zahl der Anwendungsfälle zu erhöhen und damit mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau in Köln umzusetzen.

Der geringere Mietpreis im öffentlich geförderten Wohnungsbau hat je nach Festlegung der sozialhilferechtlichen Mietpreisobergrenzen auch begrenzende Auswirkungen auf die Höhe der Transferleistungen.

Auch die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Wohnen lässt zukünftig mit einer steigenden Förderzahl rechnen. Der Rat hat mit seinem Beschluss vom 20.12.2016 „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (Vorlage 1028/2015) mit einem großen Potenzial von neuen Wohneinheiten beschlossen, mit deren Entwicklung und Umsetzung umgehend zu beginnen ist.

Letztlich wird auch die vom Rat in gleicher Sitzung vom 20.12.2016 (Vorlage 2698/2016) beschlossene „Wohnungsbauoffensive“ zu einer Steigerung der Förderungen führen, da die hier zur Verfügung stehenden Grundstücke im überwiegenden Anteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. konventionellen Wohnungsbau für geflüchtete Menschen genutzt werden sollen.

## **Begründung zu I.**

In den vergangenen Jahren wurden für diesen Förderbestandteil jährlich 33 Mio. € im städtischen Haushalt veranschlagt, die dann in Anspruch genommen werden sollten, wenn die Landesmittelgewährung nicht ausreichen, um alle Bauvorhaben fördern zu können. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW hat der Stadt Köln anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets in den Jahren 2014 bis einschl. 2017 ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Mio. € für Neubaumaßnahmen zugesichert, das im Bedarfsfall aufgestockt wurde (z.B. im Jahr 2016 um 30,9 Mio. €). Dadurch war die Inanspruchnahme der kommunalen Mittel nicht erforderlich. Für 2017 hat das Land wiederum ein globales Fördermittelkontingent in Höhe von 75,0 Mio. € zugesichert, aber eine über die Globalmittel hinausgehende Förderung nicht zugesagt. Auch wurde die Förderhöhe durch das Land für die Jahre 2018 ff bisher nicht festgelegt.

In Anbetracht der gestiegenen baulichen Anforderungen im Rahmen der EnEV 2016 und des Brand-schutzes hat das Land die Förderhöhe für Köln von 1.650 €/qm auf 1.765 €/qm Wohnfläche erhöht. Durch die Änderungen der Förderrichtlinien besteht außerdem für 2017 für den Bauherrn ein Anspruch auf Gewährung eines nicht zurückzahlbaren Tilgungsnachlasses in Höhe von 25 % der Darlehenssumme, der als Zuschuss aufzuwenden ist. Mit der Höhe der bisherigen Globalmittel wäre bei einem errechneten durchschnittlichen Förderaufwand von rd. 113.840 € zuzüglich 7 %iger Kosten-erhöhung pro Wohneinheit (= 121.808 €), die Förderung von rd. 615 Wohneinheiten möglich.

Mit der Höhe der zusätzlichen kommunalen Förderung in Höhe von 24,75 Mio. € könnten aufgrund der zu gewährenden Tilgungsnachlässe rd. 203 Wohnungen zusätzlich gefördert werden, so dass die Zielzahl zwar nicht, aber das Ergebnis von 2016 nahezu erreicht werden könnte. Zur Sicherstellung einer Förderung für 350 Wohneinheiten zusätzlich nach Maßgabe der Landesförderung wäre der Einsatz kommunaler Mittel in Höhe von insgesamt rd. 42 Mio. € ohne Finanzierung der Tilgungsnachlässe in Höhe von 8,25 Mio. € erforderlich. Dennoch kann im bisher veranschlagten Umfang die weitere Entwicklung hinsichtlich der Förderanträge abgewartet werden. Auch ist damit die Berücksichtigung der Vorgaben, die mit Umsetzung des "Kooperativen Baulandmodells" entstehen könnten, möglich. Eine Übersicht der wesentlichen Förderbedingungen ist als Anlage 3 beigelegt.

Abweichungen von den Förderbestimmungen des Landes wären aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen möglich, etwa bei der Geschosshöhe, dem Grünflächenanteil und der zugelassenen Lärmbelastung, sind aber nicht auf den Förderumfang, die Bauausführung und die Darlehensbedingungen anzuwenden. Die Barrierefreiheit der Wohnungen ist ebenfalls Voraussetzung der Förderung.

Aufgrund der Antragslage geht die Verwaltung davon aus, dass die in 2017 aus erfolgten Ermächtigungsobertragungen zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ausreichen, alle gestellten Anträge bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen bewilligen zu können.

## **Begründung zu II.**

Der Förderbestandteil umfasste den Erwerb nichtstädtischer Grundstücke durch Gewährung von Zuschüssen. Hierfür wurden bisher im städtischen Haushalt 1 Mio. € jährlich veranschlagt. Die Zuschussgewährung war verbunden mit einer Verpflichtung der Bauherren zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem erworbenen Grundstück und sollte innerhalb des Stadtgebiets nach einem Schwerpunktesystem erfolgen.

In den Jahren 2012 bis 2016 wurden insgesamt nur 7 Anträge mit einem Bewilligungsvolumen von rd. 1,45 Mio. € gestellt. Aufgrund der geringen Nachfrage wird dieser Förderbestandteil nicht fortgeführt.

## **Begründung zu III.**

Der Förderbestandteil umfasste den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Sonderfällen bei Bestandsmieten. Hierfür wurden bisher im städtischen Haushalt 1 Mio. € jährlich veranschlagt. In den Jahren 2012 bis 2016 wurde hierzu nur 1 Antrag mit einem Bewilligungsvolumen von rd.

909.000 € gestellt. Aufgrund der geringen Nachfrage wird dieser Förderbestandteil ebenso nicht fortgeführt.

#### **Begründung zu IV.**

Die Überprüfung und Evaluierung des beschlossenen Förderbestandteils in 2019 unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit der Umsetzung des "Kooperativen Baulandmodell" ist geboten, um eine bedarfsgerechte Anpassung gewährleisten zu können. Hierzu zählen auch Überprüfungen mit dem Ziel, interne und externe Verfahrensabläufe zu optimieren.

Der Ausschuss für Soziales und Senioren und Stadtentwicklungsausschuss werden jährlich über den Stand der Förderungen unterrichtet.

#### Anlagen

- 1 Übersicht öffentlich geförderter Wohnungen in den Stadtteilen
- 2 Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände
- 3 Übersicht der wesentlichen Förderbedingungen