

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	25.02.2021 15.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021

Förderung von Wohnraum mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020

1. Ergebnisse der Landesförderung

Das Amt für Wohnungswesen konnte trotz coronabedingter Restriktionen im Jahr 2020 Förderzusagen für insgesamt 1.073 Wohnungen (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilen (2019: 1.139 WE). Hierbei handelt es sich um Bewilligungen von 19 Bauprojekten mit 657 Neubauwohnungen und 416 WE, bei denen Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden. Weitere fünf Bewilligungen der Förderung des Erwerbs oder der Modernisierung von selbstgenutzten Wohnraum wurden ausgesprochen.

Für die Jahre 2019 bis 2022 erhält die Stadt Köln ein Globalbudget von 95 Mio. Euro jährlich auf der Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der Stadt Köln und dem Land NRW zur Umsetzung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms. Durch landesweite Überhänge aus dem Vorjahr konnte das Gesamtbudget 2020 – wie auch in 2019 – auf 108,1 Mio. € aufgestockt werden.

Da dieses Gesamtbudget zur Bewilligung aller Anträge nicht ausreichte, bekam die Stadt Köln weitere angeforderte Mittel in Höhe von rd. 39,8 Mio. Euro vom Land zugewiesen. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel somit im Jahr 2020 auf 147,9 Mio. Euro.

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

Mietwohnungen

Zur Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung konnten im Jahr 2020 insgesamt 657 Wohnungen mit rd. 105,7 Mio. Euro (2019: 865 WE mit rd. 126,5 Mio. Euro) gefördert werden.

In dieser Zahl ist der Wohnraum für 43 Menschen mit geistiger oder psychischer Behinderung in insgesamt acht ambulant betreuten Gruppenwohnungen enthalten.

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen. Insgesamt werden 98% der WE (2019: 92%) über einen Aufzug erschlossen und 349 der WE (53%) verfügen über eine zusätzliche Badewanne. 21 Wohnungen und Wohnschlafräume sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 192 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 222 (2019: 456) Wohnungen gefördert. Der

GAG Immobilien AG sind 53 Mio. Euro Fördermittel für insgesamt 305 WE (2019: 579 WE mit 88,3 Mio. Euro) bewilligt worden.

Sieben eingereichte Anträge mit 171 WE konnten im Berichtsjahr leider nicht bewilligt werden, weil die Bauvorhaben entweder die baurechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllten, nicht alle erforderlichen Mindestunterlagen zur Bewilligung vorgelegt wurden oder aufgrund der Pandemie-Situation eine zeitliche Verzögerung auftrat.

Aus der Anlage 1, Bewilligungen Wohnraumförderung 2020, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 772 Wohnungen auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet gefördert werden. 301 Wohnungen befinden sich im rechtsrheinischen Köln.

In den Jahren 2006 bis 2020 konnten insgesamt 11.675 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. Das ergibt einen Jahresschnitt von rund 778 Wohneinheiten, in den letzten fünf Jahren beträgt die durchschnittliche jährliche Förderung 975 Wohnungen (Anlage 2).

Im abgelaufenen Jahr sind insgesamt 714 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Durch die neu geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten wird somit eine Steigerung der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen erreicht und setzt damit den Trend der letzten Jahre fort.

Die Akquise von **Investierenden und Projektentwickelnden**, die bereit sind sich in Köln in den geförderten Wohnungsbau einzubringen, wird durch das Amt für Wohnungswesen seit Jahren vorangetrieben. Bedingt durch die hohe Nachfrage und des stetigen Bevölkerungszuwachses, ist der Erwerb entsprechender Grundstücke am freien Markt jedoch schwierig. Erfreulich ist der weiterhin hohe Anteil von geförderten Wohnungen auf ehemals städtischen Grundbesitz.

Förderung der Modernisierung von Bestandswohnraum

Bewilligt werden konnten Fördermittel in Höhe von insgesamt 41,7 Mio. Euro für 416 WE (2019: 25,1 Mio. Euro für 274 WE).

Diese Modernisierungs-Fördermittel wurden für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, der Sicherheit, der Digitalisierung und des Wohnungsumfelds, für die Klimaverbesserung, den Abbau von Barrieren sowie für sonstige Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt.

Diese Wohnungen werden nun zeitgemäß modernisiert, durch diese Modernisierungsförderung stehen diese Wohneinheiten nun weitere 20 Jahre dem Wohnungsmarkt - für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ - preisgünstig zur Verfügung. Bestandhalter und Fördernehmer der Wohnungen in Chorweiler und Ehrenfeld ist die GAG Immobilien AG.

Weiterhin wurden zwei Bewilligungen für die Modernisierung von selbstgenutzten Wohnraum erteilt, die die Maßnahmen Verbesserung der Energieeffizienz, der Sicherheit und der Digitalisierung umfassen. Die Fördersumme von knapp 95.000 Euro ist im o.g. Betrag enthalten.

Eigentumsmaßnahmen

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen werden nicht gesondert zugeteilt, sondern sind Bestandteil des Globalbudgets.

Im vergangenen Jahr konnte eine Steigerung der Inanspruchnahme dieser Förderung festgestellt werden. Es wurden drei Projekte mit einer Fördersumme von knapp 500.000 Euro unterstützt (2019: ein Förderprojekt mit 24.000 Euro). Vier Anträge zumeist aus Vorjahren wurden aus unterschiedlichen Gründen zurückgezogen.

Das Antragsvolumen liegt seit mehreren Jahren im einstelligen Bereich, für 2020 konnten vier Neuanträge (wie auch im Vorjahr) verzeichnet werden. Gründe für diese niedrige Antragszahl sind die hohen Bau- und Erwerbskosten von selbstgenutztem Wohneigentum und Grundstücken sowie bei

einigen Haushalten die fehlenden erforderlichen Mindesteigenmittel. Zusätzlich werden viele Bauvorhaben aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsmarkts komplett durch Bankdarlehen finanziert und daher wird in diesen Fällen auf öffentliche Wohnraumförderung verzichtet.

2. Ergebnisse städtische Förderung

Da die erforderlichen Fördermittel in voller Höhe durch Zuweisungen des Landes gedeckt werden konnten, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung (gem. Ratsbeschluss vom 19.12.2017) nicht in Anspruch genommen werden.

gez. Dr. Rau

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2020 – Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2006 – 2020 (Anlage 2)