



Dezernat, Dienststelle
V/56/561/1
Mitteilung WoFP 2022

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	27.02.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	02.03.2023
Liegenschaftsausschuss	06.03.2023
Bauausschuss	13.03.2023
Stadtentwicklungsausschuss	*16.03.2023

Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022

1. Ergebnisse der Landesförderung

Das Amt für Wohnungswesen konnte trotz des angespannten Wohnungsmarktes in Zusammenhang mit den hohen Baukosten und den pandemiebedingten Problematiken im Jahr 2022 Förderzusagen für insgesamt 1.327 Wohnungen (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilen (2021: 1.254 WE). Damit wurde der Ratsauftrag der Förderung von mindestens 1.000 WE p. a. in diesem Segment erfreulicherweise deutlich übertroffen. In den letzten beiden Jahrzehnten ist kein höheres Einzelergebnis zu verzeichnen. Im Einzelnen handelt es sich um Bewilligungen von 16 Bauprojekten mit 334 Neubauwohnungen und 993 WE, bei denen Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden. Weitere vier Bewilligungen der Förderung des Erwerbs oder der Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum wurden ausgesprochen.

Für die Jahre 2019 bis 2022 erhielt 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.

Da dieses Gesamtbudget zur Bewilligung aller Anträge nicht ausreichte, bekam die Stadt Köln weitere angeforderte Mittel in Höhe von rd. 89,7 Mio. Euro vom Land zugewiesen. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel somit im Jahr 2022 auf 184,7 Mio. Euro (2021: 156,9 Mio. Euro).

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

Neubau von Mietwohnungen

Zur Neuschaffung von Mietwohnraum konnten im letzten Jahr insgesamt 334 WE mit 62,5 Mio. Euro (2021: 878 WE mit rd. 120 Mio. Euro) gefördert werden. Hierin enthalten sind 60 Wohnheimplätze für Studierende/Auszubildende.

Alle bewilligten WE werden barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderbestimmungen

*Sitzungsdatum wurde geändert

sein. Insgesamt werden alle WE über einen Aufzug erschlossen und 121 der WE (36%) verfügen zusätzlich über eine Badewanne. Erfreulicherweise werden acht dieser WE rollstuhlgerecht ausgestattet.

In Verbindung mit den geförderten WE werden zusätzlich 196 freifinanzierte WE errichtet und auf ehemals städtischen Grundstücken werden 22 WE gefördert.

Insgesamt 199 der Neubauwohnungen entwickeln sich aus dem kooperativen Baulandmodell oder anderen städtebaulichen Verträgen. Gegenüber dem Vorjahr mit 363 Wohneinheiten liegt hier ein deutlicher Rückgang der Bewilligungen vor. Die Bauabteilung im Amt für Wohnungswesen errichtet ein Bauvorhaben mit 14 WE. Hier wurde eine Fördersumme von 3,1 Mio. Euro bewilligt, weitere Projekte für 2023 sind vorgesehen.

14 eingereichte Anträge für den Neubau von 509 WE konnten im Berichtsjahr leider nicht bewilligt werden, weil diese Bauvorhaben die baurechtlichen oder förderrechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllten. Bei anderen Neubauvorhaben (11 Anträge mit 352 WE) wurden nicht alle erforderlichen Mindestunterlagen zur Bewilligung vorgelegt oder diese sind erst nach dem Bewilligungsschlussstermin eingegangen. Eine Bewilligung dieser Anträge ist nun für dieses Jahr beabsichtigt.

Förderung der Modernisierung von Bestandswohnraum

Bewilligt wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 121,4 Mio. Euro für 993 WE (2021: 36,6 Mio. Euro für 376 WE).

Diese enorme Erhöhung der Ertüchtigung von WE aus den 60er und 70er Jahren ist sehr erfreulich. Diese WE werden nun zeitgemäß modernisiert und stehen durch die Modernisierungsförderung dem Wohnungsmarkt - für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ – für weitere 20 Jahre preisgünstig zur Verfügung. Bestandhalter und Fördernehmer der WE in Bocklemünd/Mengenich, Chorweiler und Holweide ist die GAG Immobilien AG.

Der GAG Immobilien AG sind rd. 94,6 Mio. Euro Fördermittel für insgesamt 636 WE (2021: 400 WE mit 68,5 Mio. Euro) bewilligt worden.

Weiterhin ist in den o.a. Fördermitteln die Bewilligung eines großen Wohnhochhauses des Kölner Studierendenwerk AöR enthalten. Es handelt sich um 357 Wohnheimplätze in einem Studierendenwohnheim in Müngersdorf.

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

Ein eingereicherter Antrag mit 6 WE konnte in 2022 leider nicht bewilligt werden, da noch nicht alle benötigten Unterlagen eingereicht wurden. Eine Förderung für 2023 ist vorgesehen.

Eigentumsmaßnahmen

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen werden nicht gesondert zugeteilt, sondern sind Bestandteil des Globalbudgets. Im vergangenen Jahr konnten vier Projekte mit einer Fördersumme von rund 850.000 Euro unterstützt werden. Ein Antrag wurde zurückgezogen, die Bewilligung für drei weitere Anträge konnte aus unterschiedlichen Gründen zum Berichtsjahr nicht durchgeführt werden und soll im neuen Jahr erfolgen.

Das Antragsvolumen liegt seit mehreren Jahren im einstelligen Bereich. 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 wurden bisher viele Bauvorhaben aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsmarktes komplett durch Bankdarlehen finanziert und daher in diesen Fällen auf öffentliche Wohnraumförderung verzichtet. Aufgrund der allgemeinen Zinsanhebung für Immobilienkredite ist aber für die nächsten Jahre mit erhöhten Antragszahlen zu rechnen.

Verteilung, Rückblick und Ausblick

Aus der Anlage 1, Bewilligungen Wohnraumförderung 2022, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 1.128 WE auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet gefördert werden. Im rechtsrheinischen Köln bilden sich 199 WE ab.

In den Jahren 2006 bis 2022 konnten insgesamt 14.256 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden, s. Anlage 2. Das ergibt einen Jahresschnitt von rund 840 Wohneinheiten, in den letzten fünf Jahren beträgt die durchschnittliche jährliche Förderung 1.149 WE.

Im abgelaufenen Jahr sind insgesamt 828 WE aus der Bindung gefallen. Durch die neu geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten wird somit eine Steigerung der Gesamtzahl der geförderten WE erreicht und damit der Trend der letzten Jahre fortgesetzt.

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 engagiert betrieben. Bedingt durch die hohe Nachfrage ist der Erwerb entsprechender Grundstücke am freien Markt jedoch schwierig. Erfreulich ist der stetig wachsende Anteil von geförderten WE, die auf Vorgaben der Stadt Köln beruhen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass Stand heute bis zum Jahr 2032 insgesamt 20.668 Mietwohnungen aus der Belegungsbindung fallen werden (vgl. Anlage 3). Der mengenmäßige Bestand an öffentlich geförderten WE wird daher nur dann zu halten sein, wenn zukünftig pro Jahr durchschnittlich über 2.000 öffentlich geförderte WE fertig gestellt werden (Neubau und Modernisierung).

Gez. Dr. Rau

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2022 – Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2006 – 2022 (Anlage 2)

Übersicht über Anzahl der Mietwohnungen, die aus der Bindung fallen 2012-2032 (Anlage 3)