



Dezernat, Dienststelle
V/56

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	14.11.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	16.11.2023
Liegenschaftsausschuss	20.11.2023
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	27.11.2023
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2023

Weiterentwicklung des preisgedämpften Wohnungsbaus

Die Verwaltung hat in der Ratssitzung am 04.04.2019 zugesagt, das bestehende städtische Wohnungsbauförderungsprogramm in Richtung des preisgedämpften Wohnungsbaus weiterzuentwickeln, Fördermöglichkeiten und unterschiedliche Varianten aufzuzeigen und dies der Politik vorzustellen (siehe Wortprotokoll der 48. Sitzung des Rates am 04. April 2019, TOP 4.1, Beantwortung der Verwaltung [0797/2019](#), S. 46 bis 48: [Wortprotokoll](#)).

Hierzu teilt die Verwaltung das Folgende mit:

Der mietpreisliche Abstand zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsbau wird immer größer. Auch die Bundesregierung hat dies erkannt und beschreibt beispielsweise im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ (2022): „Die Förderung von privatem Wohneigentum, insbesondere auch für Menschen mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten kann zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen. Insbesondere Schwellenhaushalte haben aufgrund fehlenden Eigenkapitals schweren Zugang zu Wohneigentum. Um den Zugang zu erleichtern, sollen die Hürden gesenkt werden.“

Ein Bundes- oder Landesförderprogramm zur Unterstützung der Schaffung preisgedämpften Wohnens zugunsten der Haushalte mit mittlerem Einkommen erscheint deshalb notwendig. Die Setzung von Anreizen für die Schaffung preisgedämpften Wohnraums als öffentliche Aufgabe ergibt sich aus der großen Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt, denn ein attraktives, bedarfsgerechtes und insbesondere bezahlbares Wohnungsangebot ist die wesentliche Grundlage für gute Lebensqualität, die Gewinnung und Bindung von Fachkräften und die Attraktivität insbesondere für junge Familien.

Unter dem Begriff „preisgedämpfter Wohnungsbau“ wird daher Mietwohnraum verstanden, dessen Eingangsmiete bei einer Höchstgrenze von maximal 10 EUR/m² kalt liegt (vgl. dazu Vorlage [1304/2020](#), Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke, Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau).

Analog der bestehenden Regelungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann auch im

preisgedämpften Wohnungsbau eine einkommensorientierte Zugangsberechtigung festgelegt werden. Die preisgedämpfte Miete soll einerseits für den Kreis der Berechtigten vom Einkommen her tragbar sein, darf andererseits aber nicht zu einer Begünstigung von Haushalten führen, die aufgrund ihres Einkommens auch eine höhere Miete aufbringen könnten.

Nachweis einer solchen Zugangsberechtigung wäre ein sogenannter Wohnberechtigungschein C (WBS C), der für ein bereinigtes Jahreseinkommen oberhalb der Einkommensgrenze für den WBS B ausgestellt werden könnte (40,01% bis 50 % oder 60 % Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG – im Folgenden auch „Einkommensgruppe C“ genannt). Vorrangstellungen bei der Versorgung mit preisgedämpften Wohnungen können angedacht werden (z.B. für Haushalte mit Kindern).

Zur Auslotung von Möglichkeiten zur kommunalen Stärkung preisgedämpfter Wohnangebote wurden vier verschiedene Modelle grob beschrieben und die Umsetzbarkeit in Köln geprüft.

1) Modell der Zuschussförderung

Ein kommunaler Zuschuss kann dazu dienen, die Differenz zwischen am Markt erzielbaren Mieten und der angestrebten Obergrenze preisgedämpften Mietens teilweise zu kompensieren.

In einer vorgenommenen Modellrechnung soll der Zuschuss 2,50 EUR je m² Wohnfläche betragen und es wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² ausgegangen. Der preisgedämpfte Wohnraum wäre Angehörigen der Einkommensgruppe C vorbehalten.

Bei einem Förderziel von 500 neuen Wohnungen pro Jahr und einer 5jährigen Programmlaufzeit mit einer Bezuschussung von 10 Jahren ist von einem konsumtiven Mitteleinsatz von insgesamt 48.750.000 EUR auszugehen:

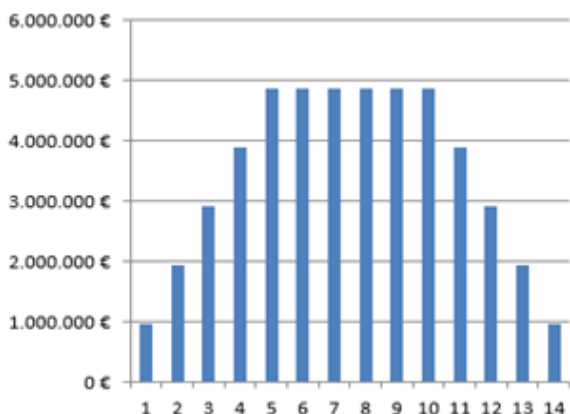
$$65 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2,50 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} = 1.950 \text{ EUR/WE p.a.}$$

$$500 \text{ WE} \times 1.950 \text{ €} = 975.000 \text{ EUR}$$

Jährlicher Mitteleinsatz:

2 Jahre (Jahre 1 und 14):	975.000 EUR
2 Jahre (Jahre 2 und 13):	1.950.000 EUR
2 Jahre (Jahre 3 und 12):	2.925.000 EUR
2 Jahre (Jahre 4 und 11):	3.900.000 EUR
6 Jahre (Jahre 5 bis 10):	4.875.000 EUR

14 Jahre: 48.750.000 EUR



Entsprechende konsumtive Haushaltsmittel stehen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht zur Verfügung.

2) Modell der Darlehensförderung

Bei der Darlehensförderung ist die Überlegung, den Bau von Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau mit einem städtischen Darlehen und einem Tilgungsnachlass analog der Landesförderung zu fördern (vgl. zur Landesförderung Mitteilung [0927/2023](#), Änderungen der Wohnraumförderung 2023 einschließlich einer Übersicht der bezugsfertigen Wohnungen 2017 bis 2022).

Hypothetische Beispielrechnung:

Ausgehend von der Höhe der aktuellen Grunddarlehen für die Zielgruppen A (3.390 EUR/m²) und B (2.250 EUR/m²) für die M4+ Städte (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster) soll das Darlehen für die Verwirklichung von preisgedämpftem Wohnraum für die „Einkommensgruppe C“ 1.250 EUR je m² Wohnfläche betragen, mit einem Fördervolumen von 40 Mio. EUR jährlich bei fünf Jahren Programmlaufzeit.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² ergibt dieses Fördervolumen eine jährliche Fördermöglichkeit für 492 Wohnungen, d.h. auf fünf Jahre gerechnet 2.460 Wohnungen.

$(65 \text{ m}^2/\text{WE} \times 1.250 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 81.250 \text{ EUR}/\text{WE}; 40 \text{ Mio. EUR} / 81.250 \text{ EUR}/\text{WE} = 492 \text{ WE})$

Das kumulierte Darlehensvolumen beträgt über fünf Jahre 200 Mio. EUR.

Der kumulierte finanzielle Aufwand zur Kompensation des konsumtiven Tilgungsnachlasses von 35 % bzw. 40 % beziffert sich im gleichen Zeitraum auf 70 bzw. 80 Mio. EUR, also jährlich 14 Mio. EUR bzw. 16 Mio. EUR.

Für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 stehen zwar jeweils rein investiv 33 Mio. EUR für Wohnungsbaudarlehen im Rahmen eines (gesondert zu beschließenden) städtischen Wohnungsbauförderprogramms zur Verfügung. Ein Tilgungsnachlass analog der Landesförderung wäre aber haushalterisch als verlorener Zuschuss anzusehen. Diese müssen durch konsumtive Mittel abgebildet werden, welche aktuell nicht zur Verfügung stehen.

3) Modell der sozialgerechten Bodennutzung (Münsteraner Modell)

Die Stadt Münster hat mit Beschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 02. April 2014 ihr wohnungspolitisches Handlungsprogramm entscheidend ausgebaut. Ein Ziel ist neben der Wohnraumförderung und der Verhinderung weiterer Bodenwertsteigerungen die Beschleunigung der Baulandentwicklung.

Der Bau von Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau könnte in dieser Variante in Anbindung an das Kooperative Baulandmodell gefördert werden, indem die Stadt Köln im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung aktiv den Bau von preisgedämpften Wohnungen steuern kann.

Eine sozialgerechte Bodennutzung soll ausreichend Baugrundstücke für den förderfähigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Durch das Schaffen von Planungsrecht können deren Umsetzung und - bei vorliegenden Voraussetzungen - auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv gesteuert werden. Dafür ist es erforderlich, dass im geografischen Außenbereich mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Köln verkauft wird und sich die Eigentümer*innen und Investor*innen verbindlich vertraglich verpflichten (im Außen- und im Innenbereich), sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen. Erst dann würde die Stadt Köln neue städtebauliche Planungen für den gezielten Bau neuer Wohnungen einleiten und hätte die Möglichkeit, den Bau von preisgedämpften Wohnungen voranzubringen.

Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung analog dem Modell der Stadt Münster würde die Kultur der Baulandvergabe in Köln sowie die Vorgehensweise der Stadt bei der Planung und Ausweisung von Bauland erheblich verändern. Die Praxis der Stadtplanung sieht zurzeit keine Verknüpfung solcher Bedingungen an die Bebauung vor. Die Gewinnung der Woh-

nungswirtschaft als Unterstützer*innen eines solchen Modells wird als sehr aufwändig gesehen.

4) Verpflichtender preisgedämpfter Wohnungsbau ohne Fördermittel

(Erweiterung Kooperatives Baulandmodell Köln)

Das „Kooperative Baulandmodell“ verpflichtet Bauherr*innen, Investor*innen sowie Vorhabenträger*innen bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, mindestens 30 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten, vorausgesetzt, es entstehen mindestens 1.800 m² Geschossfläche zu Wohnzwecken oder 20 Wohneinheiten. Gleichzeitig werden sie stärker in die Pflicht genommen, sich an den ursächlichen Folgekosten ihrer Vorhaben zu beteiligen. Dies gilt beispielsweise für Kindertagesstätten, Grünflächen und Spielplätze. Mit der Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells in 2017 werden das vorrangige Ziel nach bezahlbarem Wohnraum und damit die Grundzüge dieses Modells noch stärker betont als bisher.

Im Rahmen des „Kooperativen Baulandmodells“ bestünde die Möglichkeit, eine fördermittelfreie Variante zu integrieren, die keine Zuschussgewährungen vorsieht und trotzdem zusätzlich zu den bereits bestehenden 30% sozialer Wohnraumförderung weitere 20% preisgedämpften Wohnungsbau verpflichtend einführt, sofern dies im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB angemessen ist. Dies müsste grundsätzlich, unabhängig von der derzeit angespannten Lage im Bausektor geprüft werden.

Die Einführung einer verpflichtenden Quote zur Errichtung von preisgedämpftem Wohnungsbau in das „Kooperative Baulandmodell“ sollte von einem entsprechenden Förderprogramm begleitet werden, um die Angemessenheit der Forderung besser darstellen zu können. Angesichts der angespannten wirtschaftlichen Situation im Bausektor hält die Verwaltung dies für notwendig. Ohne eine entsprechende Förderung würde der Wohnungsneubau angesichts der aktuellen Marktlage wohl völlig zum Erliegen kommen.

Mit dem Ratsbeschluss zur vorrangigen Nutzung des Erbbaurechts bei der Veräußerung städtischer Grundstücke, Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau beabsichtigt die Verwaltung das Kriterium „Bezahlbarer Wohnraum“ in stärkerem Maße zu berücksichtigen, (siehe auch Vorlage [1304/2020](#)). Die Vergabe nach Konzeptqualität soll künftig eng verbunden sein mit der vorrangigen Nutzung des Erbbaurechts bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau, so dass Zielgruppen wie z. B. Studierende, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Geflüchtete, Genossenschaften und Baugruppen bedacht werden.

Fazit:

Die Weiterentwicklung des preisgedämpften Wohnungsbaus auf kommunaler Ebene bedarf grundsätzlicher politischer Richtungsentscheidungen entweder hinsichtlich des konsumtiven Haushalts oder einer Weiterentwicklung des kooperativen Baulandmodells.

Aktuelle Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene

Auch auf Bundes- und Landesebene ist die Einführung einer Kategorie des „preisgedämpften Wohnens“ auf der politischen Tagesordnung. Im Rahmen des Bündnisses „Bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene, das sich am 27. April 2022 auf Einladung von Bundesministerin Geywitz konstituiert hat, wurde im Oktober 2022 neben vielen weiteren Maßnahmen unter Nr. 5.9 verabredet, dass die Teilnehmenden des Bündnisses vereinbaren, die Förderung von Investitionen in bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung für Menschen mit mittleren Einkommen zu prüfen (Stichwort: „preisgedämpfter Wohnungsbau“). Die weitere Bearbeitung hat durch die Länder zu erfolgen. Sie soll in dieser Legislaturperiode

des Bundestags (regulär bis Herbst 2025) abgeschlossen werden.

Publikation Bündnis bezahlbarer Wohnraum - Maßnahmen

Entsprechend hat der Landtag Nordrhein-Westfalen die Landesregierung mit Beschluss vom 08. März 2023 u.a. aufgefordert, die Einführung einer dritten Fördersäule für preisgedämpften Wohnraum zu prüfen (siehe Antrag der Fraktionen der CDU und von Bündnis 90/Die Grünen, „Wohnen als soziale Daseinsvorsorge - sicher und bezahlbar für alle“, [\(LT-Drs. 18/3297\)](#)).

In die gleiche Richtung geht eine Initiative der Verwaltung, über den Städtetag Nordrhein-Westfalen zu erreichen, dass die Wohnraumförderbestimmungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) um eine Förderkomponente für „preisgedämpftes Wohnen“ mit einer einkommensorientierten Zugangsberechtigung (Einkommensgruppe C/„Wohnberechtigungsschein C“) ergänzt werden. Die wichtige Bedeutung des preisgedämpften Wohnungsbaus wird dabei einerseits dargestellt. Andererseits wird der erhebliche Mitteleinsatz dargestellt, der die Leistungsfähigkeit einer einzelnen Kommune schnell übersteigt (siehe oben).

Die Verwaltung wird die Gremien über die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich unterrichten und bittet die kommunalen Mandatsträger*innen um Unterstützung der Initiativen in Richtung der Landesregierung.

Gez. Dr. Rau