

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der fristverspätet vorgelegten Vorlagen einverstanden und beschließt nachfolgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- 0.1 Stilllegung der städtischen Altdeponie Nonis
Köln-Merheim
V / 57
5646/2008

- 0.2 Veräußerung des Geländes der Sportanlage Pastorsstr. in Köln-Rondorf
an einen Investor
IV / 52
0805/2009

- 0.3 Soziale Wohnraumförderung 2008 und Ausblick auf 2009
V / 56
5794/2009

I. Öffentlicher Teil

0.1 Stilllegung der städtischen Altdeponie Nonis Köln-Merheim V / 57 5646/2008

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat die Annahme folgenden Beschlussvorschlages:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsleistungen und die Bau-
maßnahmen zur Errichtung eines Gasfensters als Stilllegungsmaßnahme der städti-
schen Altdeponie Nonis in Köln-Merheim vorzunehmen.

Die hierfür im Haushaltsjahr 2009 benötigten Mittel belaufen sich nach der vorliegen-
den Kostenschätzung auf 70.800 € brutto.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch die Inanspruchnahme der gebildeten
Rückstellung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

0.2 Veräußerung des Geländes der Sportanlage Pastoratsstr. in Köln- Rondorf an einen Investor IV / 52 0805/2009

Mitteilung:

Seit geraumer Zeit mehren sich die Beschwerden aus der Nachbarschaft der Sport-
anlage Pastoratsstr. bezüglich Lärm- und Staubentwicklung sowie erhöhtem Kfz.-
Aufkommen an Spieltagen. Eine Verlagerung der Sportanlage an einen geeigneten
Standort ist daher dringend geboten.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat in ihrer Sitzung am 28.01.2009 somit einen
entsprechenden Beschluss gefasst, nach welchem u.a. das derzeitige Grundstück
der Sportanlage der Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden soll. Dem
SC Rondorf soll schnellstmöglich ein neues Sportgelände zur Verfügung gestellt
werden, auf welchem sich zwei Spielflächen befinden sollen. Ein Gelände an der Ka-
pellenstr. in Köln-Rondorf erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen.

Bezüglich der Finanzierung des Projektes gibt es zwei Alternativen.

Zum einen: Die Stadt stellt einen Bebauungsplan für das Grundstück der Sportanla-
ge Pastoratsstr. auf und regelt die Verlagerung / den Neubau einer Sportanlage am

Ersatzgrundstück Kapellenstr. über den Verkauf und die erzielbaren Einnahmen.

Zum anderen: Ein Investor erstellt nach den Vorgaben der zuständigen Fachverwaltung einen Vorhaben- und Entwicklungsplan für das Gelände und realisiert als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes Pastoratsstr. die Errichtung einer neuen Sportanlage am Standort Kapellenstr. in Köln-Rondorf.

Aus finanziellen Gründen scheint es aus Sicht der Verwaltung sinnvoller, die zweite Alternative umzusetzen und die Fläche des Grundstückes Pastoratsstr. europaweit auszuschreiben und als Bedingung an den Käufer die Errichtung eines neuen Sportplatzes am Standort Kapellenstr. zu definieren. Wesentlich ist, dass der Investor zuerst den Neubau der Sportanlage an der Kapellenstr. realisiert und anschließend die Vermarktung der Grundstücke auf dem Gelände der alten Sportanlage. Die Modalitäten sind im Einzelnen vertraglich zu regeln.

(Anmerkung: Aus technischen Gründen wird auf den Abdruck der Anlagen in der Niederschrift verzichtet.)

Wortprotokoll:

RM Waschek bittet einleitend, die Mitteilung ebenfalls der BV Rodenkirchen zur Kenntnis zu geben und erwartet, dass vor dem Tätigwerden der Verwaltung den beteiligten Ausschüssen noch eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt wird.

Im Weiteren erkundigt er sich nach den Kosten für die Stadt und ob man dieses Verfahren auch bei anderen Sportanlagen anwenden kann.

RM Wolf fragt nach einem Zeitmaßnahmenplan, da die alte Sportanlage den Anwohnern Probleme bereitet.

Die Sportverwaltung erklärt, dass es sich bei dem Verfahren um ein Konstrukt handelt, das von der Liegenschaftsverwaltung, der Stadtplanung sowie der Sportverwaltung getragen wird und dessen Entwicklung sehr schwierig war.

Die Probleme vor Ort sind bekannt und das Verfahren soll zeitnah umgesetzt werden. Allerdings ist die Erstellung eines Zeitmaßnahmeplanes aufgrund diverser Unwägbarkeiten zurzeit leider nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen unter der Maßgabe, dass vor Umsetzung des Verfahrens den beteiligten Ausschüssen eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt wird, die ebenfalls die ökonomischen Daten enthält.

0.3 Soziale Wohnraumförderung 2008 und Ausblick auf 2009
V / 56
5794/2009

Mitteilung:

Marktlage im preisgünstigen Teilmarkt für Wohnen

Die Datenlage ist - wie in anderen Teilmärkten auch - schwierig. Im Gegensatz zu anderen Teilmärkten, wo einkommensstärkere Haushalte ihre Versorgung mit Wohnraum selbst in die Hand nehmen können, ist bei der Wohnversorgung gering verdienender Haushalte ein stärkeres Engagement des Staates gefordert. Hierfür sprechen Aspekte wie soziale Gerechtigkeit und Sicherstellung der Daseinsvorsorge. Die für diese Engagement notwendige Datenlage wird sowohl NRW - als auch stadtweit ständig verbessert. Aber auch schon jetzt sprechen viele Parameter für eine stärkere Anspannung im preisgünstigen Segment des Wohnungsmarktes. Das sind z. B.

- ein hohes Mietniveau, belegt durch den Kölner Mietspiegel und mehrere externe Studien
- eingetretene und prognostizierte ansteigende Einwohner- und Haushaltszahlen (Köln wächst im Gegensatz zu vielen anderen Städten) bei wirtschaftlicher Prosperität
- höherer Wohnflächenverbrauch, auch durch Haushaltsverkleinerungen
- auf der Angebotsseite seit Jahren geringe Neubauleistungen

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, 1.000 Wohnungen jährlich zu fördern, die Dank hoher Subventionen preisgebunden und preisgünstig sind.

Verkannt werden sollte nicht, dass längst nicht alle rd. 46.000 in den unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen noch preisgünstig sind. Andererseits können auch Wohnungen, die bereits aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind, mit Rücksicht auf die Beschränkungen bei Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch noch preisgünstig sein. Auch Wohnungen für bestimmte Gruppen können preisgünstig sein, z. B. Genossenschaftswohnungen, ferner Wohnungen mit Defiziten. Dies macht deutlich, dass es schwierig ist, das preisgünstige Wohnungsangebot zu quantifizieren. Aber selbst wenn dies möglich ist, weiß man immer noch nicht, wie viel preisgünstige Wohnungen ganz legal von Mietern mit höheren Einkommen „blockiert“ werden.

Unstrittig dürfte allerdings aufgrund der zuvor genannten Parameter sein, dass das Angebot bei weitem nicht dem Bedarf gerecht wird.

Das Wohnungsbauprogramm des Landes NRW 2008

Das Wohnungsbauprogramm des Landes wird nicht aus Haushaltsmitteln, sondern

aus einem über Jahre angesammelten revolvingen Fonds (Landeswohnungsbauvermögen) finanziert. Damit dieses Vermögen nicht aufgezehrt wird, erfolgt die Mittelvergabe ausschließlich in Form von zinsgünstigen Darlehen. Die Konditionen für diese Darlehen gehen aus den **Anlagen 1 und 2** für die wichtigsten Angebote aus der Förderpalette hervor.

Das Finanzvolumen für das Wohnungsbauprogramm lag 2008 bei 840 Mio. €, 60 Mio. € weniger als 2007. Aus den ursprünglich und nachträglich für Köln zugeteilten Mitteln konnten für alle entscheidungsreifen Anträge Förderzusagen erteilt werden.

Mit seinen Schwerpunkten sollte das Programm Antworten geben auf die wichtigsten wohnungspolitischen Herausforderungen:

Dem **Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte** wurde durch Zuteilung notwendiger Mittel und höherer Darlehenssätze begegnet in Regionen mit hohem Wohnungsbedarf. Mit besonderen Fördermaßnahmen zum altengerechten Wohnungsbau wurde ferner der **demografischen Entwicklung** Rechnung getragen. Auch zum **Klimaschutz und zur Senkung der Kosten neben der Miete** gab es spezielle Anreize. Eines hatten sämtliche Angebote gemeinsam: sie mussten so austariert sein, dass sie von Investoren angenommen wurden.

Förderergebnisse

1. Förderung des selbstgenutzten Eigentums

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit kleineren Einkommen erschwinglich wird, werden vom Land zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb einer vorhandenen Immobilie. Voraussetzung war u.a. die Einhaltung einer Einkommensgrenze (Typ A mit höheren Darlehen) oder einer Überschreitung dieser Grenze bis zu 40 % (Typ B mit geringeren Darlehen).

2008 war der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, besonders hoch. Es lagen insgesamt 640 Anträge (2007: 553) zur Bearbeitung vor. In 374 Fällen (2007: 300) konnte eine Förderzusage erteilt werden, davon in 41 % der Fälle für den Erwerb einer vorhandenen Immobilie.

95 Anträge (78) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden zurückgenommen. Der Rest, 171 Anträge, war in das Jahr 2009 zu übernehmen, vor allem weil diese Anträge erst sehr spät gestellt wurden oder aus anderen Gründen noch nicht entscheidungsreif waren. **Eine höhere Zahl von Eigentumsmaßnahmen zur Selbstnutzung wurde seit Jahrzehnten nicht mehr gefördert, also selbst zu Zeiten der Eigenheimzulage nicht.**

Insgesamt wurden rd. 29 Mio. € (2007: 20 Mio. €) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 77.500,00 € (2007: 65.300,00 €). Dies entspricht einem Zinsvorteil von über 3.000,00 € je Fall und Jahr.

Wie aus der **Anlage 3** ersichtlich, lag der Schwerpunkt der Förderung neu erbauter Eigenheime und Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken 5 und 8. Im

Stadtbezirk 5 waren es vorwiegend die Eigentumswohnungen „Parkveedel“ und die Eigenheime „Stellwerk 60“.

Im Stadtbezirk 8 waren es vorwiegend die Einfamilienhäuser im Gebiet nordwestlich des Krankenhauses Merheim zwischen Olpener Straße und Neubrück. Hier entsteht u.a. ebenfalls eine hohe Zahl von KfW-60-Energiesparhäusern mit unterschiedlichen Wohnflächen.

2. Förderung von Mietwohnungen

Die Ergebnisse erheblicher Anstrengungen im Laufe des Jahres, Investoren mit Grundstücken zu finden, stimmten optimistisch. Aufgrund der Ankündigung konkreter Förderanträge konnte sogar von einem Überschreiten der Zielzahl 1.000 WE ausgegangen werden. An zugesagte Anträge wurde stets erinnert. Auch die benötigten Landesmittel standen bereit. Dennoch konnten aus den nachstehend genannten Gründen nur 471 (2007: 833) Mietwohnungen gefördert werden.

Mit Beginn der „heißen Phase“ der Antragsbearbeitung sickerte bei vielen Investoren durch, dass die Förderkonditionen 2009 verbessert würden (s. Ausblick). Diese Verbesserung würde bei einem Haus mit 30 Wohnungen mehr als 100.000,00 € ausmachen. Es kann nicht verwundern, dass viele Investoren vor diesem Hintergrund bereits gestellte (und auch bearbeitete) Anträge zurückgezogen oder angekündigte Anträge erst gar nicht gestellt haben, um die Wirtschaftlichkeit ihrer Investition zu verbessern. So hat allein die GAG Anträge für 281 „angekündigte“ Wohnungen nicht gestellt bzw. zurückgezogen, der Wohnversorgungsbetrieb für 90 Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass über diese und andere Förderanträge im ersten Halbjahr 2009 entschieden werden kann, so dass das Förderergebnis 2008 um diese Wohnungszahl zu erhöhen wäre. Größere Verzögerungen bei der Fertigstellung treten nicht ein, weil in der Regel in den Wintermonaten ohnehin nicht mit den Bauarbeiten begonnen wird. Bleibt zu hoffen, dass 2009 der höhere Bedarf an Landesmitteln für Mietwohnungen gedeckt werden kann.

Wie im Eigentumsbereich ist auch hier eine Übersicht über die Verteilung der geförderten Wohnungen auf die einzelnen Stadtbezirke beigefügt (**Anlage 4**). Eine hohe Zahl von Wohnungen entsteht für unterschiedliche Einkommensschichten in mehreren Abschnitten auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in Köln-Niehl, Europas größtem Erdwärmeprojekt mit rd. 31.000 qm Wohnfläche. Die Deckung des Energiebedarfs zum großen Teil aus regenerativen Energien trägt zum Klimaschutz und zur Senkung der Nebenkosten bei. Eine höhere Kaltmiete und spezielle Fördermittel bewirken bei deutlich reduzierten Heizkosten eine Win-Win-Situation für Investoren und Mieter.

Den Förderergebnissen der letzten Jahre war zu entnehmen, dass geförderter Wohnungsbau dort entsteht, wo er bereits mit einer hohen Prozentzahl vorhanden ist. Andererseits entsteht in Stadtteilen mit hohen Grundstückswerten und geringem Anteil an geförderten Wohnungen kaum neuer geförderter Wohnraum. Abgesehen von Aspekten der Stadtentwicklung finden Bewerber hierdurch in großen Bereichen des Stadtgebietes keine preisgünstigen Wohnungsangebote, sodass nur ein Umzug in einen anderen Stadtteil in Betracht käme.

Die Verwaltung hat daher dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW vorgeschlagen, in Gebieten mit hohem Grundstückswert und geringem Anteil an geförderten Wohnungen als Option eine höhere Bewilligungsmiete zuzulassen. Weitere Anreize für Investoren könnten notwendig werden. Das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW hat Prüfung zugesagt.

Für die Förderungen von Mietwohnungen wurden rd. 41 Mio. € aufgewendet.

- 38 Wohnungen entstehen unter Bauherrschaft des Wohnversorgungsbetriebes. Es sind die einzigen Wohnungen, die auf städtischen Grundstücken errichtet werden.
- Sämtliche geförderten Mietwohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen.
- 15 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.
- 321 Wohnungen sind durch Aufzug erschlossen.
- 152 Wohnungen entstehen unter Verwendung regenerativer Energien.

Die neu zu bauenden Wohnungen werden über hervorragende Qualitäten verfügen und 15 oder 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sein. Eine Übersicht der Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungen im Vergleich zu freifinanzierten Wohnungen im Jahre 2008 ist als **Anlage 5** beigefügt.

3. Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)

Seit bestehen des Programms wurden mehrere Bausteine hinzugefügt. Inzwischen gibt es fünf folgende Bausteine:

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand.

Gefördert wird eine nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren. Dies ist eine Antwort auf den demografischen Wandel. Angenommen wurde dieses Angebot lediglich bei selbstgenutztem Wohnungseigentum, nicht jedoch im Mietwohnungsbau.

- bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen.

Förderanträge wurden hier 2008 nicht gestellt. Die Träger dieser Heime wurden angeschrieben und auf die Fördermöglichkeiten hingewiesen. Bei Interesse wurde ein Besuch zwecks eines vertiefenden Gespräches angeboten. Dieses Angebot wurde in einigen Fällen angenommen. Ob es zu einer Antragstellung 2009 kommt, entscheiden letztlich die Gremien dieser Träger.

- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten.

Dieser Baustein würde sich zur Umstrukturierung größerer Wohnanlagen eignen. Leider ist das Interesse der Eigentümer, die derartige Maßnahmen noch nicht durchgeführt haben, gering, auch wegen begrenzter Spielräume bei Mieterhöhungen. 2008 wurden auch hier keine Anträge gestellt.

- Denkmalgerechte Erneuerung von selbstgenutztem Wohnraum in historischen Stadt- und Ortskerne.

Obwohl auch dieser neue Förderbaustein für einen eng begrenzten Wohnungsbestand sowohl vom Land als auch von der Stadt publik gemacht wurde, sind hier keine Anträge gestellt worden. Der Konservator wurde ebenfalls gebeten, auf diese Fördermöglichkeit hinzuweisen.

- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

Auch hier waren die Anreize für Eigentümer dieser Wohnungen offenbar nicht hoch genug, derartige Mittel nachzufragen. Allerdings dürfte der Wohnungsbestand, der für diese Förderung in Betracht kommt, in Köln unter 6 % liegen.

Förderangebote im Bestand werden bei angespannten Wohnungsmärkten erfahrungsgemäß generell weniger in Anspruch genommen als bei drohenden Leerständen. Kombiniert mit Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Spielräumen zu Mieterhöhungen können Investitionen in den Wohnungsbestand insbesondere bei Maßnahmen zur Energieeinsparung auch kurz- und mittelfristig wirtschaftlich sein.

Ausblick auf die Landesförderung 2009

2009 wird die Wohnraumförderung voraussichtlich zwei Themenschwerpunkte haben:

1. Klimaschutz und Einsparung von Wohnkosten mit der Einführung des KfW-60-Standards

Mit der verbindlichen Einführung des KfW-60-Standards ab 2009 hat die soziale Wohnraumförderung abermals eine Vorreiterrolle übernommen. Im nicht geförderten Wohnungsbau wird dieser Standard frühestens verbindlich, wenn die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft tritt. Das Datum ist zurzeit noch ungewiss.

Möglicher Kritik wegen höherer Kosten wird durch die Anhebung der Förderdarlehen begegnet. Ferner gibt es neben der Wohnraumförderung weitere staatliche Förderangebote, die oft nebeneinander in Anspruch genommen werden können. Ausführlichere Informationen hierzu sind erhältlich unter www.kfw-förderbank.de oder www.bafa.de.

Fossile Brennstoffe sind nicht unerschöpflich. Dies, die Verteuerung des Verbrauchs von Energie sowie die damit verbundene Klimaerwärmung haben zu immer pfiffigeren Ideen geführt, Energie einzusparen. Der KfW-60-Standard kann durch verschiedene Methoden erreicht werden, die miteinander kombiniert

werden können. Hierzu zählen z. B. die Nutzung regenerativer Energien (Erdwärme, Sonnenenergie), eine gute Wärmedämmung oder eine fortschrittliche Heiztechnik.

2. Stärkere Orientierung der Wohnraumförderung an unterschiedlichen Kosten und Bedarfssituationen der Wohnungsmärkte in NRW

Unterschiedlich angespannte Wohnungsmärkte und stark abweichende Wohnkosten erschweren nicht nur die Ausgestaltung der Förderprogramme. Auch die bedarfsgerechte Verteilung erfordert Kenntnisse über diese Märkte. Das Land hat daher Studien in Auftrag gegeben, an deren Ergebnissen es sich orientieren kann:

Die Pestel-Studie und ein Gutachten des F + B-Instituts Hamburg. Diese Studien waren Grundlage für den Entwurf einer marktorientierten Neuordnung der „Gebietskulisse“ für die künftige Förderung. Köln gehört nach wie vor zu den Städten mit dem höchsten Wohnungsbedarf und Kostenniveau sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsmarkt. Viele andere Kommunen sind aber auch in eine Kategorie mit besseren Förderaussichten und höheren Förderdarlehen gerückt. In Kommunen mit niedrigem Bedarfsniveau darf der Bau von Mietwohnungen nur in besonders begründeten Fällen gefördert werden. Ob dies letztlich Einfluss auf die künftige Mittelzuteilung für Köln hat, bleibt abzuwarten.

3. Weitere Eckwerte des Entwurfs des Wohnungsbauprogramms 2009

● Programmvolumen

Das Programmvolumen soll - wie 2008 - bei 840 Mio. € liegen.

● Höhere Förderpauschalen

Höhere Förderpauschalen sind sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei der Eigentumsförderung angekündigt. Im Mietwohnungsbau soll die Förderpauschale um 50 auf 1.400,00 €/qm/Wfl. erhöht werden. Beim selbstgenutzten Eigentum soll die Erhöhung stärker ausfallen: sie soll im Typ A bei 10.000,00 € und im Typ B bei 15.000,00 € liegen. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass der Regionalbonus von 30.000,00 € auf 25.000,00 € gekürzt werden soll.

Beim Typ A würde damit das Fördervolumen über 100.000,00 €, beim Typ B über 80.000,00 € liegen.

Für den Erwerb einer Immobilie im Wohnungsbestand, z. B. beim Erwerb der eigenen Mietwohnung, soll das Förderdarlehen bei 70 % der o.a. Sätze liegen.

● Passivenergiestandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivenergiestandard kann voraussichtlich wegen der höheren Einsparpotenziale bei den Heizkosten eine um 0,40 €/qm/mtl. höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 5,50 €

für die Einkommensgruppe A und 6,60 € für die Einkommensgruppe B.

Wohnungspolitisch relevante Daten 2008 und 2009

- **Energieeffizienz**

Wohnungspolitisch kreiste 2008 alles um die Energieeffizienz. Das wird auch noch so bleiben, denn im Wohnungsbestand gibt es einen hohen Nachholbedarf an energetischer Sanierung. Wenn hier das Tempo nicht angehoben werden kann, wird es etliche Jahre dauern, bis ein Drittel des Bestandes energetisch saniert ist. Aber bereits jetzt gibt es Stimmen, die für 2009 geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) gefährde Investitionen, weil diese Investitionen nicht über die Miete refinanziert werden könnten. Bemängelt wird vor allem, dass für 2012 eine weitere Verschärfung vorgesehen ist. Das steht im Gegensatz zu der politischen Aussage, dass für durch die EnEV geforderte Maßnahme der Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit gilt.

Eingeführt wurde für den Wohnungsbestand ein Energieausweis. Er soll Neumieter oder Erwerber von Immobilien Transparenz über den Energiebedarf verschaffen. Es gibt zwei Varianten: einmal den bedarfsorientierten Energieausweis, der das Gebäude aufgrund seiner Substanz beurteilt und durch Rechenmodelle den Energieverbrauch ermittelt. Zum anderen gibt es den verbrauchsorientierten Ausweis, der den durchschnittlichen Verbrauch der letzten Jahre anhand von Heizkostenabrechnungen ermittelt. Bei beiden Ausweisen wird kritisiert, dass - je nach Aussteller - oft unterschiedliche Werte zustande kommen.

Die EnEV aus dem Jahre 2007 wird 2009 verschärft. Sie regelt z. B., wie viel Energie ein Haus verbrauchen darf. Ziel ist, beim Neubau den Verbrauch um 30 % gegenüber der bestehenden Regelung zu senken. Auch im Wohnungsbestand sind Verschärfungen vorgesehen, etwa wenn die Heizung ausgetauscht wird oder das Haus eine neue Außenhülle erhält. Das genaue Datum des Inkrafttretens steht noch nicht fest. Ebenfalls 2009 tritt das Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) in Kraft, ein Teil ab 01.01.2009 und ein Teil mit Inkrafttreten der EnEV da, wo sich das EEWärmeG auf die EnEV bezieht. Das EEWärmeG regelt, dass ein neu zu errichtendes Wohngebäude seinen Verbrauch teilweise mit erneuerbaren Energieträgern (Sonne, Biomasse oder Umweltwärme) zu decken hat.

- **Immobilienkrise - Finanzkrise - Rezession**

Aus von Banken in den USA überbewerteten Immobilien ist eine weltweite Finanzkrise entstanden, die Volkswirtschaften rund um den Globus in eine Rezession stürzte oder noch stürzt. Banken und ihre Manager haben Kapital und Vertrauen verspielt. Prognosen über Intensität, Dauer usw. weichen erheblich voneinander ab oder werden wegen ihrer Nähe zum Irrtum erst gar nicht abgegeben.

Auswirkungen auf den Wohnungsneubau können dort entstehen, wo ein hoher Kreditbedarf notwendig ist. Die Banken sind bei der Finanzierung nicht nur vorsichtiger geworden. Hier und da fehlt es auch an Liquidität, was die Zinsen -

trotz drastischer Zinssenkung bei der Europäischen Zentralbank - zeitweise in die Höhe treiben kann.

Bei der sozialen Wohnraumförderung sind die Bankdarlehen extrem niedrig und zudem so gut wie risikofrei abgesichert. Eine Rezession könnte hier allerdings Bauunternehmer und Handwerksbetriebe treffen, was ebenfalls Einfluss auf das Baugeschehen haben könnte.

- Transaktionen größerer Wohnungsbestände

Die letzte größere Transaktion war der Verkauf der LEG NRW mit rd. 93.000 Wohnungen im Jahre 2008. Davon befinden sich knapp 3.600 Wohnungen in Köln. Der Höhepunkt dieser Verkäufe war 2004/2005, wovon Köln allerdings weniger stark betroffen war. Bei in das Ausland verkauften Wohnungen lag der Anteil, der an Investoren aus dem angelsächsischen Raum veräußert wurde, bei knapp 80 %. Abgesehen von dem LEG-Verkauf ist jedoch ein starker Verkaufsrückgang eingetreten, der sich mit Rücksicht auf die Finanzkrise insbesondere bei größeren Beständen auch noch halten dürfte.

- Wohnungsgesetz NRW

Als Ergebnis der Förderalismusreform werden 2009 in NRW das Wohnungsbindungs- und Wohnraumförderungsgesetz des Bundes von neuem Landesrecht abgelöst. Das Gesetz soll in Kürze in den Landtag eingebracht werden.

- Wohnkosten in Köln

Nicht erst aus jüngsten Presseberichten und der vorgestellten IVD-Studie ist bekannt, dass das Mietniveau in Köln besonders hoch ist. Um die 40 % des Netto-Einkommens werden demnach für die Wohnkosten aufgewendet. Ist das Mietniveau bereits hoch, sind steigende Energiepreise, wie sie jüngst eingetreten sind, eine besondere Belastung für Haushalte mit kleineren Einkommen. Ein kurzfristiges Nachgeben dieser Preise kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Preise auch wieder anziehen werden. Dann sind Mieten, wie sie in der sozialen Wohnraumförderung üblich sind, für Haushalte mit kleineren Einkommen besonders wichtig.

Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

Die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes ist dem Schaubild **Anlage 6** zu entnehmen. Die planmäßig aus der Bindung fallenden Wohnungen konnten hier nicht berücksichtigt werden. Da sie in den vergangenen Jahren ähnlich hoch waren wie die neu geförderten Wohnungen, ist die Prognose weitestgehend realistisch.

Förderschwerpunkte 2009

Neben dem von 2008 nach 2009 verschobenen Projekt „Buchheimer Weg“, III. Bauabschnitt, in Köln-Ostheim, wird im Mietwohnungsbau ein Schwerpunkt der Start für Abriss und Neubau der Wohnungen Alte Wipperführter Str., Herler Str. usw. (GAG) in Köln-Buchheim sein.

Eine Passivhaus-Siedlung mit einer Vielzahl von Wohnungen für alle Einkommenschichten soll in Köln-Porz-Wahn entstehen. Auch hier wird ein Förderschwerpunkt 2009 sein.

Weiteres Vorgehen

Sobald neue Erkenntnisse über die 2008 zurück gestellten Förderanträge für Mietwohnungen, das Wohnungsbauprogramm 2009 sowie das Wohnungsgesetz NRW vorliegen, wird die Verwaltung hierüber informieren.

(Anmerkung: Aus technischen Gründen wird auf den Abdruck der Bilder und Anlagen in der Niederschrift verzichtet.)

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Frank Michels
Schriftführer