



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	
Ausschuss Soziales und Senioren	08.06.2009	
Ausschuss Bauen und Wohnen	27.04.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Gutachten "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen" und Schlussfolgerungen für Köln

Das Gutachten „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung“, erstellt im Auftrag des nordrhein-westfälischen Bauministeriums vom Hamburger F+B-Institut (Forschung + Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH), bildet den Ausgangspunkt für die vom Land Nordrhein-Westfalen eingeleitete Umstellung der Systematik in der sozialen Wohnraumförderung. Dafür war ein systematischer Vergleich der aktuellen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten im Land erforderlich. Die anhand ausgewählter einheitlicher Indikatoren durchgeführten Analysen erlauben erstmals einen Vergleich der Bedarfs- und Kostenstrukturen auf den Mietwohnungs- und Eigentumsmärkten der 396 nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden. Eine Kurzfassung des Gutachtens ist dieser Mitteilung als Anlage beigefügt, die vollständige Fassung kann im Internet unter „<http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/>“ eingesehen werden.

Das Ergebnis bestätigt die landesweit und mitunter auch regional starke Ausdifferenzierung der verschiedenen Teilmärkte und die Marktanspannung (aus Mieter- bzw. aus Käufersicht), vor allem entlang der Rheinschiene. Köln wird in dem Gutachten erwartungsgemäß sowohl bezogen auf den Mietwohnungs- als auch auf den Eigentumsmarkt den jeweils höchsten Bedarfs- und Kostenkategorien zugeteilt. Der hohe Bedarf an geförderten Mietwohnungen in Köln wird u. a. aus dem in den nächsten Jahren stark rückläufigen Sozialwohnungsbestand abgeleitet. Vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus auf dem „freien“ Markt sind die Ausweichmöglichkeiten der Haushalte, die einen Anspruch auf ei-

nen Wohnberechtigungsschein haben, in Köln stärker eingeschränkt als in anderen Städten. Die Gutachter schätzen den Nachfrageüberhang im Mehrfamilienhausmarkt in Köln, der nicht durch den erwarteten Neubau abgedeckt werden kann, bis 2025 auf 22.250 Wohneinheiten, was etwa 5,1 % des gesamten Wohnungsbestands im Jahr 2025 ausmacht.

Schon die im Dezember 2006 vorgelegte Pestel-Studie (Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V., Hannover) „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“ hat Köln zur „Defizitregion“ erklärt und auf die zu erwartenden spürbaren Defizite vor allem im preisgünstigen Mietwohnungssegment hingewiesen. Danach resultiert die Knappheit in diesem Segment aus dem durch Nachfragedruck ausgelösten hohen Preisniveau bei gleichzeitig abnehmender Anzahl von Bindungen. Auch dem Kölner Eigentumsmarkt wird in dem so genannten F+B-Gutachten in allen untersuchten Teilsegmenten durchweg ein hohes Preisniveau bescheinigt. NRW-weit waren z. B. gebrauchte Eigentumswohnungen in Köln mit 1.654 Euro/m² (Durchschnitt 2005 bis 2007) am teuersten.

Die Verwaltung wird die Daten und Schlussfolgerungen aus dem Gutachten in das derzeit in Arbeit befindliche Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ (vgl. Mitteilung 5044/2008 - „Sachstand zum Konzept „Preiswerter Wohnungsbau“) einbinden. Leider gibt das Ministerium die genauen Punktzahlen, die die Kommunen in den jeweiligen Bedarfs- und Kostenkategorien erreichen, auch auf Nachfragen nicht bekannt.

Auf die Förderpraxis in Köln wird sich die Ausrichtung an den neuen Gebietskulissen nach Einschätzung der Verwaltung zunächst nicht auswirken. Über die Höhe der Köln zugeteilten Fördermittel aus dem diesjährigen Förderprogramm wird die Verwaltung in einer gesonderten Mitteilung informieren.

Grundsätzlich wird die Abkehr von der alten Abgrenzungsmethodik und die Neuausrichtung der Förderung unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf den Teilmärkten begrüßt. Wie auch bereits der Städtetag NRW angemerkt hat, weist das Gutachten jedoch einige Ungereimtheiten auf. So ist z. B., bezogen auf den Mietwohnungsmarkt, schwerlich nachzuvollziehen, dass Duisburg und Köln denselben Bedarfsstufen zugeordnet werden. Schließlich war dem Geschosswohnungsmarkt in der stark schrumpfenden Stadt Duisburg noch in der Pestel-Untersuchung ein Überhang attestiert worden, während der Markt in Köln der Studie zufolge angespannt ist. Die methodischen Schwierigkeiten werden noch deutlicher, wenn man sich vor Augen führt, dass die Unterteilung nach Bedarfsstufen recht grob erfolgt ist: Nach dem Modell gilt der Bedarf an Mietwohnungen in allen Kommunen mit Punktwerten von 70,0 bis 100,0 gleichermaßen als „hoch“. NRW-weit sind dies zwar nur 41 von insgesamt 396 Kommunen, darunter finden sich aber Kommunen mit sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen. Auch in der Abgrenzung der Bedarfssituationen im Eigentumsbereich wird die Einteilung den tatsächlichen Bedarfslagen zum Teil nicht gerecht. Dies belegt einmal mehr die Grenzen derartiger wissenschaftlicher Untersuchungen sowie die Notwendigkeit einer kritischen Auseinandersetzung mit der getroffenen Auswahl und der Gewichtung der Indikatoren.

Im Rahmen der Überarbeitung des Wohnungsgesamtplans wird die Verwaltung prüfen, inwieweit auf die in dem Gutachten enthaltenen Berechnungen zum künftigen Bedarf im Ein-/ Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhaussegment zurückgegriffen werden kann. Es ist geplant, die Evaluation und Fortschreibung des Wohnungsgesamtplans und des Wohnungsbauprogramms in einem Produkt zusammenzuführen.