



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	
Ausschuss Soziales und Senioren	06.05.2010	

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

### **Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau Änderungs- bzw. Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Der Rat hat am 02.02.2010 das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau beschlossen und ergänzend die Verwaltung gebeten zu prüfen, welches Anreizmodell geeignet sein könnte, auch im freifinanzierten Wohnungsbau durch städtebauliche Verträge eine Mietobergrenze oberhalb der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus aber unterhalb der Durchschnittsmiete zu vereinbaren. Nach der mündlichen Begründung des Prüfauftrags in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.01.2010 sollen Nutznießer dieses denkbaren neuen Fördermodells die Mietinteressenten werden, die knapp oberhalb der Einkommensgrenze im geförderten Wohnungsbau (Typ B) liegen und damit keinen Anspruch auf den Bezug einer geförderten Wohnung haben.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **Festlegung einer Mietobergrenze für ein denkbares Fördermodell**

Bei der Festlegung einer Mietobergrenze im Sinne des Prüfauftrags wird abgestellt auf einen Mittelwert zwischen der Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau (Typ B) in Höhe von 6,20 € und der durchschnittlichen Angebotsmiete im freifinanzierten Mietwohnungsneubau (Erstbezug Neubau) in guten Lagen in Höhe von 10,00 – 10,50 € (Quelle: Preisspiegel des Verbandes der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. für Köln 2009). Diese Größenordnung bestätigen auch die Untersuchungen anderer Institutionen. Angesetzt werden als Mietobergrenze 8,00 €/m<sup>2</sup> WFL netto kalt.

## Anknüpfungspunkt für das Fördermodell

Um den Vermieter einer neugebauten freifinanzierten Mietwohnung dazu zu bewegen, die angesetzte Mietobergrenze in Höhe von 8,00 € einzuhalten, müsste die Renditeschmälerung gegenüber der erzielbaren Marktmiete ausgeglichen und ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden. Denkbar ist die Vereinbarung eines Zuschusses mit dem die Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete ausgeglichen und kapitalisiert für einen zu definierenden Bindungszeitraum als Einmalzahlung ausgezahlt wird. Der Vermieter bekäme damit den Mietverzicht erstattet und erführe eine Liquiditätsverbesserung durch die Einmalauszahlung bei Erstbezug. Attraktiv wäre die Inanspruchnahme der Förderung auch insoweit, als dass bei dem günstigen Mietpreis kein Vermietungsrisiko bestehen würde.

## Die Förderung

Da der Mietspiegel für Köln keine Angaben über die tatsächlichen Miethöhen bei der Erstvermietung im Mietwohnungsneubau macht, wird hilfsweise auf den oben zitierten Preisspiegel des Verbandes der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. (IVD) für Köln 2009 zurückgegriffen. Für den Neubau Erstbezug wird dort differenziert zwischen mittleren und guten Lagen. Für einfache Lagen fehlen die Angaben, ein Indiz dafür, dass dort kein bzw. kaum freifinanzierter Mietwohnungsneubau stattfindet.

Angaben IVD Köln 2009:

mittlere Lage: 9,00 €/m<sup>2</sup> WFL netto kalt  
gute Lage: 10,50 €/m<sup>2</sup> WFL netto kalt

Bei einer Förderung sollte die Differenzierung in gute und mittlere Lagen beibehalten und darauf aufbauend dann die Förderhöhe festgelegt werden. Ziel ist, für einen bestimmten Zeitraum (vorgeschlagen werden 10 Jahre) in beiden Lagetypen eine Ausgangsmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt zu vereinbaren. Nicht unproblematisch dürfte dabei die Abgrenzung der Wohnlagen werden, da es eine allgemein anerkannte Bewertung und Kartierung der Straßenzüge/Baugebiete in Köln noch nicht gibt. In Vorbereitung ist eine zonierte Bodenrichtwertkarte, mit deren Vorlage in 2011 gerechnet werden kann und an die mit den Wohnlagen ggfs. angeknüpft werden kann.

Ansatz für eine Modellrechnung:

mittlere Lage 9,00 € - 1,00 € Zuschuss = 8,00 € Mietobergrenze  
gute Lage 10,50 € - 2,50 € Zuschuss = 8,00 € Mietobergrenze  
Zuschuss kapitalisiert für 10 Jahre  
berechnet für eine Durchschnittswohnung (WE) von 70 m<sup>2</sup>  
mittlere Lage Zuschussbedarf: 8.400,00 €/WE  
gute Lage Zuschussbedarf: 21.000,00 €/WE

## Förderbedingungen

Festschreibung der Miethöhe für 10 Jahre auf max. 8,00 € Anfangsmiete mit der Möglichkeit zur Mietpreiserhöhung von max. 1,5% jährlich

Baustandard mindestens öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau zur Qualitätssicherung

Vermietung nur an Berechtigte innerhalb einer erweiterten Einkommensgrenze nach den Wohnraumförderbestimmungen (Einkommensgruppe zwischen 40% und 60% über der Einkommensgrenze der Wohnraumförderung für Wohnungen nach Typ A). Die Zielgruppe ist damit eindeutig definiert. Wohnberechtigte für öffentlich geförderten Wohnraum treten

nicht als Konkurrenten auf. Der Vermieter hat das Recht der Mieterauswahl.  
Abschluss von Zuschussverträgen zur Sicherung des Förderziels  
Auszahlung des Zuschusses bei Bezug der Wohnungen

#### Finanzierungsbedarf und Verwaltungsaufwand

Fördersumme für 100 WE in mittlerer Lage: 840.000,00 €

Fördersumme für 100 WE in guter Lage: 2.100.000,00 €

Neben dem Finanzierungsbedarf entsteht ein erheblicher Verwaltungsaufwand durch den Aufbau eines neuen Bewilligungs- und Prüfapparates in der Verwaltung.

#### Anmerkungen zu dem Fördermodell

Aufgrund der oben dargelegten Vorteile für Investoren dürfte der Anreiz für die Inanspruchnahme der Förderung auf Investorensseite vorhanden sein. Nicht zu quantifizieren ist derzeit der definierte Kreis der berechtigten Mieter (Einkommen 40 – 60 % oberhalb der Einkommensgrenze der Wohnraumförderung für Wohnungen nach Typ A). Die erforderliche Untersuchung ist wegen zurzeit nicht vorliegender aktueller Daten nicht leistbar und darüber hinaus mit einem hohem Aufwand verbunden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Mieternachfrage deutlich größer als das Angebot sein wird.

Mitnahmeeffekte können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, d.h. es sind Projekte vorstellbar, bei denen der Vermieter auch ohne die Förderung eine Ausgangsmiete von 8,00 € kalkuliert.

Das Problem möglicher Fehlbelegungen (Mieter wachsen in dem Bindungszeitraum aus der Einkommensgrenze heraus) ist – wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau – nicht ausgeschlossen.

Noch nicht abschätzbar ist die Konkurrenz zu dem derzeit in Arbeit befindlichen Förderatlas zur Aktivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf privaten Grundstücken auch in besseren Lagen. Es handelt sich hierbei um einen Vorschlag aus dem Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau, dessen Konkretisierung der Rat am 02.02.2010 beschlossen hat. Überlegt werden soll dabei, wie eine städtische Spitzenfinanzierung aussehen kann, um private Investoren zu bewegen, auf ihren Grundstücken öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren (Miethöhen 5,10 € bzw. 6,20 €).

Die größten Probleme bei einer Umsetzung des Anreizmodells werden derzeit in den haushaltsmäßigen Auswirkungen und dem zusätzlichen Personalbedarf gesehen. Eine Veranschlagung von entsprechenden Haushaltsmitteln ist bisher nicht vorgesehen und wird wegen der angespannten Haushaltslage als sehr kritisch eingestuft. Das gleiche gilt für die stellenplanmäßigen Auswirkungen eines solchen neuen Fördermodells. Aufzubauen wäre ein neuer Bewilligungs- und Prüfapparat als Parallelsystem zum öffentlich geförderten Wohnungsbau. Aus den oben angestellten Überlegungen zu den Fördermodalitäten wird deutlich, dass die Stadt Köln sehr viel Geld in die Hand nehmen müsste, um neben der Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus für einkommensschwächere Haushalte gemäß Ratsbeschluss vom 02.02.2010 gezielt eine weitere Nachfragergruppe zu unterstützen. Die Beispielrechnung zeigt, dass für eine Förderung von nur 200 Wohnungen (100 Wohnungen in mittlerer Lage / 100 Wohnungen in guter Lage) bereits Haushaltsmittel in Höhe von rd. 3.000.000,00 € bereitgestellt werden müssten (zuzüglich Verwaltungsaufwand).

gez. Roters