

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	26.04.2012
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Finanzausschuss	14.05.2012
Rat	15.05.2012

Beschluss:

In konkretisierender Umsetzung seines Beschlusses vom 13.10.2011 beschließt der Rat ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für die Dauer von 5 Jahren mit folgenden Fördertatbeständen:

1. Zur Sicherung der Zielzahl von 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen vergibt die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln Wohnungsbaudarlehen zum Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entsprechend den in **Anlage 1** dargestellten Förderbedingungen, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent der Landesförderung für den Mietwohnungsneubau vor Erreichen der realisierbaren Zielzahl von 1.000 Wohneinheiten aufgebraucht ist.
Dazu werden im Teilfinanzplan 1601, Allgemeine Finanzwirtschaft, in den Jahren 2012 bis 2015 jährlich 33 Mio. € veranschlagt. Mit diesen Mitteln können jährlich ca. 330 Wohnungen neu mit Darlehen gefördert werden.
2. Als weiterer Fördertatbestand wird der Erwerb nichtstädtischer Grundstücke durch Zuschüsse im Gesamtumfang von 1 Mio. € jährlich subventioniert. Die Zuschussgewährung ist verbunden mit der öffentlichen Darlehensförderung von Wohnungen durch das Land bzw. nachrangig durch die Stadt. Die sozialraumverträgliche Verteilung der mit städtischen Mitteln geschaffenen Wohnungen in diesem Rahmen wird durch Anwendung des Förderatlasses erreicht (Anlage 2). Dazu werden im Teilfinanzplan 1003, Wohnraumförderung, Wohnungserhaltung und -pflege, Hilfen für Wohnungssuchende, in den Jahren 2012 bis 2015 Mittel von jährlich 1 Mio. € veranschlagt.
3. Die sozialraumverträgliche Verteilung der mit städtischen Mitteln geschaffenen Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes erfolgt nach einem Schwerpunktesystem (Förderatlas). Grundlage des Konzeptes ist der Anteil geförderter Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand auf Stadtteilebene. Der in **Anlage 2** beschriebene Förderatlas wird mit beschlossen.
4. Weiterhin werden Mittel für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen (**Anlage 3**) im Teilfinanzplan 1003, Wohnraumförderung, Wohnungserhaltung und -pflege, Hilfen für Wohnungssuchende, in den Jahren 2012 bis 2015 von jährlich 1 Mio. € veranschlagt.
Die Verwaltung wird beauftragt, ein Modell in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft zu entwickeln und dem Ausschuss für Soziales und Senioren zur Kenntnis zu geben.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, durch interne Richtlinie sicherzustellen, dass das bestehende Baulückenprogramm mit dem vom Rat beschlossenen Schwerpunkt weitergeführt wird.
6. Für die Bearbeitung des Antrags auf Gewährung eines Zuschusses für den Grundstücksankauf verzichtet der Rat auf die Erhebung der Verwaltungsgebühr nach Nr. 56.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln vom 10.02.2011. Diese beträgt 0,4 % der bewilligten Zuschusssumme.

Neben der laufenden Information des Ausschusses für Soziales und Senioren berichtet die Verwaltung rechtzeitig über den Erfolg des städtischen Programms. Auf der Grundlage der weiteren Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen, das sich u. a. mit dem künftigen Bedarf an preiswerten Wohnungen auseinandersetzt und Handlungsvorschläge erarbeiten wird, soll unter Berücksichtigung der dann aktuellen Landesförderung sowie der aktuellen Haushaltslage über eine evtl. Anschlussförderung entschieden werden.

Parallel zum Förderergebnis des Landesprogramms teilt die Verwaltung dem Ausschuss für Soziales und Senioren jährlich das Ergebnis des städtischen Förderprogramms mit.

Deckungsvorschlag:

Die Finanzierung des Gesamtkonzepts geht zu Lasten des Gesamthaushalts bzw. erhöht das bereits bestehende Defizit.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Veranschlagung im Teilfinanzplan 1003 und 1601. Die Auswirkungen auf die Veranschlagungen bei den Teilplanzeilen in den Teilergebnisplänen 1003 und 1601 können zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen fehlender Anhalts- und Erfahrungswerte nur grob beziffert werden (siehe **Anlage 4**).

Alternative:

Die Stadt verzichtet darauf, ihre Anstrengungen zur Stützung des preisgebundenen Wohnungsmarkts zu verstärken. Die Zielzahl von 1.000 Wohnungen jährlich wird reduziert auf die jährlich durch Landesförderung erreichbare Anzahl von neuen Mietwohnungen (in 2012 wären das 650 Wohnungen).

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen: siehe Anlage

Begründung

Die Begründung folgt im Wesentlichen dem Ratsbeschluss vom 13.10.2011 und der Mitteilung der Verwaltung an den Ausschuss für Soziales und Senioren (Vorlage Nr. 3717/2011) zur Sitzung am 22.09.2011 (Wirtschaftsausschuss am 06.10.2011, Stadtentwicklungsausschuss am 11.10.2011).

Der Bestand an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen reduziert sich infolge des Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen in ganz erheblichem Umfang. Im Jahr 1990 standen den wohnberechtigten Haushalten noch 105.000 solcher Wohnungen zur Verfügung. Dies entsprach einem Anteil von 22 % am Gesamtwohnungsbestand von 473.000 Wohnungen. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen ist zum 31.12.2010 um 62.640 Wohnungen auf 42.360 Wohnungen abgesunken, was einem Anteil von nur noch 7,85 % am Gesamtwohnungsbestand von rund 539.000 entspricht. Allein durch den planmäßigen Bindungsauslauf wird sich diese Bestandsminderung fortsetzen. Die herrschende Fachmeinung fordert zur Versorgungssicherheit im Rahmen der Daseinsvorsorge einen Anteil von mindestens 10 %. Alleine um den derzeitigen Minimalanteil von 7,85 % zu halten, wäre eine jährliche Neuschaffung von 1.350 Wohnungen erforderlich.

Der Rat der Stadt Köln hat daher im Februar 2010 das von der Verwaltung vorgelegte Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen, das einen nach realistischer Einschätzung erreichbare Zielzahl von jährlich 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen vorsieht. Das Erreichen der Zielzahl soll ein umfangreicher Maßnahmenkatalog gewährleisten.

Nach Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hatten mit Stand 2009 rechnerisch 47 % der Kölner Haushalte Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Eine Analyse des Instituts für

Wirtschaftsforschung bestätigt, dass vor allem die Beschäftigten in den unteren und mittleren Einkommensgruppen reale Einbußen hinnehmen mussten. Schon durchschnittliche Verdiener müssen für die Wohnkosten einer normalen Wohnung einen zu hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen, was zu Lasten des Konsums geht.

Für die rechnerisch 268.000 Haushalte Kölns mit Zugangsberechtigung zum geförderten Wohnungsbau würde die Kaltmiete 5,25 € je qm Wohnfläche betragen. Der noch vertretbare Anteil der Kaltmiete (ohne die beträchtlichen weiteren Wohnkosten) am Nettoeinkommen läge dann bereits bei 35 %. Alles darüber Hinausgehende mindert die Kaufkraft.

Viele Haushalte können bereits jetzt aufgrund des zu hohen Anteils der Wohnkosten nur noch einen Mindestkonsumbedarf decken. Die sich abzeichnende Konzentration solcher Haushalte in einigen unbeliebten problembelasteten Quartieren mit geringer Wohnqualität führt zur sozialen Segregation mit all ihren negativen Folgen.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung nähert sich im angespannten freifinanzierten Marktsegment die zu zahlende Kaltmiete dem Betrag von 10 € je qm Wohnfläche.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik findet derzeit im Stadtentwicklungskonzept Wohnen statt. Nach der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes und darauf aufbauenden Überlegungen und Modellrechnungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung werden jetzt Strategien, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Der Ratsbeschluss vom Februar 2010 zum Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau wurde unter der Prämisse gefasst, dass das Land der Stadt weiterhin Mittel zur Förderung von 1.000 Mietwohnungen zur Verfügung stellt.

Das Land hat den Ansatz für die Wohnraumförderung in NRW von der zeitweisen Überschreitung auf bis zu 1 Mrd. € nicht weiter fortgesetzt, sondern diesen Ansatz ab 2011 wieder auf 800 Mio. € zurückgeführt. In 2012 stehen 850 Mio. € zur Verfügung. Hiervon entfallen 450 Mio. € auf die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen.

Trotz großzügiger Berücksichtigung der Kölner Interessen durch das Ministerium ist davon auszugehen, dass dauerhaft nur Mittel für 650 Wohnungen bereitgestellt werden können. Bereits im Jahr 2010 konnten dadurch nur noch 642 Wohnungen gefördert werden, dem gegenüber standen konkrete Antragsankündigungen für 1.238 Wohnungen sowie Planungen für weitere 914 Wohnungen.

Im Jahre 2011 wurden 663 Mietwohnungen gefördert. Des Weiteren lagen nicht bewilligungsreife Anträge für 132 Wohnungen sowie konkret angekündigte Antragstellungen für 598 Wohnungen vor. Es stehen Grundstücke zur Schaffung von derzeit weiteren 744 Mietwohnungen bereit. Für 2012 bestehen somit Potentiale für insgesamt 1.474 Wohnungen.

Die Zielzahl von 1.000 Wohnungen wäre mit entsprechenden Fördermitteln sicherzustellen. Es ist absehbar, dass kurz- und mittelfristig zur dauerhaften Zielerreichung von jährlich 1.000 Wohneinheiten verstärkt Baugrundstücke zu akquirieren sind.

Diese Fakten führen konsequenterweise zu dem Schluss, dass ohne das Wiederaufleben einer städtischen Förderung die Zielzahl von 1.000 Mietwohnungen jährlich nicht mehr erreicht werden kann.

Die zur Förderung von jährlich 1.000 Wohnungen erforderlichen Mittel von 100 Mio. € werden mit einem Anteil von 65 Mio. € vom Land getragen.

Der Differenzbetrag von 35 Mio. € ist von der Stadt einzusetzen.

Fördergelder im Wohnungsbau lösen nach Berechnungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft ein Investitionsvolumen von 1 : 8 aus; bei Fördermitteln von 35 Mio. € wären dies 280 Mio. €. So löst der städtische Mitteleinsatz etwa Mehrerträge bei der Gewerbesteuer auf Dauer aus und trägt auch zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen, z.B. in der Bauindustrie, bei.

Ein nicht unbedeutender zusätzlicher Faktor ist, dass die Mietpreisentwicklung verlangsamt wird.

Die mit Köln vergleichbaren Städte München und Hamburg haben eigene kommunale Förderprogramme aufgelegt und erklären, dass dies für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt unverzichtbar ist. Die Stadt München setzte jährlich 37 Mio. € ausschließlich für den Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen ein und hat außerdem noch weitere wohnungspolitische Programme entwickelt. Die Stadt Hamburg setzt für die gleichen Zwecke 122 Mio. € jährlich ein (in Frankfurt am Main sind dies jährlich 30 Mio. € und in Stuttgart 12 Mio. €).

Zu Nr. 1 u. 2 des Beschlusses

Abweichungen von den Förderbestimmungen des Landes als Grundlage der städtischen Förderbe-

dingungen sind ausschließlich aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen möglich, etwa bei der Geschosshöhe, dem Grünflächenanteil und der zugelassenen Lärmbelastung.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Zielzahl von 1.000 Wohnungen jährlich auch unter Einsatz städtischer Darlehen aufgrund der Konkurrenz um das knappe Bauland nur erreichbar, wenn, wie vom Rat am 13.10.2011 beschlossen, der Erwerb nichtstädtischer Grundstücke durch Zuschüsse subventioniert wird und zwar im Gesamtumfang von 1 Mio. € jährlich.

Zu Nr. 3 des Beschlusses

Die Nachfrage nach Fördermitteln für Investitionen im Bestand, insbesondere für die energetische Sanierung und zur Erreichung von Barrierefreiheit, wird durch eines der drei Hauptförderprogramme des Landes voll abgedeckt. Aufgrund des bestehenden Landesprogramms müssen derzeit für Investitionen im Bestand keine städtischen Mittel bereitgestellt werden.

Zu Nr. 4 des Beschlusses

Nach Einschätzung der Verwaltung auf der Grundlage der Erfahrungen mit bisherigen Ankaufmodellen wird der reine Bindungsankauf wenig nachgefragt. Seitens der Wohnungswirtschaft besteht Interesse an einer Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindung gegen Übernahme des Mietausfallrisikos. Gedacht ist nicht an konkrete Wohnungen (nach dem bestehenden Gewährleistungsmodell), sondern ein zahlenmäßiges Kontingent. Der Mittelbedarf im Rahmen dieser Varianten wird bei 1 Mio. € gesehen.

Die städtischen Darlehen gelten als Mittel der sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Das Erreichen der im Ratsbeschluss vom 13.10.2011 unter 3. verankerten Ziele ist durch die Anwendung des Landesförderrechts (1.) weitestgehend sichergestellt.

Die Umsetzung des städtischen Förderprogramms erfolgt nach den derzeit geltenden Richtlinien (Zuständigkeitsordnung des Rates und Freigabeverfahren gemäß Beschluss des Finanzausschusses).

Es ist jedoch beabsichtigt, die Zuständigkeitsordnung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Die bestehenden stadtinternen Richtlinien und Dienstweisungen für die Hergabe und Verwaltung von Darlehen werden überarbeitet und dem Rat zum Neubeschluss vorgelegt. Entsprechend der Handhabung des Landesförderprogramms soll die Umsetzung des städtischen Förderprogramms als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung in die Zuständigkeit von Dezernat V, Amt für Wohnungswesen, fallen.

Zur Förderung des studentischen Wohnens sind unabhängig von der städtischen Förderung Mittel des Landes zusätzlich abrufbar.

Personelle und organisatorische Konsequenzen des Förderprogramms sind derzeit bei der Kämmerei, der Stadtkasse, dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Wohnungswesen nicht erkennbar. Die Personalbemessung des Förderbereichs des Amtes für Wohnungswesen ist ausgerichtet auf die Erreichbarkeit eines Fördervolumens von 1.000 Mietwohnungen. Zudem erfolgt eine gleichwertige interne Personalumsetzung aufgrund der rückläufigen Zahlen der Eigenheimförderung. Die wichtige, von der Verwaltung aufgrund der neuen Qualitätsanforderungen nicht leistbare Bonitätsprüfung bei der Darlehensvergabe wird als Ergebnis der Verhandlungen des Amtes für Wohnungswesen extern von der NRW.BANK auf Kosten des Darlehensnehmers vorgenommen. Die Aufgabenerfüllung im Rahmen des Baulückenprogramms soll beim Bauaufsichtsamt verbleiben.

Anlagen:

Anlage 1: Rechtsgrundlagen und Förderbedingungen (Darlehen)

Anlage 2: Förderatlas

Anlage 3: Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Anlage 4: Kostenübersicht