

Anlage 2

Förderatlas

Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau

Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen ist die Schaffung von Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A analog des Rabatts beim Verkauf von städtischen Grundstücken. Werden auch Wohnungen für die Einkommensgruppe B geschaffen, erfolgt eine anteilige Bezuschussung.

Bemessungsgrundlage für den Zuschuss ist der Verkehrswert des Grundstückes ohne Aufbauten.

Zuschusshöhe

- 20 % bei Stadtteilen mit weniger als 10 % an öffentlich geförderten Wohnungen
- 15 % bei Stadtteilen mit weniger als 15 % an öffentlich geförderten Wohnungen

In Gebieten mit einem höheren Anteil als 15 % an geförderten Wohnungen wird kein Zuschuss gewährt. Abweichungen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Soziales und Senioren unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses.

Die Anteile an geförderten Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen gehen aus der Anlage hervor.

Eine Modellberechnung hat ergeben, dass mit einem jährlichen Zuschuss von 1 Mio. € in Stadtteilen mit weniger als 10 % öffentlich geförderte Mietwohnungen ca. 140 Wohnungen und in Stadtteilen mit weniger als 15 % öffentlich geförderter Mietwohnungen ca. 280 Wohnungen zusätzlich gefördert werden könnten.

Der Zuschuss ist als Eigenkapital in die Finanzierung des Bauvorhabens einzubringen.

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 20 Jahre. Eine Weiterveräußerung des Grundstückes bis zur Bezugsfertigkeit führt zur Rückforderung des Zuschusses. Dieser kann für ein Grundstück nur einmal gewährt werden.

Der Verkehrswert ist Berechnungsgrundlage der Zuschussermittlung. Der Verkehrswert ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der maßgeblichen Gebührenordnung erhobene Gebühr ist vom Grundstückseigentümer bzw. dem Erwerber als Auftraggeber (Zuschussnehmer) zu tragen.

Ausgeschlossen von der Förderung sind städtische Grundstücke, da diese rabattiert für den geförderten Wohnungsbau veräußert werden. Selbstverständlich ist eine vorausgehende Prüfung durch das Amt für Wohnungswesen erforderlich, ob die Grundstücke die Qualitätsvorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllen.

Der Abschluss des Zuschussvertrages erfolgt vor Bewilligung der Landesmittel bzw. der nachrangigen Bewilligung der städtischen Mittel.

Im Zuschussvertrag kann auch eine dinglich zu sichernde Vertragsstrafe vorgesehen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Beginn der Baumaßnahme.

Analog der Nr. 56.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln vom 10.02.2011 ist für die Bewilligung dieses Zuschusses eine Gebühr in Höhe von 0,4 % der bewilligten Zuschusssumme einzubehalten. Wegen der Bedeutung dieses Förderinstrumentes zur Bereitstellung von zusätzlichen Flächen wird auf die Erhebung der Gebühren verzichtet.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass bei diesem Verfahren sichergestellt ist, dass der finanzielle Anreiz für den Grundstückseigentümer auf der Basis eines neutralen Wertes, nämlich dem Verkehrswert, erfolgt. Dies schließt aus, dass nicht Marktkonditionen oder Spekulationskonditionen den Kaufpreis und damit die Höhe der Subvention beeinflussen. Mitnahme- oder Spekulationseffekte werden ausgeschlossen.

Anlage Datenteil

**Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus denen der Anteil der geförder-
ten Wohnungen an allen Wohnungen in den jeweiligen Stadtbezirken ersichtlich ist
(Stand: 2010)**

Wohnungsbestand und geförderte Mietwohnungen (Typ A)2010

Stadtbezirk 1 bis 5

Stadt gebiet	Wohnungen insgesamt	Geförderte Miet wohnungen (Typ A)	Geförderte Miet wohnungen (Typ A) Anteil an allen Wohnungen in %
101 / Alt stadt/Süd	17.595	1.005	5,7
102 / Neustadt/Süd	24.359	510	2,1
103 / Alt stadt/Nord	11.921	237	2,0
104 / Neustadt/Nord	19.042	274	1,4
105 / Deutz	8.985	148	1,6
1 / Innenstadt	81.902	2.174	2,7
201 / Bayenthal	4.501	228	5,1
202 / Marienburg	2.935	289	9,8
203 / Raderberg	2.982	273	9,2
204 / Raderthal	2.403	92	3,8
205 / Zollstock	12.300	452	3,7
206 / Rondorf	4.293	266	6,2
207 / Hahnwald	893	0	0,0
208 / Rodenkirchen	8.184	43	0,5
209 / Weiß	2.776	88	3,2
210 / Sürth	4.754	193	4,1
211 / Godorf	1.033	17	1,6
212 / Immendorf	878	28	3,2
213 / Meschenich	3.158	30	0,9
2 / Rodenkirchen	51.090	1.999	3,9
301 / Klettenberg	5.571	0	0,0
302 / Sülz	22.194	161	0,7
303 / Lindenthal	17.792	135	0,8
304 / Braunsfeld	6.266	12	0,2
305 / Müngersdorf	4.013	208	5,2
306 / Junkersdorf	6.649	43	0,6
307 / Weiden	8.411	81	1,0
308 / Lövenich	4.181	0	0,0
309 / Widdersdorf	3.383	179	5,3
3 / Lindenthal	78.460	819	1,0
401 / Ehrenfeld	20.708	1.565	7,6
402 / Neuehrenfeld	12.718	569	4,5
403 / Bickendorf	7.899	1.823	23,1
404 / Vogelsang	3.782	229	6,1
405 / Bocklemünd/Mengenich	4.968	1.395	28,1
406 / Ossendorf	4.216	1.269	30,1
4 / Ehrenfeld	54.291	6.850	12,6
501 / Nippes	19.463	864	4,4
502 / Mauenheim	2.951	170	5,8
503 / Riehl	6.420	543	8,5
504 / Niehl	9.928	1.181	11,9
505 / Weidenpesch	7.477	687	9,2
506 / Longerich	6.787	427	6,3
507 / Bilderstöckchen	6.615	688	10,4
5 / Nippes	59.641	4.560	7,6

Wohnungsbestand und geförderte Mietwohnungen (Typ A)2010

Stadtbezirk 6 bis 9

Stadtgebiet	Wohnungen insgesamt	Geförderte Mietwohnungen (Typ A)	Geförderte Mietwohnungen (Typ A) Anteil an allen Wohnungen in %
601 / Merkenich	2.505	50	2,0
602 / Fühlingen	915	0	0,0
603 / Seeberg	4.689	1.061	22,6
604 / Heimersdorf	2.866	152	5,3
605 / Lindweiler	1.532	648	42,3
606 / Pesch	3.490	43	1,2
607 / Esch/Auweiler	2.777	137	4,9
608 / Volkhoven/Weiler	2.090	726	34,7
609 / Chorweiler	5.516	4.516	81,9
610 / Blumenberg	1.871	411	22,0
611 / Roggendorf/Thenhoven	1.630	412	25,3
612 / Worringen	4.477	231	5,2
6 / Chorweiler	34.358	8.387	24,4
701 / Poll	5.546	479	8,6
702 / Westhoven	2.615	0	0,0
703 / Ensen	3.383	138	4,1
704 / Gremberghoven	1.300	0	0,0
705 / El	4.162	46	1,1
706 / Porz	6.721	727	10,8
707 / Urbach	6.183	142	2,3
708 / Eisdorf	745	116	15,6
709 / Grengel	2.589	69	2,7
710 / Wahnheide	3.789	12	0,3
711 / Wahn	2.766	183	6,6
712 / Lind	1.635	11	0,7
713 / Libur	458	0	0,0
714 / Zündorf	5.477	346	6,3
715 / Langel	1.417	6	0,4
716 / Finkenberg	2.676	1.095	40,9
7 / Porz	51.462	3.370	6,5
801 / Humboldt/Gremberg	7.661	1.141	14,9
802 / Kalk	11.252	1.194	10,6
803 / Vingst	5.996	1.583	26,4
804 / Höhenberg	6.552	449	6,9
805 / Ostheim	4.971	1.366	27,5
806 / Merheim	4.742	338	7,1
807 / Brück	4.876	200	4,1
808 / Rath/Heumar	5.585	145	2,6
809 / Neubrück	3.779	544	14,4
8 / Kalk	55.414	6.960	12,6
901 / Mülheim	21.598	2.052	9,5
902 / Buchforst	3.911	417	10,7
903 / Buchheim	6.191	818	13,2
904 / Holweide	10.365	1.315	12,7
905 / Dellbrück	10.957	591	5,4
906 / Höhenhaus	6.568	970	14,8
907 / Dünnwald	5.638	837	14,8
908 / Stammheim	4.105	140	3,4
909 / Flittard	3.779	101	2,7
9 / Mülheim	73.112	7.241	9,9
Gesamtergebnis	539.730	42.360	7,8

Geförderte Mietwohnungen (Typ A) in Köln am 31.12.2010



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik