

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	17.01.2013
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2013

Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln

1. Ergebnisse 2012

Mietwohnungen

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen wurden im Jahr 2012 landesweit insgesamt 450 Mio. € bereitgestellt.

Hiervon wurden der Stadt Köln 68.931.200 € zur Bewilligung zur Verfügung gestellt (2011: rd. 66,1 Mio. €).

Von diesen Mitteln konnten insgesamt 210 Wohnungen mit 17.761.800 € (2011: 663 WE mit rd. 66,1 Mio. €) bewilligt werden. Es mussten daher 51.169.400 € dem Land zurückgemeldet werden.

Wegen der geringen Zahl der Bewilligungen und der daraus resultierenden Rückgabe der Fördermittel des Landes konnten in 2012 keine Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 15.05.2012 in Anspruch genommen werden.

In den insgesamt 210 Mietwohnungen sind 28 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen enthalten.

Insgesamt 189 Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen, 3 Gruppenwohnungen für pflegebedürftige Menschen sind in dieser Wohnungsanzahl ebenfalls enthalten.

Erstmals wurden in Köln auch 17 Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung gefördert. Hier werden freifinanzierte Wohnungen mit einer reduzierten Förderpauschale finanziert. Als Gegenleistung werden Ersatzwohnungen im Bereich der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellt, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind. Diese Ersatzwohnungen müssen den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechen.

Aus der Anlage 1, Förderzusagen Mietwohnungsbau 2012, Verteilung auf die Stadtbezirke, ist ersichtlich, dass 160 Wohnungen auf Grundstücken im rechtsrheinischen Stadtgebiet errichtet werden, 50 Wohnungen linksrheinisch.

In den Jahren 2001 bis 2012 wurden insgesamt 7.405 Mietwohnungen gefördert, das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 617 Wohnungen (Anlage 2).

Eigentumsmaßnahmen

Für die Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard wurde der Stadt Köln ein Budget 19.900.000 € zugeteilt. Dieser Betrag war vorgesehen für die Anfang 2012 vorliegenden 59 Altanträge (2011: 291) und 92 Neuanträge (2011: 137) aus dem Jahr 2012.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 86 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefördert (2011: 290), 17 Anträge wurden abgelehnt (2011: 23) und 21 Anträge zurückgezogen (2011: 55).

Für die geförderten 86 Eigentumsmaßnahmen wurden 8.899.500 € bewilligt, so dass hier 11.000.500 € dem Land zurückgemeldet werden mussten.

Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Zur Bewilligung von investiven Maßnahmen im Bestand wurden der Stadt insgesamt 5.428.300 € bereitgestellt (2011: 4.894.101 €).

Bewilligt wurden 895.900 € zur Verbesserung der Energieeffizienz für 30 Mietwohnungen sowie für ein Eigenheim. Diese Förderung ist verbunden mit der Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen (2011: 62 WE). Der Restbetrag in Höhe von 4.532.400 € wurden dem Land zurückgemeldet.

2. Hintergründe für den Rückgang der Bewilligungen/ Perspektiven

Es gibt in Köln nach wie vor ausreichend Investoren, die bereit sind, in den geförderten Wohnungsbau zu investieren.

Entgegen den Erwartungen und Prognosen, die dem Ratsbeschluss vom 15.05.2012 über das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm mit einem jährlichen Volumen von insgesamt 35 Mio. € zugrunde gelegen haben, ist die Zahl der konkreten Anträge deutlich hinter den in Beratungsgesprächen geweckten Erwartungen zurückgeblieben.

Die Gründe hierfür decken sich überwiegend mit den Erfahrungen in anderen Städten Nordrhein-Westfalens. Wesentliche Ursachen sind:

- **niedriges Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt,**
- **Mieterwartungen der Investoren,**
- **Baukosten,**
- **Grundstückspreise.**

Der ungewöhnlich günstige Darlehenszins auf dem freien Kapitalmarkt sorgt dafür, dass

viele Investoren Ihre Renditeerwartungen eher im freifinanzierten Wohnungsbau erfüllt sehen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten lassen sich durch höhere Mieten auffangen. Im geförderten Wohnungsbau sind die Förderpauschalen unverändert geblieben, so dass in diesem Bereich die Renditeerwartungen gesunken sind. Dies zuletzt nicht vor dem Hintergrund, dass es in Köln kaum Wohnungsleerstand gibt und somit deutlich höhere Mieten als die in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgeschriebene Höchstdurchschnittsmiete erzielt werden können.

Eine erste Abschätzung deutet darauf hin, dass in Köln 2012 vorwiegend beim geförderten

Wohnungsbau eine verringerte Bautätigkeit zu verzeichnen ist und der freifinanzierte Bereich hiervon nicht betroffen ist.

Insofern müssen nach Auffassung der Verwaltung die Rahmenbedingungen und Förderkonditionen der sozialen Wohnraumförderung deutlich verbessert werden.

In diesem Zusammenhang wurden dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Vorschläge unterbreitet, um die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau attraktiver zu gestalten:

- Senkung der Zinsen und Verwaltungskosten, die Erhöhung der Bewilligungsmiete und/oder die Erhöhung der Förderpauschalen,
- Reduzierung der geforderten Qualitätsstandards im geförderten Wohnungsbau. Hier sollte über eine evtl. Reduzierung des Grünflächenanteils, über die Vorgaben zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl sowie über die Forderung der Nachrüstbarkeit mit einem Aufzug bei der Baulückenschließung nachgedacht werden.

Es gibt erste Hinweise, dass das Land insbesondere für die Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Konditionen deutlich verbessern wird.

Ein weiteres bekannt gewordenes Hemmnis ist auch die in den Förderrichtlinien vorgeschriebene Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK. Beklagt wird hier von den Investoren die Art und Weise der Bonitätsprüfung, die ein langwieriges und aufwendiges Verfahren mit zum Teil nicht nachvollziehbaren Auflagen darstellt. Es wäre daher auch seitens der Bewilligungsbehörde wünschenswert, dass dieses Verfahren transparent, zügig und kundenorientiert durchgeführt wird. Auch diese Gedanken wurden dem Fachministerium mitgeteilt.

Ein weiterer Grund ist sicherlich auch die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreiserwartungen und Kaufpreisforderungen der Eigentümer der Flächen für den Wohnungsbau in Anbetracht der hohen Nachfrage deutlich gestiegen sind.

Diese Annahme wird belegt durch die festgestellte durchschnittliche Preisentwicklung von Geschosswohnungsbaugrundstücken in Köln 2005 – 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln (Anlage 3). Wiederkehrende Aussagen der Investoren bestätigen ebenfalls, dass deutlich zu wenige Grundstücke zu akzeptablen und moderaten Kaufpreisen angeboten werden.

In diesem Zusammenhang sind die bisherigen Instrumente zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und entsprechend zu ergänzen.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2012 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2001 – 2012 (Anlage 2)

Durchschnittliche Preisentwicklung von Geschosswohnungsbaugrundstücken in Köln 2005 -2011 (Anlage 3).