

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bezahlbaren Wohnraum sichern - Investoren motivieren - Sonderprogramm auflegen

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013
Ausschuss Soziales und Senioren	12.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

Beschluss:

Um die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau kurzfristig zu erhöhen, beschließt der Rat in Ergänzung des am 15.05.2012 beschlossenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms folgendes Sonderprogramm:

1. Investoren, die mit Fördermitteln des Landes oder der Stadt Wohnungen in Stadtteilen mit einem geringen, deutlich unterdurchschnittlichen Angebot und damit mit einem besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau neu bauen, erhalten zusätzlich einen einmaligen städtischen Investitionskostenzuschuss von 10.000 € je Wohnung der Einkommensgruppe A. Einen derartigen Bedarf sieht der Rat in den Stadtteilen Altstadt/Süd, Neustadt/Süd, Altstadt/Nord, Neustadt/Nord, Deutz, Marienburg, Hahnwald, Rodenkirchen, Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld und Junkersdorf. Das Sonderprogramm ist auf diese Stadtteile begrenzt. Bei Bauvorhaben, die räumlich über eine Stadtteilgrenze hinausgehen, reicht es aus, wenn mindestens 50 Prozent der geförderten Wohnungen in einem der genannten Stadtteile realisiert werden. Der Investitionskostenzuschuss kann im Fall eines Kaufs eines nicht-städtischen Grundstücks mit dem Zuschuss gem. Ziff. 2 des Ratsbeschlusses vom 15.05.2012 („Förderatlas“) kombiniert werden.
2. Das Sonderprogramm hat ein Fördervolumen von einmalig 2 Mio. €. Der Zuschuss wird nach der Reihenfolge der bewilligungsreifen Anträge bewilligt. Das Sonderprogramm gilt für die Förderjahre 2013 bzw. 2014. Der Zuschuss wird nur geleistet, wenn aus der Beschlussfassung zum Kooperativen Baulandmodell bzw. aus bestehenden Ratsbeschlüssen keine Verpflichtung besteht, einen Mindestanteil an Sozialwohnungen zu errichten. Insofern haben Investoren, die ein städtisches Grundstück mit einem 20-prozentigen Kaufpreinsnachlass erworben haben, auch keinen Anspruch auf städtische Förderung in Form des Investitionskostenzuschusses.
3. Auf die Erhebung einer Verwaltungsgebühr wird verzichtet.
4. Im Falle der Fortführung des Programms nach 2014 wird im Vorfeld geprüft, ob und inwieweit das Programm die Ziele des Kooperativen Baulandmodells hinreichend flankiert. Gegebenenfalls wird es entsprechend modifiziert.

Alternative 1:

Um die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau kurzfristig zu erhöhen, beschließt der Rat in Ergänzung des am 15.05.2012 beschlossenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms folgendes Sonderprogramm:

1. Investoren, die mit Fördermitteln des Landes oder der Stadt Wohnungen in Stadtteilen mit einem geringen, deutlich unterdurchschnittlichen Angebot und damit mit einem besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau neu bauen, erhalten zusätzlich einen einmaligen städtischen Investitionskostenzuschuss von 150 € je Quadratmeter Wohnfläche von Wohnung der Einkommensgruppe A. Einen derartigen Bedarf sieht der Rat in den Stadtteilen Altstadt/Süd, Neustadt/Süd, Altstadt/Nord, Neustadt/Nord, Deutz, Marienburg, Hahnwald, Rodenkirchen, Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld und Junkersdorf. Das Sonderprogramm ist auf diese Stadtteile begrenzt. Bei Bauvorhaben, die räumlich über eine Stadtteilgrenze hinausgehen, reicht es aus, wenn mindestens 50 Prozent der geförderten Wohnungen in einem der genannten Stadtteile realisiert werden.
Der Investitionskostenzuschuss kann im Fall eines Kaufs eines nicht-städtischen Grundstücks mit dem Zuschuss gem. Ziff. 2 des Ratsbeschlusses vom 15.05.2012 („Förderatlas“) kombiniert werden.
2. Das Sonderprogramm hat ein Fördervolumen von einmalig 2 Mio. €. Der Zuschuss wird nach der Reihenfolge der bewilligungsreifen Anträge bewilligt. Das Sonderprogramm gilt für die Förderjahre 2013 bzw. 2014. Der Zuschuss wird nur geleistet, wenn aus der Beschlussfassung zum Kooperativen Baulandmodell bzw. aus bestehenden Ratsbeschlüssen keine Verpflichtung besteht, einen Mindestanteil an Sozialwohnungen zu errichten. Insofern haben Investoren, die ein städtisches Grundstück mit einem 20-prozentigen Kaufpreisnachlass erworben haben, auch keinen Anspruch auf städtische Förderung in Form des Investitionskostenzuschusses.
3. Auf die Erhebung einer Verwaltungsgebühr wird verzichtet.
4. Im Falle der Fortführung des Programms nach 2014 wird im Vorfeld geprüft, ob und inwieweit das Programm die Ziele des Kooperativen Baulandmodells hinreichend flankiert. Gegebenenfalls wird es entsprechend modifiziert.

Alternative 2:

Der Rat verzichtet auf einen ergänzenden Förderanreiz durch ein Sonderprogramm.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		2 Mio. ___ €
	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:** 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>100.000</u> €
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 _____

Begründung

Die Verwaltung hat entsprechend dem Auftrag vom 18.06.2013 die Einführung eines Sonderprogramms zur Ankurbelung des geförderten Wohnungsbaus fachlich und im Hinblick auf seine Finanzierbarkeit geprüft. In diesem Zusammenhang wird die Zielsetzung verfolgt, den Zeitraum bis zur Wirkung der Beschlussfassung zum Kooperativen Baulandmodell zu überbrücken und bereits projektierte oder geplante Wohnungsbauvorhaben für den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen. Außerdem sollte ein Förderrahmen gefunden werden, der möglichst einfach umzusetzen ist, Mitnahmeeffekte weitgehend ausschließt und Investitionen in den geförderten Wohnungsbau gezielt in die stark nachgefragten Stadtteile lenkt.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, dass die Zuschüsse in Form eines einmaligen Investitionskostenzuschusses gewährt werden. Wesentlicher Vorteil eines Investitionskostenzuschusses aus Sicht der Investoren ist, dass er komplett in die Finanzierung des Bauvorhabens einbezogen werden kann.

Aufgrund der in 2012 sehr verhaltenen Investitionsneigung im geförderten Wohnungsbau hält die Verwaltung vorübergehend einen starken, zusätzlichen finanziellen Förderanreiz für erforderlich. Vor diesem Hintergrund und aufgrund verschiedener Gespräche mit potenziellen Investoren schlägt die Verwaltung einen pauschalen finanziellen Anreiz in Höhe von 10.000 € je Wohnung vor. Mit dem Gesamtbetrag von 2 Mio. € ließen sich 200 Wohnungen zusätzlich fördern.

In der Vergangenheit sind geförderte Wohnungen vor allem in den Stadtteilen entstanden, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungs- und Marktmiete (bzw. bei Eigentumswohnungen der Kaufpreis) relativ gering ist, da sich hier der Bau von Sozialwohnungen wirtschaftlich besser darstellt. In den nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau entstanden. Dieser Trend setzt sich auch 2013 unverändert fort: Die der Stadt Köln zum Stand 30.07.2013 vorliegenden Bewilligungsanträge beziehen sich ausschließlich auf Vorhaben außerhalb der im Beschlussvorschlag genannten stark nachgefragten Stadtteile. Neben der Erhöhung der Anzahl der geförderten

Mietwohnungen ist aber auch die räumliche Verteilung der Sozialwohnungen im Stadtgebiet ein wichtiges Anliegen. Durch die Beschränkung des Sonderprogramms auf Stadtteile mit einem besonders hohen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau soll bis zur Wirksamkeit des Baulandmodells gewährleistet werden, dass der städtische Zuschuss Investoren den Anreiz gibt, in Gebieten gefördert zu bauen, in denen sie ohne den Zuschuss freifinanziert bauen würden. Dies kann nur durch die Einschränkung auf die beschriebenen Stadtteile mit geringem gefördertem Wohnungsbestand und hohem Mietniveau geschehen. Darüber hinaus sollen auf diese Weise Mitnahmeeffekte vermieden werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass unter dem Kooperativen Baulandmodell die Förderzahlen steigen werden und Darlehen aus dem kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm als Ergänzung zum Wohnungsbauvermögen des Landes herangezogen werden müssen. Nach dem Inkrafttreten des Kooperativen Baulandmodells wird der Zuschuss nur solchen Investoren gewährt, die Baurecht nicht auf der Grundlage des Kooperativen Baulandmodells erhalten haben bzw. bei denen aus dem Ratsbeschluss zum Baulandmodell noch keine Verpflichtung besteht, einen Mindestanteil Sozialwohnungen zu errichten. (Übergangsregelung bei noch nicht ausgelaufener Zuschussförderung).

Das Förderergebnis und die zweckentsprechende Verwendung der Zuschüsse werden durch die enge Anbindung an die Förderung mit Darlehen des Landes bzw. der Stadt sichergestellt. Voraussetzung für den Investitionskostenzuschuss ist die vorherige Beantragung von Wohnungsbaudarlehen. Der Zuschuss wird erst nach Auszahlung der dritten Darlehensrate, also nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, ausgezahlt. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Wohnungen den Bestimmungen der Förderzusage und den gesetzlichen Belegungs- und Mietbindungen (WFNG-NRW) für die Dauer von durchschnittlich 20 Jahren. Selbst eine sofortige Rückzahlung der Förderdarlehen würde eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahre auslösen.

Zur Alternative 1:

Im Unterschied zur vorgeschlagenen pauschalen Zuwendung wäre grundsätzlich auch ein Zuschussmodell denkbar, das sich nach der Größe der zu schaffenden Wohneinheiten richtet. Hiergegen sprechen allerdings folgende Überlegungen:

Bei einer Auszahlung von 150 €/je qm Wohnfläche würde der Zuschuss bei kleinen Wohnungen deutlich weniger als 10.000 € betragen. Nach Einschätzung der Verwaltung wäre es in diesem Fall fraglich, ob das Programm seine Wirkung entfalten kann. Hierzu kommt, dass aus Sicht der Verwaltung ein möglichst einfaches Zuschussmodell gewählt werden sollte und dass die Bau- und Finanzierungskosten je qm bei größeren Wohnungen tendenziell abnehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Zur Finanzierung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms hat der Rat für die Haushaltsjahre 2012 bis 2016 jeweils 35 Mio. € im Haushaltsplan berücksichtigt. Die im Hj. 2012 im Teilfinanzplan 1003-Wohnraumförderung in den Teilplanzeilen 9 und 11 für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie für die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten von Grundstücksankäufen veranschlagten Mittel von insgesamt 2 Mio. € wurden gem. § 22 GemHVO ins Hj. 2013 übertragen. Zur Finanzierung des Sonderprogramms stehen daher ausreichend investive Ermächtigungen im Teilfinanzplan 1003 zur Verfügung.

Die für die Dauer der o.g. Bestimmungen voraussichtlich ab dem Hj. 2015 entstehenden Aufwendungen für die Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von rd. 100.000 €/Jahr in der Teilplanzelle 16-sonstige ordentliche Aufwendungen werden innerhalb des bestehenden Budgets des Teilergebnisplans 1003 gedeckt.

Sollte das Finanzvolumen von insgesamt 2 Mio. € zur Bedienung der gestellten Förderanträge nicht ausreichen, richtet sich die Bewilligung des Investitionskostenzuschusses nach dem Eingang bewilligungsreifer Anträge.

Begründung der Dringlichkeit:

Mit Beschluss des Rates vom 18.06.2013 zu Ziffer 1 des Antrags AN/0737/2013 wurde ein Prüfauftrag an die Verwaltung gerichtet, der mit dieser Vorlage abgearbeitet wurde. Um den Rat zeitnah über das Ergebnis des Prüfauftrags zu informieren und das geplante Sonderprogramm schnellstmöglich starten zu können, soll die Ratsvorlage trotz Verfristung der ersten Ausschüsse auf den Weg gebracht werden.

Die Eilbedürftigkeit ist darüber hinaus gegeben, um für die Investoren baldmöglichst Klarheit in Bezug auf die Rahmenbedingungen zu schaffen und um zu verhindern, dass Anträge auf Wohnungsbauförderung mit Blick auf das Sonderprogramm zurückgehalten werden.

Anlage

Stadtteile mit besonders großem Bedarf an preiswertem Wohnungsbau