

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	15.01.2015

Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Am 15.05.2012 hat der Rat ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für die Dauer von 5 Jahren mit den Fördertatbeständen Darlehensförderung, Grundstückssubventionierung und Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen beschlossen.

Nr. 4 des Beschlusses lautet:

„Weiterhin werden Mittel für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen 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.“

Wie schon die mangels Nachfrage aufgegebenen früheren Ankaufprogramme des Landes und der Stadt, stieß auch das erneute Förderangebot bislang nicht auf großes Interesse der Wohnungswirtschaft.

Vorrangig mit der GAG Immobilien AG angestellte Überlegungen führten nicht zu einem für beide Seiten akzeptablen Ankaufmodell. Entweder war der angedachte finanzielle Anreiz für normal attraktive Wohnungen zu gering oder es war zu befürchten, dass die angebotenen Wohnungen wegen der Lage und/oder des baulichen Zustandes nur schwer vermittelbar sein werden. Auch die Sozialraumverträglichkeit des Standortes erschien teilweise fraglich. Ein Ende 2013 mit der GAG entwickeltes Ankaufmodell war vielversprechend, wurde aber aufgrund einer erst nachträglich erkennbar gewordenen Fördermöglichkeit des Landes letztlich nicht umgesetzt.

Demzufolge wurden die im Haushaltsjahr 2012 für diesen Fördertatbestand bereitgestellten Mittel von 1 Mio. EUR nicht verausgabt. Der Betrag stand in dem am 17.12.2013 vom Rat beschlossenen ergänzenden neuen Fördermodell „Investitionskostenzuschuss“ mit zur Verfügung.

Nachdem Ende 2013 bekannt geworden war, dass aus der Modernisierung der Wohnanlage der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln WSK in Marienburg für die betroffenen 193 Mieterinnen und Mieter ganz erhebliche Mieterhöhungen folgen werden (seinerzeit kalkulierte neue Nettokaltmiete 8,10 EUR), trat die Verwaltung auf Wunsch von Herrn Oberbürgermeister Roters an die Stadtwerke Köln mit dem Vorschlag heran, zumindest für einen Teil der Mieterinnen und Mieter eine längerfristig tragbare Miete durch den Einsatz städtischer Mittel sicherzustellen.

Die jetzt von der WSK unterzeichnete und als **Anlage** beigefügte Rahmen-Fördervereinbarung (insbesondere die Zuschusshöhe) ist das Ergebnis der seitdem geführten Verhandlungen.

Die Hintergründe und die Grundkonstruktion des Ankaufmodells sind in der Präambel zur Rahmen-Fördervereinbarung dargestellt. Herauszustellen ist die Lage des Förderobjektes in einem der Stadt-

teile, in denen der Rat der Stadt Köln einen besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau sieht (Beschluss Investitionskostenzuschuss vom 17.12.2013). Die Eckpunkte der Förderung sind in den §§ 1-6 geregelt.

- Schutz wohnberechtigter Haushalte
- Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Jahre
- Einmaliger Zuschuss von 200 EUR je Quadratmeter angekaufter Wohnfläche
- Ausgangsmiete nach Modernisierung: 6,25 EUR (entsprechend Fördermiete)

Auf der Grundlage der von der WSK eingereichten Liste ist festgestellt, dass mit einem Gesamtzuschuss von 908.800 EUR Mietpreis- und Belegungsbindungen an 55 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.544 qm angekauft werden. Der Förderbetrag je Wohnung beträgt ca. 16.500 EUR. Die Auszahlung des Zuschusses noch in diesem Jahr ist verfügt.

Die Verwaltung sieht diese Fördervorhaben als Pilotprojekt. Verläuft das Vorhaben für die Stadt und die WSK erfolgreich, können weitere Ankaufprojekte nach diesem Modell folgen. Berücksichtigt wird der Ankauf im Rahmen der Evaluierung und Weiterentwicklung des gesamten Förderprogramms entsprechend dem Ratsbeschluss zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen vom 11.02.2014.

Anlage

Rahmen-Fördervereinbarung