

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	15.01.2015
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2015

Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2014

1. Ergebnisse Landesförderung 2014

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2014 wurde der Stadt Köln erstmals ein Globalbudget für die Wohnraumförderung in Höhe von 75 Mio. € zugewiesen. Dies erfolgte auf der Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der Stadt und dem Land zur Umsetzung des Mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2014 – 2017. Die Ausschüsse wurden darüber ausführlich informiert (Mitteilung 2537/2014).

Aus dem Globalbudget wurde insgesamt 74.072.052 € bewilligt, der nicht mehr verwendbare Rest von 927.948 € wurde zurückgemeldet.

Die Fördermittel wurden für folgende Bereiche eingesetzt:

a) Mietwohnungen

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen wurden für insgesamt 609 Wohnungen 72.312.952 € (2013: 537 WE mit rd. 50,8 Mio. €) bewilligt.

In dieser Zahl sind 42 Studentenwohnungen enthalten.

Insgesamt 506 Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen, 3 Gruppenwohnungen für pflegebedürftige Menschen sind in dieser Wohnungsanzahl ebenfalls enthalten. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 220 Wohnungen errichtet.

Der GAG/Grubo wurden Fördermittel für insg. 334 Wohnungen bewilligt.

10 vorliegende Anträge für 140 Wohnungen konnten nicht bewilligt werden, da 2 Investoren derzeit nicht über das erforderliche Mindesteigenkapital verfügen und 6 Bauvorhaben die baurechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllen. Zwei Förderanträge wurden erst Mitte Dezember gestellt. Ein Förderantrag für 58 Mietwohnungen wurde zurückgezogen, da die Renditeerwartung des Unternehmens nicht erfüllt werden konnte.

Aus der Anlage 1, Förderzusagen Mietwohnungsbau 2014 - Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 433 Wohnungen auf Grundstücken im rechtsrheinischen Stadtgebiet errichtet werden, 176 Wohnungen linksrheinisch.

In den Jahren 2001 bis 2014 wurden insgesamt 8.551 Mietwohnungen gefördert, das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 610 Wohnungen (Anlage 2).

b) Eigentumsmaßnahmen

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen wurden erstmals nicht speziell zugeteilt, sondern waren Bestandteil des Globalbudgets.

Ein Teilbetrag war vorgesehen für die Anfang 2014 vorliegenden 9 Altanträge (2013: 25) und 25 Neuanträge (2013: 41) aus dem Jahr 2014.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 17 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefördert (2013: 40), 2 Anträge wurden abgelehnt (2013: 5) und 13 Anträge zurückgezogen (2013: 12). Dies erfolgte auch teilweise zur Vermeidung einer Ablehnung.

Für die geförderten 17 Eigentumsmaßnahmen wurden 1.739.400 € bewilligt.

Wegen der anhaltend historischen niedrigen Zinssätze und des nur noch geringen Unterschiedes zur Förderung können sich viele Käufer eine Komplettfinanzierung ihrer Bank leisten und interessieren sich nur noch dann für die Förderung, wenn das Geschäft der Bank alleine zu risikoreich ist. Darüberhinaus fällt es vielen Haushalten schwer, die für die Landesmittel erforderliche Mindesteigenleistung von 15% aufzubringen.

c) Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Bewilligt wurden 19.700 € zur Schaffung von Barrierefreiheit in 2 Eigenheimen (2013: 1 WE).

2. Ergebnisse städtische Förderung 2014

Da das vom Land bereitgestellte Globalbudget ausreichte, um alle vorliegenden Förderanträge zu bewilligen, mussten zusätzliche Darlehen aus der ergänzenden kommunalen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 15.05.2012 nicht in Anspruch genommen werden.

Erstmals wurden jedoch Zuschussmittel aus dem Förderatlas für 164 Wohnungen in Höhe von 725.079,50 € bewilligt. Ein Antrag für 74 Wohnungen mit ca. 325.566 € konnte nicht abschließend bearbeitet werden, da hierfür noch das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln fehlt. Hierfür hat das Amt für Wohnungswesen die Übertragung der Haushaltsmittel in das Jahr 2015 beantragt.

Ebenfalls erstmals konnten Mietpreis- und Belegungsbindungen an 55 Wohnungen in Köln – Marienburg für 908.800 € erworben werden. Auch hier werden die restlichen Haushaltsmittel des Jahres 2014 zur Übertragung in das Haushaltsjahr 2015 beantragt.

Aus der städtischen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 17.12.2013 (Investitionskostenzuschuss in Höhe von einmalig 2 Mio. € im Jahre 2014) wurde ein Bauvorhaben in Köln – Deutz mit 42 Wohnungen in Höhe von 218.181 € subventioniert. Ein Antrag für 21 WE in Höhe von 150.000 € wurde erst Mitte Dezember eingereicht und konnte noch nicht abschließend bearbeitet werden; die Übertragung der hierfür benötigten Mittel in das Haushaltsjahr 2015 wurde beantragt.

Die städtischen Förderangebote gemäß den Ratsbeschlüssen vom 15.05.2012 und 17.12.2013 werden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen im Jahr 2015 evaluiert.

Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2014

Es gibt in Köln nach wie vor genügend 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 jedoch weiterhin deutlich hinter der städtischen Zielsetzung von 1.000 WE pro Jahr.

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 weiterhin 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. Dies ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass es in Köln keinen Wohnungsleerstand gibt und somit deutlich höhere Mieten als die in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgeschriebene Höchstdurchschnittsmiete erzielt werden können.

Ein weiterer Grund ist sicherlich auch die Verknappung 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 erheblich gestiegen sind.

Die Steigerung gegenüber dem Bewilligungsergebnis 2013 mit 537 Mietwohnungen ist auch damit zu begründen, dass das Land auf Grund der Vorschläge der Bewilligungsbehörden die Förderkonditionen für 2014 erheblich verbessert hat. Insbesondere die Erhöhung der Bewilligungsmiete auf 6,25 €/qm Wohnfläche bereits im Jahre 2012, die Erhöhung der Förderpauschale auf 1.650 €/je qm Wohnfläche, die Zinsfreiheit des Darlehens während der ersten 10 Jahre sowie die Gewährung eines Tilgungsnachlasses in Höhe von 10% bis 50 % bei dem Grund- und den Zusatzdarlehen hat zu mehr Akzeptanz bei den Investoren geführt.

Die Freigabe des Globalbudgets für 2015 in Höhe von wiederum 75 Mio. € wird im Laufe des Februar erwartet.

Die zur Zeit noch vorliegenden 10 Förderanträge über 140 WE sollen dann nach Erfüllen der Fördervoraussetzungen zügig bewilligt werden.

Die günstigen Rahmenbedingungen der Landesförderung sowie die erwarteten ersten Förderanträge aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ verstärken zukünftig den positiven Trend zum Erreichen der Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen jährlich.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2014 – Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2001 – 2014 (Anlage 2)

gez. Reker