

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	25.02.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016

Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2015

1. Ergebnisse Landesförderung 2015

Erstmals wieder seit 1999 (1.372 geförderte Mietwohnungen) wurde im Jahr 2015 die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen übertroffen. Es wurden insgesamt Förderzusagen für 1.033 Wohnungen erteilt, davon 1.016 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Es handelt sich um 834 Neubauwohnungen, 35 Studentenwohnheimplätze und 182 Wohnungen, für die Fördermittel der Richtlinie BestandsInvest für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindungen bewilligt wurden.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2015 wurde der Stadt Köln 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 hiervon ausführlich informiert (Mitteilung 2537/2014). Dieses Globalbudget reichte jedoch zur Bewilligung der Anträge nicht aus, so dass zusätzliche Mittel in Höhe von 22.665.187€ durch das Land bereitgestellt wurden.

Insgesamt wurden somit Fördermittel des Landes in einem Gesamtvolumen von 97.665.187 € bewilligt.

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

Mietwohnungen

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung wurden für insgesamt 834 Wohnungen 89.492.187 € bewilligt (2014: 609 WE mit rd. 74,1 Mio. €).

616 Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen.

Es wurden 35 Studentenwohnheimplätze gefördert, sowie 4 Gruppenwohnungen für pflegebedürftige Menschen, 4 Gruppenwohnungen für ältere Menschen und 2 Gruppenwohnungen für inklusives Wohnen (Menschen mit Behinderungen und Studenten).

Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 483 Wohnungen errichtet.

Der GAG/Grubo wurden Fördermittel für insgesamt 526 Wohnungen bewilligt. In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 296 freifinanzierte Wohnungen errichtet.

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen.

7 vorliegende Anträge für 102 Wohnungen konnten nicht bewilligt werden, weil die Bauvorhaben entweder die baurechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllen, sich in einer Umplanung befinden oder nicht alle erforderlichen Mindestunterlagen zur Bewilligung vorliegen.

Aus der Anlage 1, Förderzusagen Mietwohnungsbau 2015, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 310 Wohnungen auf Grundstücken im rechtsrheinischen Stadtgebiet errichtet werden, 706 Wohnungen linksrheinisch.

In den Jahren 2003 bis 2015 wurden insgesamt 8.320 Mietwohnungen gefördert, das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 640 Wohnungen (Anlage 2).

Eigentumsmaßnahmen

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen wurden nicht gesondert zugeteilt, sondern waren Bestandteil des Globalbudgetes.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt nur 5 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefördert (2014: 17), 2 Anträge wurden abgelehnt (2014: 2) und 6 Anträge zurückgezogen (2014: 13). Dies erfolgte auch teilweise zur Vermeidung einer Ablehnung.

Für die geförderten 5 Eigentumsmaßnahmen wurden 468.700 € bewilligt.

Wegen der anhaltend 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 eine Förderung, wenn das Geschäft der Bank alleine zu risikoreich ist. Darüberhinaus sind viele Bauträger wegen der großen Nachfrage bei Ersterwerb nicht mehr bereit, ein Rücktrittsrecht einzuräumen und fällt es vielen Haushalten schwer, die für die Landesmittel erforderliche Mindesteigenleistung von 15% der Gesamtkosten aufzubringen.

Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Bewilligt wurden Fördermittel in Höhe von 7.704.300€ für 194 Wohnungen.

1 Wohnung wird barrierearm umgebaut, 11 Wohnungen werden denkmalgerecht erneuert und 182 Wohnungen werden, wie oben bereits erwähnt, durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen umgebaut und unterliegen dann der Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ der sozialen Wohnraumförderung.

2. Ergebnisse städtische Förderung 2015

Da die erforderlichen Fördermittel des Landes ausreichen, um alle vorliegenden Förderanträge zu bewilligen, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 15.05.2012 nicht in Anspruch genommen werden.

Zuschussmittel zum Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden nicht beantragt.

Der aus dem Jahre 2014 übertragene Antrag auf Zuschussmittel aus dem Förderatlas für 74 Wohnungen wurde in Höhe von 436.000 € bewilligt. Diese Mittel wurden auch bereits ausgezahlt.

Aus der städtischen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 17.12.2013 (Investitionskostenzuschuss in

Höhe von einmalig 2 Mio. € wurden im Jahre 2015 zwei Bauvorhaben mit 45 Wohnungen in Höhe von 348.400,50 € subventioniert.

Die restlichen Haushaltsmittel wurden zur Übertragung in das Haushaltsjahr 2016 beantragt.

Die städtischen Förderangebote gemäß den Ratsbeschlüssen vom 15.05.2012 und 17.12.2013 sind bis zum Ablauf des Jahres 2016 befristet. Hier wird im Frühjahr 2016 eine Evaluierung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erfolgen mit der Zielsetzung, ein städtisches Förderangebot auch für die Zukunft bereitzuhalten, um dem weiterhin steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum gerecht zu werden.

Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2015

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

Trotz der in diesem Jahr erreichten Zahl von 1.016 geförderten Wohnungen für die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein bleibt die Verknappung baureifer Flächen in der Hand der Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollen, weiterhin problematisch. 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.

Bedingt durch den im Oktober 2015 auf 25% deutlich erhöhten Tilgungsnachlass bei den Landesmitteln gelang es, kurzfristig mehr Investoren für eine Förderung zu gewinnen.

Diese günstigen Rahmenbedingungen der Landesförderung sowie die erwarteten ersten Förderanträge aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit, auch zukünftig die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen erreichen zu können.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2015 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 01)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2003 – 2015 (Anlage 02)

Gez. Reker