

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss Soziales und Senioren | 01.12.2016 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 15.12.2016 |

Anfrage der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln gem. § 4 der Geschäftsordnung in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren am 27.10.2016, AN/1682/2016. Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Köln "Wohnen in Köln" von Oktober 2016

Frage 1:

Welche der Zahlen in den Publikationen „Neue Kölner Statistik“ und Bericht „Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015, Ausblick 2016“ ist korrekt? Die Verwaltung wird um eine klarstellende Erläuterung gebeten.

Antwort:

Beide Publikationen geben den Umfang der Förderungen für das Jahr 2015 korrekt wieder.

Insgesamt wurden für 1033 Wohneinheiten Förderzusagen erteilt. 834 geförderte Wohneinheiten entfallen auf den reinen **Miet- und Geschosswohnungsneubau**, 5 Bewilligungen auf selbstgenutzte Eigentumsmaßnahmen und 194 Wohneinheiten auf Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen (gesamt: 1033 Wohneinheiten).

Nach Bezugsfertigkeit unterliegen 1016 Wohneinheiten einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Davon 886 Wohneinheiten den Vorgaben des sogenannten Fördertyps A (Mietpreis- und Belegungsbindung 6,25 € m², mtl.) und 130 Wohneinheiten den Vorgaben des Fördertyps B (Mietpreisbindung: 7,15 € m², mtl.). Für die übrigen 17 Wohneinheiten kann eine Bindung nicht vorgegeben werden.

In der Publikation „Neue Kölner Statistik“ wurde der Förderumfang zusammengefasst dargestellt.

Im Bericht „Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015, Ausblick 2016“ sind die öffentlichen Förderanteile für 2015 auf Seite 2 im Einzelnen aufgeführt.

Seite 31 dieses Berichtes bezieht sich jedoch ausschließlich auf den Bereich der öffentlich geförderten Wohneinheiten im Miet- und Geschosswohnungsneubau und dort unterteilt nach Stadtbezirken und Jahren (ab 2006). Die Förderanteile für Eigentumsmaßnahmen und Investitionen im Bestand sind in diesen Tabellen nicht berücksichtigt. Als Ergebnis des Jahres 2015 entfallen von den 834 geförderten Wohneinheiten im Miet- und Geschosswohnungsbau 669 Wohneinheiten auf den Fördertyp A, 130 Wohneinheiten auf den Fördertyp B und 35 Wohneinheiten auf Wohnheimplätze für Studenten.

Frage 2:

Welchen Bestand, Wegfall und Zuwachs an öffentlich geförderten Wohnungen, insbesondere Mietwohnungen, prognostiziert die Verwaltung bis 2030? Wir bitten um eine Aufstellung nach Jahreszahlen.

Antwort:

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen 1. Förderweg / Typ A betrug lt. Arbeitsbericht 2015 am 31.12.2015 37.464 WE. Folglich beginnt die Tabelle mit diesem Bestand.

Die ermittelten Zahlen Bindungswegfall wurden aufgrund nachträglich bekannt werdender Fälle von planmäßigem Bindungsauslauf um 10 % erhöht. Die Zahl für 2027 (743 WE) wurden auf 1000 (+10%) erhöht, weil noch zahlreiche Rückzahlungsfälle bis Ende 2016 anfallen werden (Bindungsende nach 10 Jahren zum 31.12.2026 / 01.01.2027).

| | Bestand | Bindungswegfall | neu bezugsfertig |
|------------|---------|-----------------|------------------|
| 01.01.2016 | 37.464 | 596 | 500 |
| 01.01.2017 | 37.368 | 334 | 500 |
| 01.01.2018 | 37.533 | 415 | 1000 |
| 01.01.2019 | 38.119 | 441 | 1000 |
| 01.01.2020 | 38.678 | 618 | 1000 |
| 01.01.2021 | 39.059 | 998 | 1000 |
| 01.01.2022 | 39.062 | 714 | 1000 |
| 01.01.2023 | 39.348 | 1.219 | 1000 |
| 01.01.2024 | 39.129 | 1.103 | 1000 |
| 01.01.2025 | 39.026 | 4.908 | 1000 |
| 01.01.2026 | 35.118 | 1.795 | 1000 |
| 01.01.2027 | 34.322 | 1.100 | 1000 |
| 01.01.2028 | 34.222 | 1.100 | 1000 |
| 01.01.2029 | 34.122 | 1.100 | 1000 |
| 01.01.2030 | 34.022 | 1.100 | 1000 |

Eine Bestandserhöhung tritt durch bezugsfertig werdende neue Wohnungen ein. Aufgrund der geringen Förderzahlen der letzten Jahre wird für die Jahre 2016 und 2017 von einer tatsächlichen Bestandserhöhung von ca. 500 neuen geförderten Wohneinheiten ausgegangen. Ab 2018 kann angenommen werden, dass die Zielzahl von 1.000 WE aufgrund der vorliegenden Förderanträge auch erreicht wird, da diese Wohneinheiten nach und nach bezugsfertig erstellt werden.

Die Prognose aus dem Jahr 2014 (Anfrage zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 06.02.2014 zur Anfrage der Fraktion Die Linke vom 03.02.2014 „Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Köln“ Session Nr.0839/2014) ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen und insbesondere der Richtlinienänderungen des Landes durch Verbesserungen der Förderungskonditionen, überholt.

Frage 3:

Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (z.B. Ziff. 2.3.3.2 WFB 2016) besteht die Pflicht der kommunalen Bewilligungsbehörden – also auch des Amtes für Wohnungswesen – aktiv auf die Eigentümer von öffentlich gefördertem Mietwohnraum zuzugehen und eine Verlängerung der Belegungsbindungen zu erreichen. Mit welchem Erfolg führt die Verwaltung diese Gespräche? Wir bitten um eine jahresbezogene Auflistung ab 2006.

Antwort:

In den Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr wurden zum 16.01.2016 unter Nr. 2.3.3 die Möglichkeiten, eine Bindungsverlängerung im öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungsbau zu erreichen, neu geregelt.

Anfragen bei Investoren in der Vergangenheit in dieser Hinsicht wurden abgelehnt. Vielmehr hatte das Bestreben Vorrang, durch vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaumittel die günstigen Kapitalmarktkonditionen in Anspruch zu nehmen und durch den Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen kurzfristig höhere Renditen zu erreichen. Häufig wurde diese Zielsetzung durch einen Grundstücksverkauf forciert, um aufgrund einer lastenfreien Übertragung die Abwicklung zu vereinfachen und höhere Mietpreise zu erzielen. Häufig wurden die Wohnungen nach Bindungswegfall auch saniert und modernisiert, da in diesen Fällen nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts höhere Mietsteigerungen - mindestens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete -, zulässig sind und die sonstigen Kappungsgrenzen des bürgerlichen Rechts für Mietsteigerungen nicht greifen.

Eine jahresbezogene Auflistung ab 2006 kann daher nicht vorgelegt werden. Vielmehr besteht die Absicht der kommunalen Bewilligungsbehörde, diesen Arbeitsbereich nunmehr richtliniengemäß auszubauen, wenn der hierfür erforderliche, umfangreiche Arbeitsaufwand, durch entsprechenden Personaleinsatz gewährleistet werden kann.

Frage 4:

Welche Maßnahmen beabsichtigt die Verwaltung, den Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen in Köln zu erhöhen?

Antwort:

Um den Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen in Köln zu erhöhen, wird als Ziel die Neuschaffung von mindestens 1000 Wohneinheiten jährlich angestrebt. Die Fortführung der hierfür vorgesehenen Maßnahmen und die Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen sind als gesamtstädtische Aufgabe im am 11.04.2014 vom Rat beschlossenen „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ und in der Publikation „Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015, Ausblick 2016“ umfassend dargestellt. Aus diesem Grund beschränkt sich die Beantwortung der Anfrage nachfolgend nur auf die wesentlichen Maßnahmen, die durch das Dezernat für Soziales, Integration und Umwelt für die Zukunft - im Rahmen der gegebenen Ressourcen - geplant sind.

- Abstimmung mit dem Land/NRW-Bank für eine Zusicherung und ggfls. Erhöhung der Globalmittel für Köln ab 2018 ff, da die bisherige Zusage in Höhe von 75 Mio. € jährlich am 31.12.2017 endet. Die bisherige Globalmittelzusage ermöglicht die Förderung von rd. 650 Wohneinheiten bei einem durchschnittlichen Aufwand von rd. 113.840 € - + 7 % Kostensteigerung aufgrund höheren baulichen Anforderungen nach EnEV 2016 und dem damit verbundenen Anstieg der Fördermittel von 1.650 € auf 1.765 € pro m² Wohnfläche.
- Fortführung des zum 31.12.2016 auslaufenden städtischen Förderprogramms zur Sicherstellung einer - den Förderrichtlinien des Landes - entsprechenden städtischen Förderung von rd. 350 Wohneinheiten (jährlich) zusätzlich zur Landesförderung. Die städtischen Darlehen und auch die Tilgungsnachlässe werden nur nachrangig als Ausfallbürgschaft bei nicht ausreichender Landesförderung und dann zu den gleichen Förderkonditionen wie die Landesförderung eingesetzt. Ein Entwurf zur Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln ist in Vorbereitung. Allerdings ist die verwaltungsinterne Abstimmung zur Fortführung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms noch nicht abgeschlossen. Zur Thematik gehört auch die Weiterführung und der Ausbau von Anreizen für Investoren zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet aber im Besonderen auch in den bisher unterversorgten Stadtbezirken, als weitere Bestandteile des städt. Förderprogramms.
- Verstärkung der Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen bei Maßnahmen zur Umsetzung des „kooperativen Baulandmodells“, durch das Investoren/Bauherren im Fall von planungsbedürftigen Baulandentwicklungen verpflichtet werden, einen festgelegten Anteil an Wohnungen (30 %) zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu errichten.
- Verstärkung der Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung bei Maßnahmen im Rahmen des Baulandmanagements, insbesondere zur Mobilisierung von städtischen Flächen für den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau.

- Intensivierung der Beratungen von Investoren/Bauherren. Hierzu zählen unter anderem die umfassende Aufklärung über die Förderbestimmungen und der Vorteile bei Inanspruchnahme der Tilgungsnachlässe (gegenüber einer Finanzierung auf dem freien Kapitalmarkt), sowie auf Investitionen im Bestand durch Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen.
- Intensivierung der Verhandlungen zur Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechend den Bestimmungen zur Wohnungsbauförderung mit den Wohnungsbaugesellschaften und privaten Bauherren.