

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	09.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2016

1. Ergebnisse Landesförderung 2016

Auch im vergangenen Jahr konnten wieder Förderzusagen für insgesamt **877 Wohnungen** erteilt werden.

Die Gesamtzahl der Förderungsbewilligungen setzt sich wie folgt zusammen:

- 785 Neubauwohnungen, davon 127 Wohnungen nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge
- 90 Wohnungen mit Fördermitteln der Richtlinie BestandsInvest (für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand)
- 2 Wohnungen mit Fördermitteln für Eigentumsmaßnahmen

Für 871 Wohnungen besteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20 – 25 Jahre.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2016 wurde der Stadt Köln ein Globalbudget für die Wohnraumförderung in Höhe von 75.000.000 € zugewiesen.

Die Zuweisung erfolgte auf der Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der Stadt und dem Land zur Umsetzung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2014 – 2017 (vgl. auch Mitteilung 2537/2014).

Da das Globalbudget nicht zur Bewilligung aller Anträge ausreichte, hat das Land NRW weitere, zusätzliche Mittel in Höhe von 30.972.105 € zur Wohnraumförderung bereitgestellt.

Insgesamt konnten somit Fördermittel des Landes in einem Gesamtvolumen von

105.972.105 € bewilligt werden.

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

Mietwohnungen

Zur Förderung der Neubaus von Mietwohnungen, von Wohnraum für Flüchtlinge, für Ältere und Menschen mit Behinderung (785 Wohnungen) wurden 99.709.205 € bewilligt.

(Vergleich 2015: 834 Wohnungen mit rd. 89.500.000 €)

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen.

429 Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 56 Wohnungen errichtet.

Der GAG/Grubo wurden Fördermittel für insgesamt 492 Wohnungen bewilligt. In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 530 freifinanzierte Wohnungen errichtet.

9 Anträge (165 Wohnungen) konnten leider nicht bewilligt werden, weil die Bauvorhaben entweder die baurechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllen, sich noch in einer Umplanung befinden oder noch nicht alle erforderlichen Unterlagen zur Bewilligung vorlagen.

Die Verteilung der mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehenen 871 Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke ergibt sich aus der Anlage 1, „Förderzusagen Mietwohnungsbau 2016“. 608 Wohnungen werden auf linksrheinischen Grundstücken, 263 Wohnungen rechtsrheinisch errichtet.

In den Jahren 2003 bis 2016 konnten insgesamt 9.191 Mietwohnungen gefördert werden. Das ergibt einen Jahresdurchschnitt von 657 Wohnungen (Anlage 2).

Eigentumsmaßnahmen

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

2016 konnten 2 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden (Vergleich 2015: 5 Maßnahmen). 1 Antrag wurde abgelehnt, 1 Antrag zurückgezogen.

Für die geförderten 2 Eigentumsmaßnahmen wurden 215.600 € bewilligt.

Wegen der anhaltend niedrigen Zinssätze und des geringen Unterschiedes zur Förderung werden Eigentumsmaßnahmen weiterhin überwiegend über „Komplettfinanzierungen“ der Banken abgewickelt. Darüberhinaus sind viele Bauträger wegen der großen Nachfrage bei Ersterwerb nicht mehr bereit, ein Rücktrittsrecht einzuräumen. Zudem 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 6.047.300 € für 90 Wohnungen.

86 Wohnungen werden 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. 3 Wohnungen werden barrierearm umgebaut; 1 Wohnung wird denkmalgerecht erneuert.

2. Ergebnisse städtische Förderung 2016

Da die zur Verfügung gestellten Fördermittel des Landes ausreichten, um alle vorliegenden Förderanträge zu bewilligen, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung (Ratsbeschluss vom 15.05.2012) nicht in Anspruch genommen werden.

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

Eine Bewilligung von Zuschussmitteln aus dem Förderatlas ist im Jahre 2016 nicht erfolgt. Es liegen allerdings noch 2 Anträge für 44 Wohnungen über 314.184 € vor, die nach entsprechender Mittelübertragung in diesem Jahr bewilligt werden sollen.

Aus der städtischen Förderung nach dem Ratsbeschluss vom 17.12.2013 (Investitionskostenzu-

schuss) konnten im Jahr 2016 vier Bauvorhaben mit 107 Wohnungen in Höhe von 1.038.855 € subventioniert werden.

Die städtischen Förderangebote nach den Ratsbeschlüssen vom 15.05.2012 und 17.12.2013 (Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm) waren bis zum Ablauf des Jahres 2016 befristet. Eine erfolgte Evaluierung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen bestätigt jedoch die Zielsetzung, ein städtisches Förderangebot auch für die Zukunft bereitzuhalten, um dem weiterhin steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum gerecht zu werden. Die für eine Fortsetzung des Programms erforderliche Ratsvorlage ist noch in der verwaltungsinternen Vorbereitung.

Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2016

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 877 geförderten Wohnungen bleibt die Verknappung baureifer Flächen in der Hand der Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollen, weiterhin problematisch. Es ist noch schwieriger 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.

Aufgrund der Beibehaltung des im Oktober 2015 auf 25% deutlich erhöhten Tilgungsnachlasses bei den Landesmitteln und der in 2016 eingeräumten zusätzlichen Möglichkeit seiner teilweisen Anrechnung als Eigenleistung gelang es auch weiterhin Investoren für eine Förderung zu gewinnen. Dazu trug auch das neu aufgelegte Programm des Landes zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber bei.

Die günstigen Rahmenbedingungen der Landesförderung sowie die erwarteten ersten Förderanträge aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ sollten zukünftig wieder die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen erreichen lassen.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2016 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)
Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2003 – 2016 (Anlage 2)

Gez. Dr. Rau