

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.03.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2018

Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2017

Steigerung

1. Ergebnisse Landesförderung 2017

Es wurden insgesamt Förderzusagen für 849 Wohnungen (WE) erteilt, davon 842 WE mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Bei Letzteren handelt es sich um 770 Neubauwohnungen und 72 (WE), für die Fördermittel der Richtlinie BestandsInvest für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2017 wurde der Stadt Köln ein Globalbudget für die Wohnraumförderung in Höhe von 75 Mio. Euro 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 28.264.912 Euro durch das Land bereitgestellt wurden. Insgesamt wurden somit Fördermittel des Landes in einem Gesamtvolumen von 103.264.912 Euro 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 770 Wohnungen 100.799.879 Euro (2016: 785 WE mit rd. 99,7 Mio. €) bewilligt.

In dieser Zahl sind 15 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung, 2 Gruppenwohnungen für ältere pflegebedürftige Menschen, 1 Gruppenwohnung für Menschen mit Behinderungen enthalten, weiterhin wurden ebenfalls 28 Mehrgenerationenwohnungen geschaffen. Insgesamt 593 WE werden über einen Aufzug erschlossen.

In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 296 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 215 Wohnungen gefördert. Der GAG Immobilien AG wurden Fördermittel für insgesamt 620 Wohnungen bewilligt.

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen, 435 WE beinhalten zusätzlich eine Badewanne.

Fördermittel zur Errichtung von insgesamt 126 Wohnungen für geflüchtete Menschen konnten bewilligt werden. 3 vorliegende Anträge für 47 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 2017, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 408 Wohnungen auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet errichtet werden, 434 Wohnungen rechtsrheinisch.

In den Jahren 2005 bis 2017 wurden insgesamt 9.120 Mietwohnungen gefördert, das ergibt einen Jahresdurchschnitt von rund 700 Wohnungen (Anlage 2).

Eigentumsmaßnahmen

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

Im vergangenen Jahr wurde nur ein Einfamilienhaus gefördert (2016: 2), zwei Anträge wurden abgelehnt (2016: 1) und zwei Anträge zurückgezogen (2014: 13) bzw. die Förderung wurde abgelehnt. 5 Anträge werden aus verschiedenen Gründen erst im Jahr 2018 entschieden.

Für die geförderte Eigentumsmaßnahme wurden 99.600 € (2016: 215.600 €) 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 2.365.432 € für 78 Wohnungen. 6 Wohnungen werden denkmalgerecht erneuert und 72 Wohnungen werden, wie oben bereits erwähnt, durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen und Barrierereduzierung umgebaut. Diese unterliegen dann der Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ der sozialen Wohnraumförderung.

2. Ergebnisse städtische Förderung 2017

Da die erforderlichen Fördermittel des Landes ausreichen, um alle vorliegenden Förderanträge zu bewilligen, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung gem. Ratsbeschluss vom 19.12.2017 nicht in Anspruch genommen werden.

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

Insgesamt wurden Zuschussmittel für 2 Anträge (44 Wohnungen) aus dem Förderatlas in Höhe von 539.834 € bewilligt, die Mittel wurden aus 2016 übertragen.

Die Weiterführung des Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms bis 31.12.2021 wurde vom Rat in seiner Sitzung vom 19.12.2017 in folgender Form beschlossen:

- Sicherung einer kommunalen Förderung für Neubauwohnungen und Wohnungen im Bestand bei nicht ausreichender Landesförderung durch Darlehen und Zuschussgewährung für Tilgungsnachlässe entsprechend den Konditionen der Landesförderung in Höhe von 33 Mio. Euro p.A.
- Die Subventionierung des Erwerbs nichtstädtischer Grundstücke durch Investoren und der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen werden nicht fortgeführt.

Das Sonderprogramm „Investitionskostenzuschuss“ endete mit Ratsbeschluss vom 23.06.2015 bereits zum 31.12.2016

Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2017

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 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. Aufgrund der hohen Nachfrage und des stetigen Bevölkerungszuwachs, ist der Erwerb entsprechender Grundstücke am freien Markt schwierig.

Diese avisierten günstigeren Rahmenbedingungen der Landesförderung ab 2018 sowie die erwarteten ersten Förderanträge aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit, die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen künftig erreichen zu können.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2017 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 01)
Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2003 – 2017 (Anlage 02)

Gez. Dr. Rau