

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Soziales und Senioren	14.03.2019
Stadtentwicklungsausschuss	28.03.2019

### **Umsetzung Wohnungsbauprogramm 2018**

### **Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2018**

#### **1. Ergebnisse der Landesförderung 2018**

Das Amt für Wohnungswesen konnte im Jahr 2018 Förderzusagen für insgesamt 950 Wohnungen (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilen. Hierbei handelt es sich um 585 Neubauwohnungen und 365 WE, bei denen Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2018 wurde der Stadt Köln ein Globalbudget für die Wohnraumförderung in Höhe von 75 Mio. Euro vom Land NRW zugewiesen. Für die Jahre 2019 bis 2022 ist das Globalbudget auf der Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der Stadt und dem Land NRW zur Umsetzung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms auf jährlich 95 Mio. Euro erhöht.

Da das Globalbudget 2018 zur Bewilligung aller Anträge nicht ausreichte, hat die Stadt Köln weitere Mittel in Höhe von 47.566.424 Euro angefordert, die das Land zusätzlich bereitstellen konnte. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel im Jahr 2018 somit auf 122.566.424 Euro.

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

#### **Mietwohnungen**

Zur Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung konnten im Jahr 2018 insgesamt 585 Wohnungen rd. 88 Mio. Euro (2017: 770 WE mit rd. 100,8 Mio. Euro) gefördert werden.

In dieser Zahl sind 20 Apartments für ältere Wohnungslose sowie Menschen mit einer psychischen Erkrankung/Behinderung enthalten. Weiterhin wurden 3 Gruppenwohnungen für 17 Menschen mit Fluchterfahrungen (z. B. Frauen, unbegleitete minderjährige Geflüchtete) und 2 Gruppenwohnungen für 16 Menschen mit Behinderungen, ein Schutzhaus mit insgesamt 16 Plätzen für Frauen und 18 Kindern (Ratsbeschluss vom 11.07.2017, 3804/16) und 18 Mieteinfamilienhäuser gefördert.

Insgesamt 421 WE (72%) werden über einen Aufzug erschlossen.  
17 Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 98 freifinanzierte Wohnungen errichtet.

Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 210 Wohnungen gefördert.

Der GAG Immobilien AG wurden Fördermittel für insgesamt 459 Wohnungen (rd. 67 Mio. Euro) bewilligt.

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

7 der vorliegenden Anträge (mit 110 WE) konnten im Berichtsjahr leider 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 2018, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 289 Wohnungen auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet gefördert werden.  
661 Wohnungen befinden sich im rechtsrheinischen Stadtgebiet.

In den Jahren 2005 bis 2018 konnten insgesamt 10.070 Mietwohnungen gefördert werden. Das ergibt einen Jahresdurchschnitt von rund 720 Wohnungen (Anlage 2).

Im vergangenen Jahr sind insgesamt 341 Wohnungen aus der Bindung entfallen. Mit den neu geförderten Wohneinheiten wird somit eine Steigerung der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen erreicht und setzt damit den Trend der letzten beiden Jahre fort.

### **Eigentumsmaßnahmen**

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen werden nicht gesondert zugeteilt, sondern sind Bestandteil des Globalbudgets.

Im vergangenen Jahr konnten insgesamt 6 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden (2017: 1). 5 Anträge wurden zurückgezogen (2017: 4).

Weitere 5 Anträge können aus verschiedenen Gründen erst im Jahr 2019 beschieden werden. Die Bewilligungssumme für die Eigentumsmaßnahmen betrug insgesamt 784.600 € (2017: 99.600 €).

Eine leichte Steigerung des Antragsvolumens (11 Anträge) konnte gegenüber dem letzten Jahr (6 Anträge) verzeichnet werden. Dies ist u.a. auf den seit 2018 eingeführten Tilgungsnachlass zurück zu führen. Dennoch fällt es immer noch vielen Haushalten schwer, die für die Landesmittel erforderliche Mindesteigenleistung aufzubringen. Wegen der anhaltend niedrigen Zinssätze, finanzieren zusätzlich viele Käufer komplett durch Ihre Bank und verzichten auf die öffentliche Förderung.

### **Förderung der Modernisierung von Bestandswohnraum**

Bewilligt werden konnten Fördermittel in Höhe von insgesamt 33.749.160 Euro für 365 WE (2017: 2.365.432 Euro für 72 WE).

Diese Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) wurden für bauliche Maßnahmen u.a. zur Verbesserung der Energieeffizienz, Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung und des Wohnungsumfelds sowie für sonstige Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt.

Für alle Wohnungen stand der Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen bevor. Durch die Modernisierungsförderung werden die Bindungen um weitere 20 Jahre verlängert und die Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt somit weiterhin, für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ , preisgünstig zur Verfügung.

Bestandshalter und Fördernehmer der Wohnungen ist die GAG Immobilien AG.

## **2. Ergebnisse städtische Förderung 2018**

Da die insgesamt erforderlichen Fördermittel in Höhe von 122.566.424 Euro im Jahr 2018 durch zusätzliche, über das Globalbudget hinausgehende Zuweisungen des Landes gedeckt werden konnten, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung (gem. Ratsbeschluss vom 19.12.2017) nicht in Anspruch genommen werden.

### **Hintergründe zur Bewilligung im Jahre 2018**

Die Akquise von Investoren, die bereit sind sich in Köln in den geförderten Wohnungsbau einzubringen, wird durch das Amt für Wohnungswesen seit Jahren vorangetrieben. Bedingt durch die hohe Nachfrage und des stetigen Bevölkerungszuwachses, ist der Erwerb entsprechender Grundstücke am freien Markt jedoch schwierig.

Für 2019 werden weitere Förderanträge aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ erwartet. Darüber hinaus wird sich die Zahl von modernisierten Wohnraum in diesem Jahr noch weiter steigern. Mit den weiterhin günstigeren Rahmenbedingungen der Landesförderung (Tilgungsnachlass, zusätzliche Darlehen) ist davon auszugehen, dass die Zielzahl von mindestens 1.000 geförderten Mietwohnungen erreicht wird.

Über Veränderungen der Förderkonditionen für 2019 wird das Amt für Wohnungswesen noch gesondert berichten.

### Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2018 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)  
Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2005 – 2018 (Anlage 2)

**Gez. Dr. Rau**