

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	23.04.2020
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020

### **Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln im Jahr 2019 und Überblick der Änderungen im Förderrecht 2020**

#### **1. Ergebnisse der Landesförderung 2019**

Das Amt für Wohnungswesen konnte im Jahr 2019 Förderzusagen für insgesamt 1.139 Wohnungen (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilen. Hierbei handelt es sich um Bewilligungen von 22 Bauprojekten mit 865 (2018: 585) Neubauwohnungen und 274 WE, bei denen Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden.

Für die Jahre 2019 bis 2022 erhält die Stadt Köln ein Globalbudget von 95 Mio. Euro jährlich auf der Grundlage der Zielvereinbarung zwischen der Stadt Köln und dem Land NRW zur Umsetzung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms. Durch landesweite Überhänge aus dem Vorjahr wurde das Gesamtbudget 2019 auf 108,1 Mio. € aufgestockt.

Da dieses Gesamtbudget zur Bewilligung aller Anträge nicht ausreichte, bekam die Stadt Köln weitere angeforderte Mittel in Höhe von 43,5 Mio. Euro vom Land zugewiesen. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel somit im Jahr 2019 auf 151,6 Mio. Euro.

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

#### Mietwohnungen

Zur Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung konnten im Jahr 2019 insgesamt 865 Wohnungen mit rd. 126,5 Mio. Euro (2018: 585 WE mit rd. 88 Mio. Euro) gefördert werden.

In dieser Zahl ist der Wohnraum für acht Menschen mit geistiger Behinderung in zwei ambulant betreuten 4er-Gruppenwohnungen enthalten.

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen. Insgesamt werden 92% der WE (2018: 72%) über einen Aufzug erschlossen und 441 der WE verfügen über eine zusätzliche Badewanne. 14 Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 139 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 456 (2018: 210) Wohnungen gefördert. Der GAG Immobilien AG sind 88,3 Mio. Euro Fördermittel für insgesamt 579 WE (2018: 459 WE mit 67 Mio. Euro) bewilligt worden.

Das Amt für Wohnungswesen hat mit zwei eigenen Projekten und 22 Wohnungen, davon zwei rollstuhlgerecht, zum Jahresergebnis beigetragen.

Zum Bau von vier Mieteinfamilienhäusern konnten Fördergelder von 1.009.000 EUR bewilligt werden.

Vier der vorliegenden Anträge mit 26 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 2019, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 486 Wohnungen auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet gefördert werden. 379 Wohnungen befinden sich im rechtsrheinischen Stadtgebiet

In den Jahren 2006 bis 2019 konnten insgesamt 10.602 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. Das ergibt einen Jahresschnitt von rund 757 Wohneinheiten, in den letzten fünf Jahren beträgt die durchschnittliche jährliche Förderung 964 Wohnungen (Anlage 2).

Im vergangenen Jahr sind insgesamt 380 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 Jahre fort.

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. Erfreulich ist die Steigerung von sozial geförderten Wohnungen auf ehemals städtischen Grundbesitz.

Bereits 2019 wurden einige Förderanträge aus dem sog. „Kooperativen Baulandmodell Köln“ eingereicht. Eine weitere Steigerung für 2020 wird hier und auch bei der Modernisierungsförderung erwartet.

#### Förderung der Modernisierung von Bestandswohnraum

Bewilligt werden konnten Fördermittel in Höhe von insgesamt 25,1 Mio. Euro für 274 WE (2018: 33,7 Mio. Euro für 365 WE).

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

Für alle Wohnungen steht 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.

#### Eigentumsmaßnahmen

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

Im vergangenen Jahr konnte nur eine Eigentumsmaßnahme gefördert werden (2018: 6). Vier Anträge wurden zurückgezogen oder abgelehnt.

Weitere vier Anträge können aus verschiedenen Gründen erst in diesem Jahr beschieden werden. Die Bewilligungssumme für die Eigentumsmaßnahme betrug insgesamt 24.400 Euro (2018: 784.600 Euro).

Eine Abflachen des Antragsvolumens (4 Anträge) konnte gegenüber dem letzten Jahr (11 Anträge) verzeichnet werden. Gründe hierfür sind die hohen Bau- und Erwerbskosten von selbstgenutztem Wohneigentum und die bei einigen Haushalten fehlende erforderliche Mindesteigenleistung. Zusätzlich finanzieren viele Käufer aufgrund der anhaltend niedrigen Zinssätze Ihre Bauvorhaben komplett durch Bankdarlehen und verzichten auf die öffentliche Förderung.

## **2. Ergebnisse städtische Förderung**

Da die erforderlichen Fördermittel in voller Höhe durch Zuweisungen des Landes gedeckt werden konnten, mussten Mittel aus der ergänzenden kommunalen Förderung (gem. Ratsbeschluss vom 19.12.2017) nicht in Anspruch genommen werden.

## **3. Veränderungen der Förderkonditionen 2020**

Mit den weiterhin günstigeren Rahmenbedingungen der Landesförderung (Tilgungsnachlass, zusätzliche Darlehen) ist davon auszugehen, dass die Zielzahl von mindestens 1.000 geförderten Mietwohnungen wieder erreicht wird.

Die wichtigsten Änderungen im Einzelnen:

- die Grundpauschale wurde aufgrund der Baukostensteigerungen um 200 EUR je Quadratmeter auf 2.250 EUR/m<sup>2</sup> erhöht.
- neu geschaffen wurde die Möglichkeit der Ausweitung der Belegungsbindung bis zu 30 Jahren, verbunden mit einer Erhöhung des Tilgungsnachlasses von 5 Prozent.
- zusätzliche Darlehen für Menschen mit Behinderung und Bauen mit Holz wurden ins Förderprogramm aufgenommen.
- der bisher für 10 Jahre gültige 0% Zinssatz wurde auf 15 Jahre ausgeweitet.
- Verwaltungsvereinfachungen gelten nun für die Rohrbauabnahme und der Möglichkeit des vorzeitigen Baubeginns.
- bei der Förderung von selbstgenutzten Wohneigentum wurde die Grundpauschale und der Familienbonus erhöht, auch hier ist eine Förderung für das Bauen mit Holz möglich. Der Zinsdauer von 0,5 v.H. wurde auf 25 Jahre ausgeweitet.
- Bei der Wohnraummodernisierung wird künftig bei überdurchschnittlicher energetischer Standard, der gewährte Tilgungsnachlass um 5 Prozentpunkte erhöht. Weiterhin wurden auch hier einige Verfahrensvereinfachungen umgesetzt.

Die wichtigsten Regelungen für die Neuschaffung von Mietwohnraum sind in der Anlage 3 zusammengefasst.

## **Anlagen**

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2019 - Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 01)

Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2006 – 2019 (Anlage 02)

Übersicht Voraussetzung Neuschaffung von Wohnraum für 2020 (Anlage 03)

**gez. BG Dr. Rau**