



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Bauen und Wohnen	14.01.2008	
Ausschuss Soziales und Senioren	10.01.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsord-
nung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Ge-
schäftsordnung

Wohnraumförderung 2007 und Ausblick auf 2008

Köln gehört zu den Wachstumsregionen an der Rheinschiene. In diesen Regionen sind die Wohnungsmärkte angespannt. Investitionen in den Neubau von Wohnungen aller Art sind zur Ausweitung des Angebots notwendig. Vor diesem Hintergrund waren sämtliche vom Land angebotenen Mittel zur Schaffung von mietpreisgünstigen Wohnungen ebenso abzunehmen wie die Mittel zur Förderung selbst genutzten Eigentums und zur Verbesserung des Wohnungsbestandes. Schwerpunkt beim letzten Punkt waren Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2007 hatte ein Finanzvolumen von 900 Mio. €. 2008 wird dieses Volumen bei 840 Mio. € liegen. Dennoch kann auch 2008 davon ausgegangen werden, dass Köln als Bedarfsschwerpunkt die Mittel erhalten wird, die es aufgrund gestellter Förderanträge benötigt.

Auch 2008 wird die soziale Wohnraumförderung auf 3 Säulen basieren:

- Selbst genutztes Wohneigentum
- Neubau von Mietwohnungen und stationären Wohnformen für Ältere und Menschen mit Behinderung
- Investive Bestandsmaßnahmen

Im kommenden Jahr wird die soziale Wohnraumförderung eine Qualitätsoffensive hin zu verstärktem Klimaschutz im Wohnungsbau starten. Neben einer verbesserten Energieeffizienz ist es Ziel der Landesförderung, auch die laufenden Energiekosten zu senken. Neben der Landesförderung können auch Mittel des KfW-Bundesprogrammes in Anspruch genommen werden.

1. Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder Ersterwerb von Wohnraum sowie den Erwerb vorhandenen Wohnraums. Hierfür standen 2007 NRW-weit 500 Mio. € aus dem 900 Mio. € umfassenden Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung. Die Eigentumsförderung war damit Schwerpunkt in der Förderpalette. Diese Mittel konnten auch für Haushalte eingesetzt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten hat.

2007 wurden 378 Anträge (2006: 347) auf Förderung von selbst genutztem Wohneigentum bearbeitet. In 300 Fällen (2006: 274) konnte eine Förderzusage erteilt werden. Hierbei geht der Trend immer mehr zum Erwerb vorhandener Immobilien. Dies war bei annähernd 50 % der Förderzusagen der Fall. Neben dem Preis lag der Vorteil für die Erwerber darin, dass sie auf diese Weise stärker Einfluss auf die Lage ihrer Wohnung nehmen konnten. 78 Anträge (2006: 73) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden von den Antragstellern zurückgenommen. Insgesamt wurden knapp 20 Mio. € (2006: knapp 18 Mio.) an zinsgünstigen Landesdarlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag – wie bereits 2006 – bei 65.300,00 €. Da es sich um zinsgünstige Darlehen handelte, lag der jährliche Zinsvorteil bei ca. 3.000,00 €.

In das Jahr 2008 wurden 175 Anträge übernommen, die wegen fehlender Unterlagen nicht entscheidungsreif waren. Allein 69 dieser Anträge wurden in den Monaten November bis Dezember 2007 gestellt. Für alle entscheidungsreifen Anträge konnten Förderzusagen erteilt werden.

Der weithin ungebrochene Wunsch vieler Haushalte nach „den eigenen vier Wänden“ kann also auch nach Wegfall der Eigenheimzulage dank der Förderung und des immer noch relativ günstigen Zinsniveaus in Kernstädten wie Köln mit hohen Grundstückspreisen erfüllt werden, und das selbst von Haushalten mit kleineren Einkommen.

Ausblick auf die wichtigsten angekündigten Änderungen in 2008.

Für neu errichtete Objekte, die mindestens den energetischen Anforderungen des KfW-60-Hauses entsprechen, wird in den Fördermodellen A und B ein Zusatzdarlehen (Klimabonus) von 15.000,00 € gewährt.

Für den Erwerb von vorhandenen selbst genutzten Objekten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs mindestens die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllen (Bestandsgebäude, für die nach dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde), wird zusätzlich ein Klimabonus in Höhe von 10.500,00 € (70 % der Neubauförderung) gewährt.

2. Förderung von Mietwohnungen

Wie eingangs bereits erwähnt, fehlt es an preisgünstigen Wohnungen für Haushalte mit kleineren Einkommen. Wegen des extrem schnellen Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen (**Anlage 1**) verschärft sich dieses Problem zunehmend. Bis auf wenige Ausnahmen entstehen zusätzliche preisgünstige Wohnungen nur mit Hilfe staatlicher Subventionen, also im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

2007 konnten 833 (2006: 802) dieser Wohnungen gefördert werden. Davon sind 700 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe A und 133 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe B bestimmt. Insgesamt wurden hierfür rund 74 Mio. € aufgewendet. Dies war nur durch zusätzliche Zuteilungen von Mitteln durch das Land möglich. Diese Zuteilungen erfolgten zügig und serviceorientiert. Dem regional unterschiedlichen Bedarf wurde also mit differenzierten Zuteilungen begegnet. Für jedes Förderobjekt sind die besonderen Inhalte ausgewiesen (**Anlage 2**). Zusammenfassend kann Folgendes gesagt werden:

- ▶ 135 meist kleinere, nicht mehr marktgerechte Wohnungen mussten abgebrochen werden, damit die neuen Mietwohnungen entstehen können.
- ▶ 87 Wohnungen entstehen unter der Bauherrschaft des Wohnversorgungsbetriebes; 20 Wohnungen werden von einer privaten Investorin nach Vorgaben des Wohnversorgungsbetriebes errichtet, der diese Wohnungen nach Fertigstellung anmietet.
- ▶ Darüber hinaus entstehen keine Wohnungen auf von der Stadt veräußerten Grundstücken. Mit hierzu beigetragen haben auch Urteile des europäischen Gerichtshofs und des Oberlandesgerichts Düsseldorf über die Ausschreibungspflicht von Investorenwettbewerben. Dies führte weitgehend zu einem Stopp des Verkaufs städtischer Grundstücke.
- ▶ Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen.
- ▶ Unter den geförderten Wohnungen befinden sich mehrere Gruppenwohnungen für ältere und behinderte Menschen einschließlich Gemeinschaftsräumen.
- ▶ 261 Wohnungen entstehen in Baulücken im weiteren Sinne.
- ▶ 37 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.
- ▶ 461 Wohnungen sind durch Aufzug erschlossen.
- ▶ 49 Wohnungen werden über Erdwärme beheizt.

Die neu zu bauenden Wohnungen werden über hervorragende Qualitäten verfügen und 15 oder 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sein. Im Verhältnis zu den Förderergebnissen der vergangenen Jahre ist das Förderergebnis 2007 nochmals leicht verbessert, obwohl die GAG rund 100 Wohnungen weniger zur Förderung beantragt hat als im Vorjahr.

Wie bereits in der Vergangenheit wird bei einer größeren Zahl von Wohnungen ein Wohnungs-Mix für alle Einkommensgruppen (engere Zielgruppe der Wohnraumförderung innerhalb der Einkommensgrenze, Einkommensüberschreitung bis zu 40 % und freifinanziert) in Absprache mit dem Investor angestrebt. Auch künftig muss alter, nicht mehr konkurrenzfähiger Wohnraum abgebrochen werden, damit neuer, hochwertiger und dennoch preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. In diesen Fällen muss bei dem Wohnungs-Mix Rücksicht genommen werden auf die Einkommenssituation der Mieter in den abzubrechenden Häusern. Sie haben in aller Regel eine Option zur Rückkehr.

Ausblick auf die wichtigsten Änderungen in 2008

Vorweg ist festzustellen, dass die Förderung von Mietwohnungen insbesondere in Bedarfsschwerpunkten wie Köln fortgesetzt wird. Sowohl die Darlehenssätze als auch die Mietobergrenze (5,10 € qm/mtl. für die Einkommensgruppe A und 6,20 €/qm/mtl. für die Einkommensgruppe B) wurden zuletzt im Sommer 2007 erhöht. Damit wurde auf Kostensteigerungen u.a. wegen erhöhter Mehrwertsteuer reagiert. Die damit verbundene Verbesserung für Investoren lag bei 0,80 € qm/mtl. Die eingangs erwähnte Qualitätsoffensive hin zu verstärktem Klimaschutz im Wohnungsbau dürfte auch für den Mietwohnungsbau gelten. Sobald nähere Einzelheiten hierzu bekannt werden, wird die Verwaltung eine Mitteilung fertigen.

3. BestandsInvest

Dieses Programm löste das bis 2005 umgesetzte Modernisierungsprogramm ab. Im Laufe dieser Zeit wurde es mehrmals um weitere Bausteine erweitert. Inzwischen gibt es 5 folgende Bausteine:

- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand.

Gefördert wird eine nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren. Dies ist eine der Antworten auf den demografischen Wandel.

- Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen.

2007 konnten bereits 2 dieser Heime mit Fördermitteln modernisiert und heutigen Wohngewohnheiten angepasst werden. Auch dies ist eine Antwort auf den demografischen Wandel.

- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten.

Dieser Baustein würde sich zur Umstrukturierung größerer Wohnanlagen eignen. Leider ist das Interesse der Eigentümer, die derartige Maßnahmen noch nicht durchgeführt haben, gering, auch wegen begrenzter Spielräume bei Mieterhöhungen.

- Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum im historischen Stadt- und Ortskernen

Obwohl auch dieser neue Förderbaustein sowohl vom Land als auch von der Stadt publik gemacht wurde, sind hier keine Anträge gestellt worden. Es ist beabsichtigt, den Konservator zu bitten, auf diese Fördermöglichkeit hinzuweisen.

- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Auch für dieses Ende 2007 eingeführte Förderangebot sind noch keine Anträge gestellt worden. Allerdings dürfte der Kölner Wohnungsbestand, der hierfür in Betracht kommt, bei maximal 7 % liegen. Aber auch hier könnten Spielräume für Mieterhöhungen eine wesentliche Entscheidungsgrundlage dafür sein, mit derartigen Investitionen zu warten, bis die Wohnungsbindung weggefallen ist.

4. Weitere erwähnenswerte Fördermaßnahmen

- ▶ Mit rund 700.000,00 € konnten 24 neue Heimplätze gefördert werden.
- ▶ Für den Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen an 50 Wohnungen wurden 200.000,00 € aus städtischen Mitteln aufgewendet.
- ▶ Für 5 Projekte „Mehrgenerationenwohnen“ hat der Ausschuss für Bauen und Wohnen der Vergabe von Moderationskosten (max. 10.000,00 € je Projekt) beschlossen.

5. Wichtige wohnungspolitische Themen 2008

- Energetische Qualitätsoffensive

Es bleibt abzuwarten, wie die vom Land angekündigte energetische Qualitätsoffensive im Rahmen der Förderung umgesetzt werden kann.

- Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes stellt sich weiterhin recht dramatisch dar (siehe **Anlage 1**). Dem soll entgegengewirkt werden durch die vom Rat beschlossenen und von der Verwaltung umzusetzenden Maßnahmen. Die begonnene Förderoffensive, den vom Rat beschlossenen Bau von 1000 mietpreisgünstigen Wohnungen zu fördern, wird daher verstärkt fortgesetzt.

- Wohnungsbauforum zum preisgünstigen Teilmarkt

Das 2. Wohnungsbauforum im Jahre 2008 wird dieses Thema zum Inhalt haben.

- Studentisches Wohnen in Köln

Eine für 2007 geplante Beschlussvorlage wird wegen neuer Vorgaben im Zusammenhang mit dem Neuen Kommunalen Finanzsystem dem Ausschuss für Bauen und Wohnen in seiner ersten Sitzung im Jahre 2008 vorgelegt. Darüber hinaus wird derzeit geprüft, ob das Projekt „Wohnen für Hilfe“ übernommen und optimiert werden kann.

- Verkauf der landeseigenen Wohnungsgesellschaft (LEG)

Dieser Verkauf war bereits für 2007 geplant. Nicht mehr über den Verkauf an sich, sondern über den oder die Erwerber darf noch spekuliert werden.

Die Fördermittel des Landes tragen nicht nur zur Verbesserung der Wohnversorgung bei. Sie sind auch ein nicht zu unterschätzender Faktor für den Arbeitsmarkt, die Bauwirtschaft, das Handwerk usw. Das 2007 mit einem Fördervolumen von 103 Mio. € angestoßene Investitionsvolumen dürfte bei rund 250 Mio. € liegen.

Sobald verbindliche und konkrete Informationen über die Fördermodalitäten 2008 vorliegen, wird neben dem zuständigen Landesministerium und der Wohnungsbauförderungsanstalt auch das Amt für Wohnungswesen die in Frage kommenden Investorenkreise in geeigneter Form informieren, auch über das Internet.

Anlagen