

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	07.02.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	10.02.2022
Liegenschaftsausschuss	14.02.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022

Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021

1. Ergebnisse der Landesförderung

Das Amt für Wohnungswesen konnte trotz pandemiebedingten Problematiken im Jahr 2021 Förderzusagen für insgesamt 1.254 Wohnungen (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilen (2020: 1.073 WE). Damit wurde der Ratsauftrag der Förderung von mindestens 1.000 WE p. A. in diesem Segment erfreulicherweise zum dritten Mal in Folge übertroffen. In den letzten zwanzig Jahren konnte kein höheres Einzelergebnis verzeichnet werden. Im Einzelnen handelt es sich um Bewilligungen von 21 Bauprojekten mit 878 Neubauwohnungen und 376 WE, bei denen Fördermittel der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden. Weitere drei Bewilligungen der Förderung des Erwerbs oder der Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum wurden ausgesprochen.

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.

Da dieses Gesamtbudget zur Bewilligung aller Anträge nicht ausreichte, bekam die Stadt Köln weitere angeforderte Mittel in Höhe von rd. 61,9 Mio. Euro vom Land zugewiesen. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel somit im Jahr 2021 auf 156,9 Mio. Euro (2020: 147,9 Mio. Euro).

Diese Mittel wurden wie folgt verwendet:

Mietwohnungen

Zur Neuschaffung von Mietwohnungen und Wohnraum für Menschen mit Behinderung konnten im letzten Jahr insgesamt 878 Wohnungen mit rd. 120 Mio. Euro (2020: 657 WE mit rd. 105,7 Mio. Euro) gefördert werden. In den Neubauwohnungen sind 231 dringend benötigte Wohnheimplätze für Studierende/Auszubildende enthalten. In der Gesamtzahl ist eine freiwillige Verpflichtung zur Errichtung von 33 WE mit Mietpreis- und Belegungsbindung ausgewiesen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen. Insgesamt werden alle WE (2020: 98%) über einen Aufzug erschlossen und 300 der WE (34%) verfügen über eine zusätzliche Badewanne. 16 Wohnungen und Wohnschlafräume sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

In Verbindung mit den geförderten Wohnungen werden zusätzlich 489 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 197 (2020: 222) Wohnungen gefördert. Der GAG Immobilien AG sind rd. 68,5 Mio. Euro Fördermittel für insgesamt 400 WE (2020: 305 WE mit 53 Mio. Euro) bewilligt worden.

Insgesamt 363 der Neubauwohnungen entwickeln sich aus dem kooperativen Baulandmodell oder anderen städtebaulichen Verträgen. Gegenüber dem Vorjahr mit 190 Wohneinheiten ist hier eine erhebliche Steigerung erkennbar; das Ergebnis konnte fast verdoppelt werden. Die Bauabteilung im Amt für Wohnungswesen errichtet ein Bauvorhaben mit 26 Wohnungen. Hier wurde eine Fördersumme von 4,8 Mio. Euro bewilligt; weitere Projekte für 2022 sind vorgesehen.

Acht eingereichte Anträge mit 237 WE konnten im Berichtsjahr leider nicht bewilligt werden, weil die Bauvorhaben entweder die baurechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllten, nicht alle erforderlichen Mindestunterlagen zur Bewilligung vorgelegt wurden oder coronabedingt zeitliche Verzögerungen auftraten.

Aus der Anlage 1, Bewilligungen Wohnraumförderung 2021, Verteilung auf die Stadtbezirke ist ersichtlich, dass 980 Wohnungen auf Grundstücken im linksrheinischen Stadtgebiet gefördert werden. Im rechtsrheinischen Köln befinden sich 274 Wohnungen.

In den Jahren 2006 bis 2021 konnten insgesamt 12.929 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden, s. Anlage 2. Das ergibt einen Jahresschnitt von rund 862 Wohneinheiten. In den letzten fünf Jahren beträgt die durchschnittliche jährliche Förderung 1.052 Wohnungen.

Im abgelaufenen Jahr sind insgesamt 955 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Durch die neu geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten wird somit eine Steigerung der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen erreicht und setzt damit den Trend der letzten vier Jahre fort.

Die Akquise von Investierenden und Projektentwickelnden, 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 der weiterhin hohe Anteil von geförderten Wohnungen auf ehemals städtischem Grundbesitz.

Förderung der Modernisierung von Bestandswohnraum

Bewilligt werden konnten Fördermittel in Höhe von insgesamt 36,7 Mio. Euro für 376 WE (2020: 41,7 Mio. Euro für 416 WE).

Diese Modernisierungs-Fördermittel wurden für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, der Sicherheit, der Digitalisierung und des Wohnungsumfelds, für die Klimaverbesserung, den Abbau von Barrieren und für sonstige Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt.

Diese Wohnungen werden nun zeitgemäß modernisiert. Durch diese Modernisierungsförderung stehen diese Wohneinheiten nun weitere 20 Jahre dem Wohnungsmarkt - für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ - preisgünstig zur Verfügung. Bestandhalter und Fördernehmer der Wohnungen in Chorweiler und Ehrenfeld ist die GAG Immobilien AG.

Ein eingereicherter Antrag mit 357 WE konnte in 2021 leider nicht bewilligt werden, da noch nicht alle baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Förderung für 2022 ist vorgesehen.

Weiterhin wurde eine Bewilligung für die Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum erteilt, die die den Umbau des Gebäudes, die Verbesserung der Energieeffizienz und sonstige Instandhaltungsmaßnahmen umfasst.

Eigentumsmaßnahmen

Die Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen werden nicht gesondert zugeteilt, sondern sind Bestandteil des Globalbudgets. Im vergangenen Jahr konnten zwei Projekte mit einer Fördersumme

von rund 200.000 Euro unterstützt werden. Zwei Anträge wurden zurückgezogen; die Bewilligung für vier weitere Anträge konnte aus unterschiedlichen Gründen nicht durchgeführt werden.

Das Antragsvolumen liegt seit mehreren Jahren im einstelligen Bereich. Gründe für diese niedrige Antragszahl sind die hohen Bau- und Erwerbskosten von selbstgenutztem Wohneigentum und Grundstücken sowie bei einigen Haushalten die fehlenden erforderlichen Mindesteigenmittel. Zusätzlich werden viele Bauvorhaben aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsmarktes komplett durch Bankdarlehen finanziert und daher wird in diesen Fällen auf öffentliche Wohnraumförderung verzichtet.

2. Ergebnisse städtische Förderung

Da alle 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.

Anlagen

Übersicht Förderzusagen Mietwohnungen 2021 – Verteilung auf die Stadtbezirke (Anlage 1)
Übersicht über geförderte Mietwohnungen 2006 – 2021 (Anlage 2)

Gez. Dr. Rau