



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	14.02.2008	
Ausschuss Bauen und Wohnen	25.02.2008	

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 aus Mitteln des Landes NRW im Jahre 2008

In der Mitteilung über das Förderungsergebnis 2007 hatte die Verwaltung bereits über die angekündigten Änderungen bei der Wohnraumförderung des Landes NRW berichtet. Nun, wo diese Änderungen vorliegen, ist eine Präzisierung möglich.

#### I. Allgemeine Aussagen und Schwerpunkte

- Köln wird als wachsende Stadt mit steigenden Wohnungsdefiziten charakterisiert. Die Wohnungspolitik des Landes berücksichtigt dies mit ihren Angeboten.
- Die Förderinstrumente sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand werden stärker auf die demografische Entwicklung ausgerichtet.
- Die Förderanreize sollen unter dem Stichwort „Klimaa offensive“
  - ▶ zu verstärktem Klimaschutz
  - ▶ zur Senkung des Energieverbrauchs
  - ▶ und damit zur Senkung der Mietnebenkostenbeitragen.

Gleichzeitig sollen diese Anreize den Markt für klimaschonende Techniken und Bauweisen positiv beeinflussen.

- Mit der Kommunalpolitik und der Wohnungswirtschaft abgestimmte Konzepte sollen die Bedeutung der Wohnungspolitik stärken und zur Unterstützung durch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW bei regionalen Problemen beitragen.
- Volumen des Programms landesweit:
  - ▶ Eigentumsförderung 440 Mio. €
  - ▶ Mietwohnungen und Wohnheime 325 Mio. €
  - ▶ Investive Bestandsförderung 75 Mio. €

Innerhalb dieser Kategorien sind bedarfsgerechte Umschichtungen möglich.

## II. Änderungen im Einzelnen

### a) Mietwohnungen

- Bereits im III. Quartal 2006 wurde die Förderpauschale für Mietwohnungen der Einkommensgruppe A in den Mietstufen 4 bis 6 (Köln gehört zur Mietstufe 5) um 150 auf 1.350 €/qm/Wohnfläche angehoben. Gleichzeitig wurde die „Bewilligungsmiete“ von 4,80 auf 5,10 €/qm/mtl. ohne Umlagen angehoben. Für die Einkommensgruppe B wurde die Förderpauschale auf 860,00 €/qm/Wohnfläche und die Bewilligungsmiete auf 6,20 €/qm/mtl. angehoben.
- Für Mieteinfamilienheime in den Mietstufen 4 – 6 wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 10.000,00 € gewährt.
- Für die Schaffung von Wohnraum im Bestand betragen die Förderpauschalen 1.000,00 € (Einkommensgruppe A) und 645,00 € (Einkommensgruppe B). Es kann auch die Neuschaffung von Wohnraum gefördert werden, wenn der alte Wohnraum an heutige Wohngewohnheiten angepasst werden soll und der Kostenaufwand mindestens 650,00 €/qm/Wohnfläche beträgt.
- Neben den o.a. Darlehen gibt es Zusatzdarlehen für kleinere Wohnungen, Aufzüge, Pflegebäder, Sinnesgärten und für Wohnraum in denkmalgeschützten Häusern.
- Konditionen:
 

Zinsen		anfänglich 0,5 v.H.
Verwaltungskostenbeitrag	einmalig	0,4 v.H.
	laufend	0,5 v.H.
Tilgung		1,0 v.H.

→ Für Mietwohnungen mit technischer Ausstattung zur Nutzung regenerativer Energien ist bei Senkung der Betriebskosten eine höhere Bewilligungsmiete zulässig. Dies ist eine permanente Förderung der Verwaltung, die nunmehr im Rahmen des experimentiellen Wohnungsbaus umgesetzt werden kann. Durch die höhere Bewilligungsmiete entsteht auch für den Investor ein Anreiz, derartige Technologien zu nutzen. Mieter partizipieren von niedrigen Heizkosten.

#### b) Eigentumsmaßnahmen

→ Der Stadtbonus wurde in wachsenden Städten mit prognostizierten Wohnungsdefiziten (u.a. Köln) von 20.000,00 auf 30.000,00 € erhöht. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraumes beträgt dieser Bonus 70 % = 21.000 €.

→ Es wird folgender Klimabonus gewährt:

- Bei Neubau 15.000,00 €, falls das Haus bzw. die Wohnung KfW-60-Standard erfüllt.
- Bei Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung zur Selbstnutzung im Bestand 10.500,00 €, wenn der Standard der Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht wird.

→ Der Kinderbonus in Höhe von 5.000,00 €, der bisher nur für Kinder unter 18 Jahren bewilligt werden durfte, kann nun auch für Kinder über 18 Jahren bewilligt werden, wenn es sich um ein steuerlich anerkanntes Kind (in Ausbildung, Arbeit suchend usw.) handelt.

→ Die Zinsen betragen für die Einkommensgruppe A 0 v.H. und für die Einkommensgruppe B 2 v.H.

#### c) Förderfähige stationäre Wohnformen

→ Neuschaffung von Pflegewohnplätzen

Hier wurde das mögliche Baudarlehen von 50.000,00 auf 60.000 € je Pflegewohnplatz erhöht.

→ Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen

→ Neuschaffung und bauliche Anpassung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen.

Im Neubau wurde die Grundpauschale auf 24.000,00 € bzw. 29.000,00 € für Rollstuhlfahrer erhöht, bei Neuschaffung im Bestand auf 18.000,00 € bzw. 23.000,00 € für Rollstuhlfahrer je Platz. Daneben sind Zusatzdarlehen in bestimmten Fällen möglich.

- d) Darlehen zur Deckung von Mehrkosten für behindertengerechte Baumaßnahmen in allen Wohnformen

Hier sind die Darlehen bereits bei einem Grad der Behinderung von 50 (bisher 80) möglich.

### **III. BestandsInvest**

Über die Änderungen vom 03.09.2007 und die Ziele dieses Programms wurde bereits in der Mitteilung über das Förderergebnis 2007 berichtet.