

# **Städtisches Wohnungsbauförderprogramm für gemeinwohlorientierte Genossenschaften und Projekte des Mietshäusersyndikats**

## ***Vorschlag für einen Ratsbeschluss***

### **Ausgangslage**

In Köln kann die steigende Nachfrage nach preiswerten Wohnungen durch den privaten Wohnungsmarkt schon lange nicht mehr befriedigt werden. Vielmehr ist der Kölner Wohnungsmarkt durch weiter steigende Mieten und Immobilienpreise geprägt. Diese Entwicklung spiegelt sich inzwischen auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. Die Kölner Bevölkerungszahl ist im Jahr 2021 (-0,8 %) zum zweiten Mal in Folge zurückgegangen. Zuvor verzeichnete Köln seit 2013 kontinuierlich Einwohnerzuwächse. Der Bevölkerungsrückgang in Köln ist vor allem auf weiter gesunkene Zuzüge im letzten Jahr zurückzuführen.

Im Jahr 2021 konnten in Köln 37.916 öffentlich geförderte Mietwohnungen (Typ A / 1.Förderweg) gezählt werden. Dies entspricht einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand der Stadt von 6,7%. Über den gesamten Beobachtungszeitraum ist der Anteil der geförderten Mietwohnungen stark zurückgegangen. Im Jahr 1990 unterlagen noch etwas mehr als ein Fünftel der Wohnungen in Köln einer öffentlichen Förderung. Im Jahr 2020 lag die Angebotsmiete einer Wohnung in Köln im Durchschnitt bei 12,50 Euro/qm. Bereits 2018 mussten über 46% der Kölner Haushalte mehr als 30% ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete aufbringen. Über 25% mussten sogar mehr als 40% ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete verwenden. Seitdem hat sich die Lage verschärft. Knapp 50% der Kölner/innen haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, aber weniger als 7% der Kölner Wohnungen unterliegt einer Sozialbindung.

Die Veränderungen der gesamt- und wirtschaftspolitischen Lage der jüngsten Zeit haben zu einer dramatischen Baukostensteigerung, Materialverknappung auf dem Markt, sowie steigenden Darlehenszinsen geführt, so dass die bislang auskömmliche Wohnraumförderung des Landes NRW trotz der deutlich gestiegenen Wohnbauförderkonditionen für das Jahr 2022 nicht mehr ausreichen, um die auftretenden Finanzierungslücken für soziale Wohnungsbauvorhaben zu schließen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Bundesregierung die Energieeffizienzförderung für Neubaumaßnahmen zugunsten der Bestandsförderung ausgesetzt hat.

Daher besteht akuter Handlungsbedarf mehr öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen und somit das Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mieten für breite Schichten der Einwohnerschaft sukzessive wieder zu steigern.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, die Unternehmensform zu stärken, die auf Grund ihrer Eigentumsverhältnisse und ihrer Finanzierung die höchstmögliche Bindungsdauer und förderrechtlich möglichen Bindungsverlängerungen in Anspruch nehmen und die auch nach Bindungsauslauf eine sozial orientierte Mietgestaltung gewährleisten können. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, öffentlich geförderte Wohnungen länger in der Sozialbindung zu halten – es müssen dann weniger Neubauwohnungen mit neuer Förderung „nachgebaut“ werden. Dies trifft auf gemeinwohlorientierte Genossenschaften und Unternehmen zu, die auf Basis der Prinzipien des Mietshäusersyndikats handeln.

### **Kommunales Förderprogramm**

Vor diesem Hintergrund wird zusätzlich zum Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW ein kommunales Wohnraumförderprogramm aufgelegt. Antragsberechtigt sollen bewohnergetragene, neu gegründete Wohnungsgenossenschaften, Projekte in der Konstruktion des Freiburger Mietshäusersyndikats sowie solche Projekte in anderen Rechtsformen sein, die in gleicher Weise diese gemeinwohlorientierten und

bewohnergetragenen Bindungen einhalten. Eine solches Programm ist gemäß § 4 Abs. 1 WFNG NRW zulässig, sofern die Bestimmungen des WFNG NRW analog angewendet werden. Dieses Programm verbindet die Darlehensgewährung mit der Verpflichtung langfristiger sozialer Bindungen.

Dieses städtische Darlehensprogramm für gemeinwohlorientierte, neu gegründete Wohnungsgenossenschaften sowie Projekte des Mietshäusersyndikats und vergleichbarer Konstruktionen ergänzt das „Kooperative Baulandmodell Köln“ und den Grundsatzbeschluss des Rates zur vorrangigen Nutzung des Erbbaurechtes für Geschosswohnungsbau (1304/2022, 17.03.2022) sinnvoll.

Mit diesem Programm wird zudem auch die Entwicklung von kleineren und auch neu gegründeten gemeinwohlorientierten Projekten gestärkt, die als Partner für eine soziale Wohnungspolitik in Köln unverzichtbar sind. Das Programm stärkt die aus dem Genossenschaftsgesetz hergeleiteten Handlungsgrundsätze von Genossenschaften, die auf Kostendeckung sowie Solidarität und nicht auf Gewinn zum Zweck der Ausschüttung an Kapitaleigner zielen. Das Konzept des Mietshäusersyndikats basiert auf analogen Grundlagen; andere Rechtsformen werden gleichgestellt, wenn die Projekte diese Bindungen einhalten können.

Das vom Rat im Dezember 2016 beschlossene kommunale Wohnungsbauförderprogramm ist zum 31.12.2021 ausgelaufen. Weder von der Verwaltung noch vom Rat wurde eine Fortsetzung des Programms, das der gegenwärtigen Lage entsprechend hätte aktualisiert werden müssen, vorgeschlagen. Somit existiert derzeit kein Programm.

Hingegen wird in der am 14.12.2021 vom Rat gebilligten Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ als Ziel ausgegeben, *„Wohnungen in ausreichender Zahl, in vielfältigen und finanzierbaren Formen und verschiedenen Größen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, inklusive konkreter Angebote für Menschen mit besonderen Bedarfen und Ferne zum Wohnungsmarkt, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ... Diese Vielfalt des Angebots muss sich auch in einer entsprechenden Durchmischung in den einzelnen Veedeln wiederfinden – bezahlbarer Wohnraum darf sich nicht ausschließlich segregiert in unbeliebten Lagen oder an Hauptverkehrsstraßen bündeln.“* Weiter heißt es dort: *„Geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau steigern; Flächen für den Wohnungsbau mobilisieren und Zugang zum Grundstücks- und Immobilienmarkt für ein breit gefächertes Akteursfeld öffnen, städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften stärken.“* Allerdings wurden dafür bislang keine konkreten Schritte ergriffen.

### **Konditionen**

Die Darlehensgewährung erfolgt an die o.g. Antragberechtigten unter folgenden Bedingungen:

- Schaffung von mindestens 30% Wohnraum (Stufe 1) im öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß Wohnraumförderungsprogramm, Wohnraumförderungsbestimmungen und der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum des Landes NRW; ein höheres Darlehen sollen die Bauvorhaben erhalten, die mindestens 60% geförderten Wohnraum (Stufe 2) schaffen. Mindestens 2/3 des geförderten Wohnraums müssen in der der Einkommensgruppe A errichtet werden.
- Die Darlehenshöhe in der Stufe 1 soll ca. 50% der Darlehenshöhe der Stufe 2 betragen. Die Höhe der Förderung hängt auch von der Höhe der Zinssubvention (= Differenz zum Marktzins) ab. Die Förderhöhen könnten bei Zinsfreiheit 400/500 € je qm in der Stufe 1 und 800/900 € je qm in der Stufe 2 betragen.
- Vergabe von mindestens zwei Drittel der geförderten Wohnungen an Haushalte, die nicht bereits in einer Wohnung der Genossenschaft wohnen.

- Die Bindungslaufzeit für den öffentlich geförderten Wohnraum entsprechen der maximalen Laufzeit der Wohnraumförderung NRW, derzeit 30 Jahre.
- Die Bindungszeit des kommunalen Förderprogramms beträgt 60 Jahre.
- Eine Veräußerung der mit Hilfe des kommunalen Förderprogramms errichteten Wohnungen während der Bindungsdauer des Programms ist ausgeschlossen.
- Darlehensnehmerin ist die Wohnungsgenossenschaft; Eigenkapital-Darlehen an die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft sind nicht möglich.
- Vorrangig werden neu gegründete Wohnungsgenossenschaften mit ihrem ersten bis einschließlich dritten Bauvorhaben gefördert.
- Die Darlehensbedingungen orientieren sich an denen der Wohnraumförderung NRW, derzeit: Zinsen 0,00% für die die ersten 15 Jahre der Bindung, danach 0,5%, nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung; Tilgung 1,0% oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung; Verwaltungskostenbeitrag 0,5% jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Bearbeitungsgebühr 0,4% der Darlehenssumme.
- Eine Zinserhöhung nach 15 Jahren auf maximal 1,5% p.a. ist möglich (oder bis maximal zur Höhe des dann tatsächlichen Kommunalkredits, sofern dieser dann niedriger ist) oder/und nach 20 Jahren bis maximal zur Höhe des dann tatsächlichen Kommunalkredits zur Vermeidung von dauerhaften Subventionen.
- Ausschluss (Kappung) von Überförderung nach Nutzung aller Förder-Darlehen der öffentlichen Wohnraumförderung NRW.
- Festlegungen zur grundbuchlichen Rangstellung (Besicherung).
- Die Standards beim Klimaschutz für den Neubau sind der BEG Effizienzhaus 55 Standard und bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden der Standard BEG Effizienzhaus 100.

### **Finanzierung**

Zur Finanzierung stehen im Teilfinanzplan 1601 (sonstige Investitionsauszahlungen) des städtischen Haushaltsplans investive Auszahlungsermächtigungen zur Verfügung, die bislang für das in 2017 beschlossene Programm bereitgestellt wurden. Dafür wurden 33 Mio. € p.a. berücksichtigt (siehe dazu auch die Pressemitteilung „380 Millionen Euro für die Wohnraumförderung bis 2022“ der Oberbürgermeisterin Reker vom 12.10.2018). Die Auszahlungsermächtigungen standen im Haushaltsplan 2022 weiter zur Verfügung und wurden im von der Bezirksregierung Köln genehmigten Haushaltsplan 2023/2024 fortgeschrieben.

***im Dezember 2022***

***Autoren: Jörg Frank, Wolfgang Kiehle***