

Pressemitteilung – 19. Januar 2023

Vorschlag für ein städtisches Wohnungsbauförderprogramm Hat soziales Wohnen in Köln noch eine Chance?

Wir, in der „Initiative für gemeinwohlorientiertes Wohnen Köln“ agierenden Genossenschaften und Wohnprojekte mussten leider feststellen, das seit dem 31.12.2021 kein städtisches Programm mehr zur Wohnungsbauförderung existiert. Das bisherige Programm (Ratsbeschluss 3041/2017) ist ersatzlos ausgelaufen.

Dabei hat sich in Köln die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren erheblich verschärft. Die steigende Nachfrage nach preiswerten Wohnungen kann durch den privaten Wohnungsmarkt schon lange nicht mehr befriedigt werden. Der Kölner Wohnungsmarkt ist durch steigende Mieten und Immobilienpreise geprägt.

Wir treiben seit einiger Zeit gemeinwohlorientierte, soziale Wohnungsbauvorhaben in Köln voran und wollen dazu beitragen, ein Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mieten zu schaffen.

Die aktuelle wirtschaftspolitische Entwicklung hat zu einer dramatischen Baukostensteigerung, Materialverknappung auf dem Markt, sowie steigenden Darlehenszinsen geführt, so dass die bislang auskömmliche Wohnraumförderung des Landes NRW nicht mehr ausreicht. Zudem lief Mitte 2022 die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – KfW-Kredite für energieeffizientes Bauen - aus. Daher erwarten wir von Rat und Verwaltung der Stadt Köln den Wiedereinstieg in eine kommunale Wohnraumförderung.

Wir schlagen ein neues Programm in Ergänzung zur Wohnraumförderung NRW für gemeinwohlorientierte Genossenschaften und Projekte des Mietshäusersyndikats vor.

Neue gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaften und Projekte des Mietshäusersyndikats zeichnen sich durch hohe städtebauliche und architektonische, ökologische und soziale Qualitäten aus: Sie schaffen Nachbarschaften mit einem hohen Quartiersbezug, betreiben die Energiewende (Wärme, Strom, Mobilität), bauen auch mit Holz. Sie schaffen einen hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und halten sie über den gesetzlichen Bindungszeitraum preiswert.

Aber: Ihnen fehlt meist das Eigenkapital, diese Vorhaben umzusetzen. Obwohl sei keine Rendite erwirtschaften, um sie an Eigentümer ausschütten zu müssen, können manche Bauvorhaben nur mit Einbußen in den Qualitäten oder gar nicht realisiert werden.

Ein Darlehensprogramm der Stadt Köln für neue gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaften und Miethäusersyndikatsprojekte könnte – bei entsprechender Ausgestaltung – in Köln eine hohe Wirksamkeit entfalten. Gestützt werden damit in der Realisierung befindliche Bauvorhaben, die sich angesichts gestiegener Baukosten und Zinsen damit schwertun.

Ein solches Programm würde aber auch als zusätzlichen Anreiz dienen, dass weitere gemeinwohlorientierte Vorhabenträger an den Start gehen, die sich mit einem solchen Programm im Rücken auch auf den Weg machen, Wohnungsbau mit erschwinglichen Mieten für breite Schichten der Bevölkerung zu realisieren. Der Stadt Köln erhält damit verlässliche neue Partner bei der Umsetzung notwendiger Innovationen im Sozialen Wohnungsbau, beim Klimaschutz im Wohnbereich und bei der Entwicklung von Quartiersbezug und Nachbarschaft.

Dieser Vorschlag wird getragen von Mietergenossenschaft eG, Hof der Familie eG, Machbarschaft Köln eG i.Gr. (Petershof), Tausendsechs e.V., Verein Ludolf-Camphausen-Straße 36 e.V. (LC36) und WOGÉ Köln eG. Details und Konditionen sind im Programmvorschlag und der Zusammenfassung aufgeführt.

Anlagen: Vorschlag für ein städtisches Wohnungsbauförderprogramm für gemeinwohlorientierte Genossenschaften und Projekte des Mietshäusersyndikats u. Projektbeschreibungen