

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

## **Modifizierter Vorschlag**

### **NRW-Wohnraumförderung 2023**

*Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 15.02.2023 ihr Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 sowie die Modernisierungsförderung RL Mod NRW 2023 vorgelegt. Dieses Programm erfüllt weitgehend die Förderkonditionen, die in **unserem Vorschlag vom Dezember 2022** dargestellt waren. Erstmals können genossenschaftlich organisierte Baugruppenprojekte mit einem Zusatzdarlehen von pauschal 60.000 € pro Wohnung gefördert werden. Dieses Zusatzdarlehen wird nur für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften und auch nur für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis höchstens zehn Jahre nach Erteilung der Förderzusage für das erste mit Fördermitteln der Wohnraumförderung realisierte Projekt gewährt.*

*In allen Mietenstufen sind die Förderdarlehen um 15% angehoben, um den Baukostensteigerungen Rechnung zu tragen. Köln befindet sich in der höchsten Mietstufe. Es gelten die folgenden Zinskonditionen für Förderdarlehen: 0% für die ersten fünf Jahre der Zweckbindung, anschließend 0,5% für die Dauer der Zweckbindung; nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung. Ein signifikanter Nachteil ist, dass nun bauliche Eigenleistungen und Tilgungsnachlässe nicht mehr als Eigenkapitalersatz anerkannt werden.*

*Aufgrund der Klimaschutzanforderungen können nun Modernisierungsdarlehen von bis zu 200.000 € pro Wohnung gewährt werden. Die geförderten Gebäude müssen die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen. Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30.000 € gewährt werden.*

### **Ausgangslage in Köln**

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 €/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.** Ein 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 Vierteln 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.

## **Fördergegenstände für das städtische Wohnungsbauförderprogramm**

### **1. Darlehensförderung der Projektentwicklung**

Bei Bauvorhaben von jungen Genossenschaften und Miethäusersyndikatsprojekten ist die Erbringung der finanziellen Vorleistungen in der Startphase eine besonders schwierige Herausforderung. Ab einer definierten Entwicklungsreife soll dem Vorhabenträger ein zinsfreies Darlehen zur Projektentwicklung gewährt werden, das nach der Projekt-Realisierung zurückgezahlt wird. Der Status der Entwicklungsreife beinhaltet den Zugriff auf ein baureifes Grundstück bzw. ein sanierungsfähiges Bestandsobjekt und einen Finanzierungsnachweis durch die darlehensgebende Bank. Die Förderung soll zwischen 15 und 20 €/qm Wohnfläche betragen. Kann das Projekt nicht realisiert werden, wird das gewährte Darlehen in einen Zuschuss umgewandelt.

### **2. Darlehensförderung für Gemeinschaftsräume und soziale Infrastruktur**

Die Vorhaben umfassen als wesentliches Element die Schaffung von Gemeinschaftsräumen für die BewohnerInnen und quartiersbezogene Infrastruktureinrichtungen. Solche Gemeinschaftsräume und Infrastruktur befördern ein nachbarschaftliches Zusammenleben und sind Motor für ein lebendiges Quartier. Die geringen Eigenmittel neu gegründeter Vorhabenträger erschweren eine Realisierung im geplanten Umfang. Durch eine städtische Förderung in Form von Darlehen mit langer Laufzeit und geringer Anfangsverzinsung soll die Eigenkapitalausstattung dafür gestärkt werden. Die Förderung soll zwischen 1.000 bis 1.500 €/qm betragen.

### **3. Eigenkapital-Förderung**

Die Schwäche der Wohnraumförderung NRW 2023 besteht darin, dass für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften und bewohnergetragene Projekte die Anerkennung von baulicher Selbsthilfe und gewährter Tilgungsnachlässe, wodurch die Restschulden nach Abschluss der Baumaßnahme gemindert werden, nicht mehr als Eigenkapital oder Eigenkapitalersatz anerkannt wird. Dies belastet vor allem Vorhaben, die einen hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen realisieren möchten. Vorhaben, die bauliche Selbsthilfe und/oder Tilgungsnachlässe in ihrer Kalkulation bisher als Eigenkapitalnachweis berücksichtigen konnten, werden nun trotz der ab 2023 geltenden Reduzierung des erforderlichen Eigenkapitals auf 10% der Gesamtkosten von der öffentlichen Wohnraumförderung ausgeschlossen. Zur Vermeidung dieses Förderausschlusses soll durch das städtische Förderprogramm die Auskehrung eines Nachrang-Darlehens oder eines Investitionskostenzuschuss an den Vorhabenträger zum Baubeginn gewährt werden, um so die entstandene Eigenkapitallücke zu schließen und die Realisierung zu sichern.

## **Finanzierung**

Zur Finanzierung des städtischen Förderprogramms stehen im Teilfinanzplan 1601 (sonstige Investitionsauszahlungen) des 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 stehen im Haushaltsplan 2023/2024 weiter zur Verfügung.

**im März 2023**

**Autoren: Jörg Frank, Wolfgang Kiehle**