



Wohnraumförderung in Köln

Immobilientreff der Rheinischen
Immobilienbörse, IHK Köln, 30.11.2016



Inhaltsübersicht

Wohnraumförderung in Köln

Erfahrungen mit der Landesförderung

Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

Belegungsvereinbarung und Kooperatives
Baulandmodell

Aktuelle Projekte

Umgesetzte Projekte

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus 2003 - 2015

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus* zum Gesamtwohnungsbestand in Köln (*Typ A / 1. Förderweg)



Förderkonditionen Mietwohnungsbau

Förderkonditionen - Mietwohnungsbau

	2015	2016
Förderpauschale je qm Wohnfläche Neubau A/B	1.650 € / 1.100 €	1.765 € / 1.180 €
Tilgungsnachlaß auf die Förderpauschale	25%	25%
Zusatzdarlehen für Aufzug: je geförderte WE/ je Aufzug	2.500 € / 50.000 €	2.500 € / 50.000 €
Tilgungsnachlaß auf alle Zusatzdarlehen	50%	50%
Netto-Kaltmiete je qm Wohnfläche A/B	6,25 € / 7,15 €	6,25 € / 7,15 €
Zinshöhe in den ersten 10 Jahren	0%	0%
Bindungsdauer	15, 20, oder 25 Jahre	20 oder 25 Jahre
Orientierungswert GFZ (Ausnahme möglich)	1,2	1,0
Anzahl der zulässigen Geschosse (Ausnahme möglich)	5 Vollgeschosse	7 insgesamt

Wohnungsbedarf und Mieten

- aktuell 553.804 Wohnungen
- Bedarf: Stadtentwicklungskonzept Wohnen jährlich 3.900 neue Wohnungen, davon
 - 3.400 Geschosswohnungen,
 - 1.000 preisgünstige geförderte
- Mieten 29% über bundesweitem Durchschnitt
- Mieten steigen weiter an
- Geringe Fluktuation und Leerstandquote

Situation des geförderten Wohnungsbaus

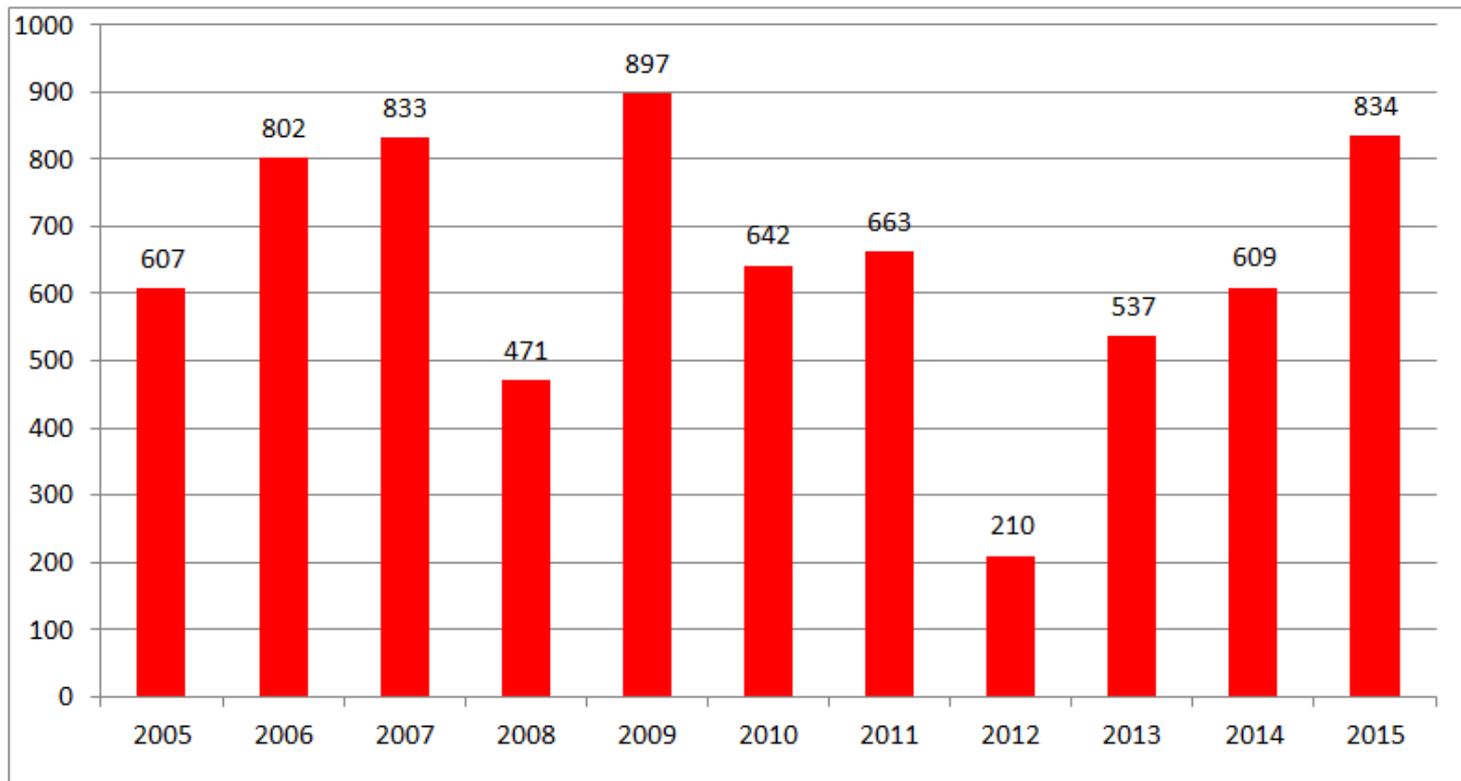
- Aktuell ca. 37.464 geförderte Mietwohnungen (I. Förderweg / EK Gruppe A)
- Anteil am Gesamtwohnungsbestand 6,8 %
- Rückgang seit 2005 um 16.487
- Bestandsverlust durch Bindungswegfall kann noch nicht durch Neuförderung kompensiert werden
- Etwa 45 % der Kölner Haushalte sind nach dem Einkommen bezugsberechtigt

Erfahrungen mit der Landesförderung

- Die Förderkonditionen sind sehr gut
- Ausreichende Mittel stehen bereit
- Zielvereinbarung mit dem Land 2014:
jährlich 75 Mio. EUR 2014 bis 2017
 - » Globalbudget stärkt kommunale wohnungspolitische Eigenverantwortung
 - » Planungssicherheit für Investoren und Stadt
- Förderzahlen steigen seit dem Tiefstand in 2012 wieder deutlich an

Wohnraumförderung 2005 - 2015

Förderung barrierefreier Neubau-Mietwohnungen 2005 - 2015





Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

- Einstellung der städtischen Spitzenfinanzierung mit Umstellung des Fördersystems 2002
- Rat beschloss 2012 mit einem Förderprogramm den Wiedereinstieg in die städtische Wohnungsbauförderung

Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

- Jährliches Budget 35 Mio. EUR, Laufzeit 5 Jahre
- Förderbausteine:
 - » 33 Mio. EUR Darlehen zur Aufstockung der Landesförderung bei Bedarf
 - » Jeweils 1 Mio. EUR Zuschuss zum Grundstückserwerb in Stadtteilen mit hohem Bedarf sowie zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - » 2 Mio. EUR (aus Zuschussprogramm) Investitionskostenzuschuss als Anreiz zum Wohnungsbau in Stadtteilen mit hohem Bedarf

Belegungsvereinbarung und Kooperatives Baulandmodell Köln

- 2009 Belegungsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
 - » Verzicht auf Benennungs- und Besetzungsrechte
 - » Eigenverantwortliche Belegung durch Vermieter
 - » Neuabschluss in diesem Jahr aufgrund der guten Erfahrungen
- Neuauflage 2016 mit gleichem Inhalt

Das Kooperative Baulandmodell Köln

- Ratsbeschluss Ende 2013/Überarbeitung 2017
- Führt die planungsbedürftige Baulandentwicklung zu einer höherwertigen Wohnnutzung, dann ist ein Teil des Zuwachses zur Entwicklung des Baugebietes einzusetzen
 - » Quote von mindestens 30 % für den geförderten Wohnungsbau
- Erwartung: spürbare Belebung der sozialen Wohnraumförderung

Aktuelle Projekte

Waldbadviertel – Köln-Ostheim

145.000 qm Grundstücksfläche

es entstehen 450 Wohnungen, 240 Einfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten

bisher wurden 228 preisgünstige Wohnungen mit 25,0 Mio. EUR gefördert

Mehrgenerationenwohnen ab 2016 im Bau

Aktuelle Projekte

Waldbadviertel – Köln-Ostheim



Aktuelle Projekte

Clouth-Gelände in Köln-Nippes

145.000 qm Grundstücksfläche

bis 2018 entstehen über 1.000 neue Wohnungen insgesamt

Förderung von 250 preisgünstigen Wohnungen ab 2015

zusätzlich entstehen 25.000 qm Büro- und Gewerbefläche

Energieversorgung über Fernwärme

Aktuelle Projekte

Gelände der ehemaligen Kinderheime Köln-Sülz

41.000 qm Grundstücksfläche

es entstehen bis 2016 ca. 330 Wohnungen mit einer Einkaufsmöglichkeit

Förderung von 80 preisgünstigen Wohnungen in 2015
darunter 6 Gruppenwohnungen für ältere Menschen

Umgesetzte Projekte

Grüner Weg in Ehrenfeld (57 geförderte WE)



Umgesetzte Projekte

Moses-Heß-Str. in Stammheim (93 geförderte WE)



Umgesetzte Projekte

Dansweiler Weg in Buchheim (52 geförderte WE)



Weitere Informationen:

Wohnen in Köln 2015

http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/wohnen_in_koeln_2015.pdf

Stadtentwicklungskonzept Wohnen

http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/stadtentwicklungskonzept_wohnen.pdf

Kooperatives Baulandmodell Köln

<http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf61/baulandmodell-broschuere2014.pdf>

Josef Ludwig, Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1,
50475 Köln; 0221 221 23903; Josef.Ludwig@stadt-koeln.de