

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014
Ausschuss Soziales und Senioren	22.05.2014

Antrag der Fraktion Die Linke (AN/0223/2014) in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.02.2014, TOP 2.3 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Köln

Antworten der Verwaltung:

1. Wie entwickeln sich unter Berücksichtigung des (regulären und vorzeitigen) Auslaufens von Sozialbindungen die Gesamtzahl und der prozentuale Anteil geförderter Wohnungen über die kommenden zehn Jahre, wenn pro Jahr 1.000 geförderte Wohnungen gebaut werden?

Eine Prognose zur Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes in Köln kann nicht abgegeben werden, somit ist eine Darstellung der Entwicklung des prozentualen Anteils der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand nicht möglich.

Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist seit 2002 von 12,0 % kontinuierlich zurückgegangen auf 7,5 % Ende 2012.

Die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in absoluten Zahlen wird unter der Prämisse einer Neuförderung von 1.000 Wohnungen jährlich für die nächsten 10 Jahre wie folgt prognostiziert:

Bestand	31.12.2013	40.420
Neuförderungen	2014	1.000
Bindungswegfall	2014	798
Bestand	31.12.2014	40.622
Neuförderungen	2015	1.000
Bindungswegfall	2015	1.763
Bestand	31.12.2015	39.859
Neuförderungen	2016	1.000
Bindungswegfall	2016	1.713
Bestand	31.12.2016	39.146
Neuförderungen	2017	1.000
Bindungswegfall	2017	719
Bestand	31.12.2017	39.427
Neuförderungen	2018	1.000
Bindungswegfall	2018	928
Bestand	31.12.2018	39.499
Neuförderungen	2019	1.000

Bindungswegfall	2019	390
Bestand	31.12.2019	40.109
Neuförderungen	2020	1.000
Bindungswegfall	2020	527
Bestand	31.12.2020	40.582
Neuförderungen	2021	1.000
Bindungswegfall	2021	711
Bestand	31.12.2021	40.871
Neuförderungen	2022	1.000
Bindungswegfall	2022	1.309
Bestand	31.12.2022	40.562
Neuförderungen	2023	1.000
Bindungswegfall	2023	1.003
Bestand	31.12.2023	40.559

Können beispielsweise nur 500 Wohnungen jährlich neu gefördert (bzw. gebaut bzw. mit etwa zweijähriger Verzögerung bezugsfertig) werden, liegt der Endbestand 2023 nur bei 35.559 Wohnungen.

Bei Prognosen über längere Zeiträume (etwa bis 2030 oder 2040) nimmt zwangsläufig die Zuverlässigkeit ab, andererseits können mittelfristige Prognosen -wie hier- mögliche Einbrüche nach dem Prognosezeitraum nicht abbilden.

2. Für Wohnungen, die in Köln in Sozialbindung gebaut wurden: Für welchen Zeitraum wurden diese Sozialbindungen festgelegt? (Wir bitten um eine prozentuale Aufstellung nach Dauer der Sozialbindung für die letzten zehn Jahre).

Zu den Fragen 2 und 3 werden einleitend die beiden grundsätzlich verschiedenen Fördersysteme erläutert, aus denen Wohnungsbestände in Köln anzutreffen sind.

a) Bestandswohnungen nach den Wohnungsbaugesetzen

Bis Ende 2001 erfolgte die Wohnungsbauförderung in verschiedenen Förderwegen auf der Grundlage des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnungsbestandes steht der Mietwohnungsbau im sog. Ersten Förderweg im Mittelpunkt. Diese seit der Wiederaufbauphase nach dem II. Weltkrieg entstandenen Wohnungen galten bzw. gelten grundsätzlich bis zur planmäßigen Tilgung der Wohnungsbaudarlehen als öffentlich gefördert (Bindungen: Überlassung an Wohnberechtigte zur Kostenmiete). Seit Ende der 70er Jahre fallen größere Bestände planmäßig aus der Bindung.

Der Verfügungsberechtigte kann die Dauer der Bindungen in eigener Entscheidung abkürzen durch eine vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaumittel. Die gesetzlichen Bestimmungen sahen Nachwirkungsfristen unterschiedlicher Dauer vor, in denen die Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Rückzahlung unverändert fortbestanden. Das aktuell gültige Landesrecht (WFNG NRW) bestimmt eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren. Ein Teil des Bestandes befindet sich aktuell in dieser Nachwirkungsfrist, je nach Rückzahlungszeitpunkt noch mehr oder wenig lange. Die NRW.BANK geht für das Land NRW davon aus, dass sich zum Jahresende 2012 rund 17 % aller preisgebundenen Wohnungen in der Nachwirkungsfrist befanden.

Dieser Wohnungsbestand entwickelt sich naturgemäß in Richtung Null. Würden die Mittel für den gesamten derzeitigen Bestand in 2014 zurückgezahlt, wäre der Bestand mit Ablauf des Jahres 2024 nicht mehr auf dem Markt. Das ist aber ebenso unwahrscheinlich wie die Annahme, dass alle Mittel planmäßig auslaufen werden. Es werden weiterhin beide Varianten vorkommen; eine Prognose wäre nicht seriös.

b) Wohnungen mit vereinbarter Förderung

Das Wohnraumförderungsgesetz -WoFG- war von 2002 bis 2009 gesetzliche Grundlage der Wohnraumförderung. Seit dem 01.01.2010 gilt entsprechendes Landesrecht (WFNG NRW). Gefördert werden Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B, wobei der Typ A dem alten I. Förderweg gleichgesetzt wird.

Seitdem wird die Dauer der Bindungen mit der Förderung auf 15 oder 20 Jahre festgelegt. Nach Ablauf des Zeitraumes sind die Wohnungen ohne Übergangsfrist bindungsfrei. In den zwischen 2002 und 2009 geförderten Fällen ist die Frist nicht verkürzbar (Sonderfälle wie Zwangsversteigerungen werden hier nicht behandelt). Das seit 2010 geltende Recht sieht wieder die Möglichkeit einer Fristverkürzung durch vorzeitige Rückzahlung vor.

In den letzten 10 Jahren (Fragestellung) wurde nach neuem Recht gefördert.

In konkreter Beantwortung der Frage 2 ist festzustellen, dass in 57 % der Förderfälle nach neuem Recht eine Zweckbindungsdauer von 15 Jahren vereinbart wird und in 43 % der Förderfälle eine von 20 Jahren.

3. Wie hoch ist die Zahl (und der prozentuale Anteil) der Wohneinheiten, für die eine vorzeitige Auflösung der Sozialbindung gewährt wurde, wann treten diese Auflösungen in Kraft und wie lange sind die Wohnungen demnach effektiv in Sozialbindung?

Hierzu wird auf die einleitenden Ausführungen unter 2. Bezug genommen. Die Anzahl der Wohnungen, für die Wohnungsbaumittel seit Beginn der Förderung zurückgezahlt worden sind, ist nicht feststellbar. Eine aufgeschlüsselte Erfassung der Bestandsverluste nach regulärem und vorzeitigem Bindungswegfall erfolgt nicht.

Aufgrund der verfügbaren Daten hat die Verwaltung festgestellt, dass der Bestand an Mietwohnung (I. Förderweg, Typ A) von 59.819 am 31.12.2003 auf 40.972 am 31.12.2012 zurückgegangen ist. In diesem Zeitraum wurden 4.323 Wohnungen neu gefördert, 23.170 Wohnungen sind demnach regulär oder vorzeitig aus der Bindung gefallen.

4. Welche Gründe vermutet die Verwaltung für die Beantragung der vorzeitigen Auflösungen von Sozialbindungen?

Als Gründe für eine vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaumittel werden die günstigen Kapitalmarktkonditionen und der Wunsch nach Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen in absehbarer Zeit genannt. Rückzahlungen erfolgen häufig im Zuge eines Grundstücksverkaufs um die Abwicklung zu vereinfachen und einen höheren Preis zu erzielen (lastenfreie Übertragung).

5. Wie entwickeln sich in den Jahren nach Auslaufen der Sozialbindung die Mieten (bei Wohnungen in Privateigentum bzw. im Eigentum der GAG)?

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Miete nach Wegfall der Preisbindung (Kostenmiete oder Fördermiete) im Rahmen der zivilrechtlichen Möglichkeiten an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst wird. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt Fristen und Grenzen für Mieterhöhungen bei Bestandsmietern (§ 558 BGB). Es ist davon auszugehen, dass die Landesregierung NRW die bestehende Kappungsgrenze von 20 % für das Stadtgebiet Köln durch Rechtsverordnung auf 15 % absenken wird (§ 558 Abs. 3 BGB). Nach Erkenntnissen der Verwaltung bleibt die Miete aufgrund der Anpassungsbeschränkungen noch Jahre nach Bindungswegfall und mehreren Mieterhöhungen günstig. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau hat die Verwaltung festgestellt, dass geförderte Wohnungen im Schnitt erst nach mehr als 8 Jahren und 4 Mietanpassungen aus dem Segment „preiswerter Wohnungsbau“ in das Segment der ortsüblichen Miete fallen. Es wurde von einer mittelbaren zweiten Nachwirkungsfrist gesprochen.

Ob private Eigentümer die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten anders ausüben als institutionelle Eigentümer, ist der Verwaltung nicht bekannt. Wohnungsgenossenschaften setzen die Erhöhungsmöglichkeiten möglicherweise aufgrund des besonderen Nutzungsverhältnisses nicht in vollem Umfang um.

Neuvermietungen erfolgen in aller Regel zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder einem darüber liegenden Mietpreis. In der Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene ist vorgesehen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eine Begrenzung der Wiedervermietungsrenten auf einen Wert von 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermöglichen. Sobald die bundesrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, will die Landesregierung eine entsprechende Verordnung erlassen.

Häufig werden Wohnungen nach Bindungswegfall saniert und modernisiert. In diesen Fällen sind unbeachtlich der Kappungsgrenze höhere Mietsteigerungen zulässig (§ 559 BGB).

gez. Reker