

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2015
Finanzausschuss	19.10.2015
Ausschuss Soziales und Senioren	20.10.2015

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau Zinsmoratorium 2016/2017

Nach geltendem Recht können die Zinsen für Darlehen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau des alten ersten Förderweges -in engen gesetzlichen Grenzen- jährlich erhöht werden. Die Auswirkung der Zinsanhebung auf die Kostenmiete ist auf maximal 0,05 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.

Für die seit 2002 nach neuem Förderrecht bewilligten Darlehen gelten im Grunde die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Fördermiete mit den Mietsteigerungen nach der Förderzusage.

Auch die Stadt Köln hat über die kommunalen Gremien angesichts der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, der geringen Nachfrage neuer Fördermittel, der steigenden Zahl vorzeitiger Darlehensrückzahlungen und der zunehmenden Wohnungsmarktdruck im preisgünstigen Segment ein Überdenken dieser Praxis gefordert.

Die NRW.BANK hat im Juli 2015 die Entscheidung getroffen, für die Jahre 2016 und 2017 auf eine mögliche Zinsanhebung gänzlich zu verzichten. Somit kommt es auch nicht zu Kostenmieterhöhungen aus diesem Grund.

Die Förderungen nach neuem Recht sind hiervon nicht betroffen. Die Entscheidung der NRW.BANK gilt nicht für die von den Kommunen ausgegebenen Bestandsdarlehen der Mietwohnraumförderung.

Insbesondere in den Fällen der gleichzeitigen Förderung durch Land und Kommune wird aber seit je her einheitlich vorgegangen. Eine Zinserhöhung für die städtischen Darlehen unter voller Ausschöpfung des Erhöhungsrahmens würde der förderpolitischen Zielsetzung des Landes und der Stadt Köln zuwiderlaufen, Mietpreis- und Belegungsbindungen gerade für die Zielgruppe der einkommensschwächeren Haushalte nachhaltig zu sichern.

Das rein fiskalische Interesse an einer Zinsanpassung der städtischen Förderdarlehen ist als gering zu bewerten. Nach Auswertung der letzten Zinsanpassungsdaten 2015 kämen bei einer Zinserhöhung ab dem 01.01.2016 nur etwa 60 städtische Darlehen überhaupt für eine Erhöhung in Betracht. Der hierbei maximal erzielbare zusätzliche Zinsertrag läge bei ca. 30.000 EUR jährlich. Dem ist gegenüberzustellen, dass eine Zinsanpassung nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand bei der Kämmererei und dem Amt für Wohnungswesen umgesetzt werden kann, wodurch sich die ohnehin geringe mögliche Ergebnisverbesserung weiter verringert.

Die Verwaltung hat daher nach Abwägung der Auswirkungen entschieden, dass sich die Stadt Köln

dem Zinsmoratorium der NRW:BANK vollumfänglich anschließt. (Näheres ergibt sich aus dem beigefügten Informationspapier der NRW.BANK zum Zinsmoratorium).

Anlage

Information zum Zinsmoratorium 2016/2017