

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	09.02.2017

Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Innenstadt in der Sitzung vom 05.12.2016 Verlängerung der Mietpreisbindungen in der Innenstadt (AN/2019/2016)

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde die Verwaltung nach der Beschlussfassung der Bezirksvertretung Innenstadt am 07.07.2011 (TOP 6.2) nicht beauftragt, eine entsprechende Beschlussvorlage mit Stellungnahme über den Ausschuss für Soziales und Senioren in den Stadtentwicklungsausschuss einzubringen. Demzufolge besteht formal kein Auftrag an die Verwaltung.

Die Verwaltung hätte zu der Beschlussvorlage zunächst darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Verlängerung auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht beschränkt auf den Stadtbezirk Innenstadt, sondern stadtweit zu prüfen wären, da der Bestand an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen insgesamt rückläufig ist.

Die Verlängerung von Bindungen bzw. deren Neuschaffung kann ohne finanzielle Anreize nicht erreicht werden. Frühere Förderprogramme des Landes wurden mangels Nachfrage der Investoren eingestellt, städtische Bemühungen verliefen erfolglos. Dennoch sah das am 31.12.2016 ausgelaufene städtische Wohnungsbauförderungsprogramm als einen Förderbaustein den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen vor. Während der fünfjährigen Laufzeit des Programmes ist es nur in einem Fall (Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln) gelungen, unter beträchtlichem Mitteleinsatz Bindungen anzukaufen.

Das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Das „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“ ist wesentlicher Bestandteil des am 11.02.2014 von Rat beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Dessen Handlungsfelder werden nach den beschlossenen Prioritäten umgesetzt.

Die Verwaltung sieht keine realistische Möglichkeit, im Altbestand der nach den Wohnungsbaugesetzen bis 2001 geförderten Sozialwohnungen, eine Verlängerung der Bindungen in wohnungswirtschaftlich beachtlichem Umfang zu erreichen. Die Bindungsdauer ist gesetzlich bestimmt und nicht verhandelbar. Eine zusätzliche Bindungszeit (Verlängerung) wäre vertraglich zu vereinbaren. Die engen gesetzlichen Bindungen mit Genehmigungs- und Meldepflichten, das komplizierte Kostenmietprinzip und die grundsätzlich jährliche Zinserhöhung der öffentlichen Baudarlehen schränken die Verfügungsberechtigten stark ein und bedeuten für sie und auch die Verwaltung einen erheblichen Aufwand. Selbst nach vorzeitiger Mittelrückzahlung tritt eine Nachwirkungsfrist der Bindungen von regelmäßig zehn Jahren ein. Nach diesen Erfahrungen lehnen Investoren weitere langjährige Einschränkungen Ihrer Verfügungsgewalt auch unter anderen Bedingungen kategorisch ab.

Als neues Element sehen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes seit 2016 eine Bindungsverlängerung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau für den seit 2002 nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz bzw. dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW vor. Ausgehend von einer vereinbarten Mindestzweckbindung von 15 Jahren und unter Berücksichtigung der Bauzeit werden Wohnungen dieser Kategorie erst ab 2018 aus der Zweckbindung fallen. Mit der bereits angesprochenen Fortschreibung des städtischen Wohnungsbauförderungsprogramms soll

die Integration dieses neuen Elements untersucht werden. Die vorgesehene Beantragung einer Bindungsverlängerung um 5 bis 10 Jahre kann nur auf dem Verhandlungswege erreicht werden. Die Bindungsverlängerung selber erfolgt durch Änderung der Förderzusage. Besonders große Anreize für den Verfügungsberechtigten bietet die Landesbestimmung nicht, die vorgegebenen Verfahrensregelungen erscheinen recht aufwendig. Neben eventuellen zusätzlichen städtischen finanziellen Anreizen wird der Aufwand nur mit zusätzlichem Personal zu bewältigen sein.

Dies vorausgeschickt, werden die konkret gestellten Fragen kurz beantwortet:

Frage 1

In wie vielen Fällen konnten seit diesem Antrag im Jahr 2011 im Stadtbezirk Innenstadt auslaufende Mietpreisbindungen verlängert werden?

Antwort

Ausgelaufene Mietpreisbindungen konnten im Stadtbezirk Innenstadt nicht verlängert werden.

Frage 2

Gibt es im Stadtbezirk Innenstadt derzeit Verhandlungen im Bereich geförderter Wohnungen (im Privatbesitz), um Mietpreisbindungen zu verlängern?

Antwort

Es gibt keine Verhandlungen

Frage 3

Gibt es im Falle der geförderten Wohnungen im Privatbesitz Tendenzen, die Darlehen frühzeitig abzulösen? Nutzt die Verwaltung die Gelegenheit, um eine Verlängerung der Mietpreisbindung zu erzielen?

Antwort

Private und institutionelle Investoren zahlen seit Einsatz der Niedrigzinsphase in größerem Umfang die öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurück. Bei ausschließlicher Landesförderung erhält die Verwaltung erst nach der Rückzahlung eine Mitteilung der NRW.BANK zur Bestätigung des Endtermins der Zweckbestimmung. Bezüglich des bis 2001 geförderten Bestandes bemüht sich die Verwaltung nicht um eine Verlängerung.

Frage 4

Welche Hindernisse treten (bei der Umsetzung des Beschlusses der Bezirksvertretung Innenstadt aus dem Jahre 2011 und damit) bei der Verlängerung

Antwort

Im geförderten Altbestand sind Bindungsverlängerungen nach allen Erfahrungen nicht zu erzielen. Das Interesse der Verfügungsberechtigten an einer uneingeschränkten Vermietung zur Marktmiete kann durch finanzielle Anreize (in vertretbarem Umfang) nicht ausgeglichen werden.