

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	27.04.2017
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2017
Finanzausschuss	15.05.2017

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau Verlängerung des Zinsmoratorium 2016/2017 um fünf Jahre bis 2022

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 Kapitalmarktinzinsen, der geringen Nachfrage neuer Fördermittel, der steigenden Zahl vorzeitiger Darlehensrückzahlungen und der zunehmenden Wohnungsmarktpreissteigerung im preisgünstigen Segment ein Überdenken dieser Praxis gefordert.

Die NRW.BANK hatte im Juli 2015 die Entscheidung getroffen, für die Jahre 2016 und 2017 auf eine mögliche Zinsanhebung gänzlich zu verzichten (Mitteilung 2581/2015). Somit kam es nicht zu Kostenmieterhöhungen aus diesem Grund. Die Förderungen nach neuem Recht mit Bewilligungsmiete und festen Steigerungssätzen sind nicht betroffen.

Im April 2017 hat die NRW.BANK entschieden, auch weiterhin keine Zinsanhebung bei Mietwohndarlehen aus öffentlichen Mitteln vorzunehmen. Die NRW.BANK verzichtet auf eine Höherverzinsung dieser Darlehen und reagiert damit auf das niedrige Marktzinsniveau. Mit dieser Entscheidung wird das bestehende Zinsmoratorium für die Jahre 2016/2017 bis einschließlich 2022 verlängert und eine langfristige und belastbare Entscheidungsgrundlage für Investoren geschaffen. In der Folge werden dadurch auch die Mieten der betroffenen Wohnungen stabilisiert.

Die Entscheidung der NRW.BANK gilt nicht für die von den Kommunen ausgegebenen Bestandsdarlehen der Mietwohnraumförderung. Insbesondere in den Fällen der 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, Mietpreis- und Belegungsbindungen gerade für die Zielgruppe der einkommensschwächeren Haushalte nachhaltig zu sichern, entgegenlaufen.

Das rein fiskalische Interesse ist als gering zu bewerten. Nach Auswertung der letzten Zinsanpassungsdaten 2015 wären bei einer Zinserhöhung ab dem 01.01.2016 nur etwa 60 städtische Darlehen überhaupt für eine Erhöhung in Betracht gekommen. Der maximal erzielbare zusätzliche Zinsertrag hätte bei ca. 30.000 EUR jährlich gelegen. Mit fortschreitender Rückzahlung der städtischen Darlehen mindert sich der Ertrag. Dem gegenüber stünde ein erheblicher Verwaltungsaufwand bei der Kämmererei und dem Amt für Wohnungswesen.

Die Verwaltung geht auch davon aus, dass das Zinsmoratorium dazu beitragen kann, die hohe Zahl vorzeitiger Darlehensrückzahlungen zu mindern. Ein Zinserhöhungsverfahren bringt auch für die In-

vestoren beträchtlichen Aufwand mit sich (sog. Kappungsverfahren bei Darlehen des Landes und der Stadt, Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnung, Geltendmachung der Mieterhöhung). Auch diesem Verfahren wollen Investoren durch Darlehensrückzahlung entgehen.

Das Amt für Wohnungswesen hat daher in Abstimmung mit der Kämmerei entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium vollumfänglich anschließt.

Weiteres ergibt sich aus dem beigefügten Informationspapier der NRW.BANK.

Anlage

Information zum Zinsmoratorium bis 2022

Gez. Dr. Rau