

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	06.12.2018

Beantwortung einer Anfrage der FDP Fraktion AN/1358/2018

Wohngeld statt Sozialwohnungen

Die FDP Fraktion stellt anlässlich der Mitteilung der Verwaltung Nr. 3213/2018 „Wohngeld – Bericht über die aktuelle Entwicklung“ in der Ausschusssitzung vom 06.11.2018 folgende Fragen:

1. Frage:

Welche Erkenntnisse hat die Verwaltung zur Fehlbelegung in Köln?

Antwort der Verwaltung:

Hierzu liegen der Verwaltung keine konkreten Erkenntnisse vor, eine Einschätzung kann nicht abgegeben werden. Die derzeitige Rechtslage gibt der Verwaltung keine Grundlage für eine Überprüfung der ursprünglichen Wohnberechtigung, die aufgrund von Einkommenserhöhung oder auch Veränderung der Haushaltsgröße entfallen kann.

Die Landesregierung NRW hat eine entsprechende Anfrage wie folgt beantwortet: Seit der Abschaffung der früher in Nordrhein-Westfalen gesetzlich geregelten „Fehlbelegungsabgabe“ liegen dazu keine Daten und Vergleichszahlen vor.

Die Zahlen aus der Erhebungszeit der Ausgleichszahlung bzw. Fehlbelegungsabgabe bis 2006 erlauben nur sehr eingeschränkt Rückschlüsse. Rechnerisch ergab sich für Köln zuletzt eine Fehlbelegungsquote von 11,3 %. Allerdings setzte die Leistungspflicht erst ab einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 20 % ein; große Wohnungsbestände (Chorweiler, Seeberg-Nord, Finkenbergl u.a.) waren von der Erhebung ausgenommen.

2. Frage:

Was unternimmt die Stadt Köln, um das allgemeine Preisniveau für Baugrundstücke und Baukosten zu senken?

Antwort der Verwaltung:

Um das wohnungspolitische Ziel der Stadt Köln zu erreichen, wurde 2014 erstmals das Kooperative Baulandmodell eingeführt. Mit der Anwendung des Modells im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Planungsbegünstigte unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der

zu bauenden Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus werden sie angemessen an den erzeugten Infrastrukturkosten beteiligt.

Bei der Quote von 30% handelt es sich im Rahmen dieses Modells um eine vom Rat der Stadt Köln beschlossene Mindestangabe für die Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus eines Vorhabens. Es können aber durchaus bis zu 100 % an geförderten Wohnungen entstehen. Insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften, deren Aufgabe es ist, ihre Bewohner mit bezahlbarem Wohnungsbau zu versorgen, errichten oftmals deutlich mehr als die vorgegebenen 30 %.

Es ist zu erwähnen, dass das Modell erst seit 2014 und in seiner fortgeschriebenen Fassung seit 2017 angewandt wird. Aufgrund der zeitintensiven und mehrjährigen Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen des Kooperativen Baulandmodells erst langsam ablesbar. Eine preisdämpfende Wirkung auf die Grundstücke ist jedoch schon jetzt sichtbar. Durch konsequente Anwendung des Modells steigt die Anzahl an zu errichtenden Wohneinheiten im geförderten Segment und der Bestand lässt sich langfristig wieder erhöhen.

Neben diesem planungsrechtlichen Ansatz wurde durch den Rat der Stadt Köln am 22.09.2016 die Modalitäten der Vergabe städtischer Grundstücke neu geregelt. Seitdem sind Höchstpreisvergaben auf wenige Ausnahmefälle beschränkt, bei denen entweder keine stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Köln betroffen sind, es sich um nicht rentierliche Objekte handelt oder keine anderen geeigneten Zuschlagskriterien gegeben sind. Regelfall der Vergabe städtischer Grundstücke ist die sog. Konzeptausschreibung bei der einerseits die Preiskriterien auf maximal 30% gedeckelt sind und zum anderen auch Anreize für preiswertes Bauen geschaffen werden. Letzteres betrifft Objekte, die an Endnutzer veräußert werden sollen, die Möglichkeit bestimmte Ausbauarbeiten in Eigenleistung erbringen zu können oder bei zu vermietenden Objekten die Verpflichtung, sozial geförderten oder preisgedämpften Wohnraum zu schaffen.

3. *Frage:*

Was unternimmt die Stadt Köln, um – beispielsweise über den Deutschen Städtetag - auf Bundes- und Landesebene die aktuellen Regelungen zum Wohngeldbezug zu reformieren?

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt Köln nimmt die Aufgabe „Wohngeld“ als Pflichtaufgabe wahr. Das Wohngeldgesetz ist ein Bundesgesetz, die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch den Bund und die Länder. In dieser Struktur hat die Stadt Köln nur geringe Möglichkeiten auf die gesetzlichen Regelungen Einfluss zu nehmen. Der Unterausschuss Wohngeld des Deutschen Städtetages setzt sich sehr aktiv und nachhaltig für Verbesserungen im Wohngeldrecht ein. Bei den Vertretern aus den einzelnen Mitgliedsstädten handelt es sich um Personen, die tagtäglich mit der praktischen Umsetzung des Wohngeldgesetzes betraut sind und daher aus eigener Erfahrung die Auswirkungen, Stärken und Schwächen des Wohngeldgesetzes kennen.

Neben der Dynamisierung sind eine angemessene Berücksichtigung der Heizkosten und eine Vereinfachung des Wohngeldrechts Dauerthemen. Trotz vielfältiger Bemühungen ist es bisher nicht gelungen eine Dynamisierung der Berechnungsfaktoren zu etablieren. Durch die (alte) Bundesregierung wurde im Sommer 2017 im Zusammenhang mit dem Wohngeld- und Mietenbericht gegenüber der Presse die Dynamisierung als erforderlich beurteilt. Tatsächlich ist bisher keine konkrete Umsetzung erfolgt. Geplant ist allerdings eine Änderung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2020 vorzunehmen, über die Inhalte liegen noch keine Informationen vor.

Die im Gesetzgebungsverfahren regelmäßig durchgeführte Verbändeanhörung bietet die Möglichkeit über den Deutschen Städtetag zu den beabsichtigten Änderungen Stellung zu nehmen. Die Stadt Köln wird sich weiterhin innerhalb des Unterausschusses Wohngeld des Deutschen Städtetages aktiv einbringen um eine Verbesserung der gesetzlichen Grundlagen zu erreichen.

Gez. Dr. Rau