

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	04.04.2019

Kommunales Wohnungsbauförderprogramm

Unter der Nummer AN/0161/2019 stellen die Fraktionen der CDU, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke. und GUT folgende Anfrage:

Im Jahr 2012 hat der Rat das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm in Höhe von 33 Mio./Jahr beschlossen, 2017 wurde eine Verlängerung bis 2021 erwirkt. Die Mittel sind in den jeweiligen Haushaltsjahren nur unzureichend abgerufen worden. Grund dafür waren die auskömmlichen Mittel der Wohnungsbauförderung des Landes in Höhe von 75 Mio. €. In der Zielvereinbarung zwischen Land NRW und Stadt Köln vom Oktober 2018 garantiert das Land bis 2022 eine jährliche Förderung von 95 Mio. Euro.

Der Wohnungsmarkt in Köln ist weiterhin angespannt. Belegungsbindungen gehen sukzessive verloren. Der Gesamtwohnungsbestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt weiterhin ab. Neben Wohnungen mit sozialer Bindung fehlen vor allem auch Wohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau mit Mieten von 8-11 €/qm Netto-Kaltmiete.

Vor diesem Hintergrund bitten die Fraktionen die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:

1. In welchem Umfang wurden Mittel aus dem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm im Zeitraum 2015-2018 abgerufen?
2. a) Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, Mittel aus dem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm einzusetzen, um zusätzlichen öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu erreichen (z.B. durch Bürgschaften, Tilgungsnachlässe oder Änderung der Zinskonditionen)?
b) Inwieweit ist es rechtlich möglich und sachlich zielführend, den Kauf städtischer Grundstücke zum Zwecke des öffentlich-geförderten Wohnungsbau durch Bestandhalter stärker zu fördern, etwa durch Konzeptvergaben oder Subventionierung von Grundstückskäufen (z.B. durch die GAG oder Genossenschaften)?
3. Ist es möglich, Mittel aus dem Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Köln – soweit nicht in Anspruch genommen - für das Segment des preisgedämpften Wohnungsbau zu verwenden? Welche Instrumente stehen zur Verfügung oder müssen hierfür geschaffen werden, um Bestandhalter, insbesondere Genossenschaften und junge Genossenschaften, zu unterstützen?

Die Antwort der Verwaltung lautet wie folgt:

Zu Frage 1: In den Jahren 2015 bis 2018 standen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms jährlich 33,0 Mio. € für die Gewährung von Darlehen zur Verfügung, die aufgrund vorrangiger Landesmittel und in Ermangelung darüber hinausgehender Nachfrage nicht verausgabt worden sind. Neben den Darlehen standen in der Zeit von 2015 bis 2016 weitere Zuschussmittel zum Ankauf von Grundstücken im Rahmen des Förderatlas von jährlich 1,0 Mio. € zur Verfügung. Aufgrund entsprechender Nachfrage konnten in vorgenanntem Zeitraum zur Förderung von 282 Wohneinheiten rd. 1,7 Mio. € gewährt werden. Neben den bereits genannten Förderinstrumenten standen für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen von 2015 bis 2016 jährlich weitere 1,0 Mio. € zur Verfügung. Durch den Abruf von rd. 0,9 Mio. € konnten 55 Wohneinheiten in der Mietpreisbindung gehalten werden. Im Rahmen des Sonderprogramms zur Förderung bezahlbaren Wohnraums standen zudem 2,0 Mio. € zur Verfügung. Hieraus konnten zur Bezuschussung von 204 Wohneinheiten insgesamt rd. 1,6 Mio. € verwendet werden. Die letztgenannten drei Förderinstrumente liefen 2016 aus und wurden ab 2017 nicht mehr fortgeführt.

Zu Frage 2a.: Das bestehende städtische Förderprogramm sieht aktuell als Förderinstrumente die investive Darlehensgewährung sowie die konsumtive Gewährungen von Tilgungsnachlässen und Änderungen der Zinskonditionen analog der bestehenden Landesregelungen vor. Andere Förderinstrumente, wie z. B. Bürgschaften werden aus Gründen fehlender Vereinbarkeit mit geltendem EU-Recht nicht genutzt. Soweit Darlehen nicht im veranschlagten Umfang abgerufen werden, ist es aus haushaltsrechtlicher Sicht nicht möglich, diese zur Verstärkung konsumtiver Bedarfe im Zusammenhang mit der Erhöhung von Tilgungsnachlässen oder Zinssenkungen einzusetzen. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen haushaltsmäßigen Mittel anderweitig zur Verfügung gestellt werden, wären die Ausweitung der Tilgungsnachlässe und weitere Zinssenkungen aus Sicht der Verwaltung zielführend.

Ebenfalls sinnvoll aus Sicht der Verwaltung erscheint eine Forcierung des Modells der Verlängerung bestehender Zweckbindungen. Konkret sieht die Verwaltung die Gewährung eines Zuschusses aus städtischen Mitteln als Anreiz für Bestandshalter, das in den Wohnraumförderbestimmungen neu geschaffene Instrument der Bindungsverlängerung zu nutzen. Im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018-2022 des Landes NRW besteht seit dem Programmjahr 2019 die Möglichkeit, auf Antrag des Fördernehmers eine Bindungsverlängerung um weitere 5 bis maximal 10 Jahre für Miet- und Genossenschaftswohnungen zu bewilligen, in denen der planmäßige Bindungsauslauf bevorsteht. Das Landesverfahren selbst ist für den Fördernehmer sehr aufwändig und die Bestimmungen sehen als Anreiz lediglich den Fortbestand der bestehenden Darlehenskonditionen vor, so dass durch Gewährung eines entsprechenden städtischen Zuschusses ein Anreiz geschaffen wird.

Zu Frage 2b.: Der Kauf städtischer Grundstücke durch Bestandshalter wird bereits heute in erheblichem Umfang begünstigt, da Bestandshalter gemäß Ratsbeschluss vom 22.09.2016 Grundstücke –außerhalb jeden Wettbewerbs– im Rahmen der sogenannten Direktvergabe erwerben können, wodurch sie sich nicht nur die Kosten der Wettbewerbsteilnahme ersparen, sondern auch zum Verkehrswert, d.h. ohne die bei Ausschreibungen

mit Preiskomponente üblichen Aufschläge von 20 – 30% erwerben können und spezielle Konzeptausschreibungen sich ausschließlich an Bestandshalter richten, wodurch diese nicht mit sonstigen Firmen, die geförderte Wohnungen errichten, konkurrieren müssen.

Diese Praxis hat sich bewährt und insbesondere belegt, dass Bestandshalter zu diesen Konditionen geförderten Wohnungsbau realisieren können.

Städtische Grundstücke dürfen gemäß § 90 Gemeindeordnung grundsätzlich nur zum vollen Wert, d.h. dem Verkehrswert veräußert werden. Die aktuelle Novellierung dieser Vorschrift hat dabei noch einmal deutlich gemacht, dass ein Verkauf unter Verkehrswert in begründeten Ausnahmefällen möglich ist und dabei einerseits das europäische Beihilferecht sowie vom Rat noch festzulegende, für alle vergleichbaren Fälle anwendbare Richtlinien zu beachten sind.

Zu Frage 3: Wie bereits unter Ziffer 2.a) dargestellt, sieht das städtische Förderprogramm aktuell als Förderinstrument die Darlehensgewährung vor und zielt ausschließlich auf den geförderten Wohnungsbau ab, nicht auf das Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus. Eine Belebung des preisgedämpften Wohnungsbaus ist aus Sicht der Verwaltung nur bei Gewährung von Zuschüssen an Investoren erfolversprechend, um somit den Ausgleich zwischen preisgedämpfter Miete und erzielbarer Marktmiete herzustellen. Auch hier ist zu beachten, dass es sich bei den veranschlagten Haushaltsmitteln zur Darlehensgewährung um investive Finanzmittel handelt, die aus haushaltsrechtlichen Gründen bei nicht vollständiger Inanspruchnahme nicht zur Deckung konsumtiver Zuschüsse verwendet werden können. Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen haushaltsmäßigen Mittel zur Verfügung gestellt werden, wäre die Schaffung eines weiteren Förderinstruments in Form einer Zuschussgewährung für alle Investorengruppen für den preisgedämpften Wohnungsbau aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Neben der Schaffung der erforderlichen organisatorischen und haushaltsmäßigen Voraussetzungen muss weiterhin die EU-Beihilfekonformität der Zuschussgewährung geprüft werden. Bei der Ausgabe von Darlehen im geförderten Wohnungsbau wird dieses bereits bejaht.

gez. Reker