

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.11.2021
Liegenschaftsausschuss	22.11.2021
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021
Unterausschuss Wohnen	09.12.2021

Modellversuch des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verlängerung und zum Ankauf von Belegungsbindungen

Sachstand und Verfahren bis 2020

In Köln werden aus Wohnungsbauförderungen für die eine Bindungsverlängerung in Betracht kommt, die Belegungs- und Mietpreisbindungen für die Jahre 2021 bis 2025 von insgesamt 2.192 Wohnungen auslaufen. Dieser preisgünstige Wohnraum steht dann nicht mehr ausschließlich für nachfragende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Das Land versucht bereits seit 2016 hier entgegen zu wirken. Danach bestand für die Bewilligungsbehörde die Möglichkeit, eine Bindungsverlängerung für öffentlich geförderte Wohnungen zu verhandeln. Da dieses Modell nur mit einer Verlängerung zu den bestehenden Konditionen und sonst keiner weiteren Vergünstigung verbunden war, konnte kein starkes Interesse der Bestandshalter*innen verzeichnet werden. Insgesamt wurde nur eine Bindungsverlängerung von 48 Wohnungen erreicht.

Modellversuch 2021

Ab 2021 wurde in ausgewählten Städten ein Modellversuch des Landes NRW zur Verlängerung um 5 bis 15 Jahre und neu, zum Erwerb von Belegungsbindungen, durchgeführt. Die Konditionen wurden angepasst. Es besteht nun die Möglichkeit bei Bindungsverlängerungen einen Zinssatz von 0% auf die Restschuld und einen Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 10% und die aktuelle Bewilligungsmiete (derzeit maximal 7,00 Euro Bewilligungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche) festzulegen. Beim Belegungsankauf ist es möglich, einen einmaligen Festbetragszuschuss für einzelne Wohnungen zu bewilligen. Dieser berechnet sich aus der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der aktuellen Bewilligungsmiete multipliziert mit der Monatszahl des gewährten Bindungszeitraumes.

Zunächst wurden die Bestandshalter*innen der auslaufenden Wohnraumbindungen für die Jahre 2021 und 2022 angeschrieben und über die verbesserten Konditionen informiert. Leider führten auch die verbesserten Konditionen bei der Verlängerung bzw. dem Ankauf von Bindungen zu keiner nennenswerten Nachfrage seitens der Vermietenden. Die angeschriebenen Vermietenden begründeten die Zurückhaltung mit einem nicht ausreichenden finanziellen Angebot bei der Bindungsverlängerung und eines sehr zeit- und arbeitsintensiven Verfahrens beim Bindungsankauf. Dieses ergibt sich aus der Richtlinie über die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen vom 24.02.2021, wonach die betreffenden Wohnungen auf Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand geprüft werden müssen. Weiterhin müssen eine Gasetagen- oder Zentralheizung, Isolierverglasung und ein Freisitz vorhanden sein und bei Bewilligung sind die erworbenen Rechte zudem dinglich im Grundbuch zu sichern.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der bisherigen Gesprächsergebnisse zwischen Land, Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen wird der aktuelle Modellversuch zunächst ausgesetzt. Die Konditionen des Modellversuchs werden derzeit mit dem Ziel der Verbesserung zunächst intern zwischen dem zuständigen Ministerium und der NRW.Bank erörtert.

Gez. Dr. Rau