

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	14.02.2008	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Anfrage der Fraktion Die Linke.Köln zum Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Der Hintergrund, vor dem die Fragen gestellt wurden, bedarf der Präzisierung. Es ist richtig, dass das Wohnraumförderungsgesetz zum 01.01.2002 in Kraft getreten ist. Infolge einer im Gesetz enthaltenen Übergangsregelung hat das Land NRW entschieden, dass es für die Förderung von Mietwohnungen erst ab 01.01.2003 anzuwenden ist. Es trifft auch zu, dass es sich um ein Rahmengesetz des Bundes handelt, das viele Spielräume enthält. Diese Spielräume betreffen in nur ganz wenigen Fällen die Kommunen direkt, z. B. Abschnitt 3, Kooperationsvertrag.

Der Bund legt Grundsätze fest, z. B. die Zielgruppe in § 1, Allgemeine Fördergrundsätze in § 6) und überlässt es in § 3 Abs. 2 den Ländern, die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durchzuführen. Die Länder legen das Verwaltungsverfahren fest, soweit das Wohnraumförderungsgesetz keine anderen Regelungen trifft. Das Land NRW hat derartige Regelungen mit den jährlichen Wohnraumförderungsprogrammen und den Wohnraumförderungsbestimmungen getan. Daran sind die Kommunen gebunden, wenn sie zur Wohnraumförderung Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen in Anspruch nehmen. Nur mit eigenen kommunalen Mitteln finanzierte Maßnahmen unterliegen nicht der Regelungskompetenz des Landes.

Frage 1:

Welche Gewichtung nimmt die Stadt Köln lt. § 2 WoFG bei ihrer Förderung vor zwischen i) der Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten. ii) der Übernahme von Bürgschaften und Garantien und iii) der Bereitstellung verbilligten Baulands, und welcher Grundphilosophie folgen die allgemeinen Fördergrundsätze der Stadt Köln lt. § 5 WoFG?

Antwort:

Das Land stellt zinsgünstige Darlehen für eine Vielfalt von Fördermaßnahmen sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand zur Verfügung. Die Übernahme von Bürgschaften ist bei der Eigen-

tumsförderung zwar möglich. Sie spielt jedoch mangels Nachfrage eine untergeordnete Rolle. Verbilligtes Bauland wurde bisher nur von der Kommune bereitgestellt.

Frage 2:

Welcher Philosophie folgen die besonderen Grundsätze der Stadt Köln zur Förderung von Mietwohnraum lt. § 7 WoFG, und auf welche Zweckbestimmung und Zielgruppen sind diese Bemühungen lt. § 13 Abs. 2 Nr. 1 WoFG konzentriert?

Antwort:

Auch hier werden die Vorgaben durch das Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen gemacht. Die Miethöhen richten sich nach den im Wohngeldrecht abgeleiteten Mietenstufen. Köln ist in der Mietenstufe 5. Das bedeutet eine Miete von 5,10 € für die Einkommensgruppe A (klassischer sozialer Wohnungsbau) und 6,20 €/qm mtl. für die Einkommensgruppe B, beides ohne Umlagen. Die Mieten steigen jährlich um 1,5 % vom Ursprungsbetrag. Damit sind die Mieten für die Einkommensgruppe A etwa 4,00 € preisgünstiger als nicht geförderte Neubauwohnungen.

Bei selbstgenutzten geförderten Einfamilienhäusern ist darauf zu achten, dass die Belastung tragbar ist.

Frage 3:

Welche Vereinbarung trifft die Stadt Köln mit welchen Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten im Rahmen von Kooperationsverträgen lt. §§ 14 und 15 WoFG?

Antwort:

Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft sind bereits getroffen worden, als das Wohnraumförderungsgesetz noch nicht in Kraft war. Kommune und Wohnungswirtschaft sind gleichberechtigte Vertragspartner, für die Vereinbarungen zumutbar sein müssen. Beispiele für derartige Vereinbarungen sind das Verfahren zur Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen, der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Anmietung spezieller Wohnungen zur Versorgung von schwierigen Haushalten usw. Darüber hinaus müssen im Rahmen der praktischen Umsetzung mit dem Ziel einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum permanent Vereinbarungen mit den Vermietern getroffen werden.

Frage 4:

Welche Belegungs-, Benennungs- und Besetzungsrechte nutzt die Stadt Köln an welchen Orten der Stadt lt. § 26 WoFG, und wie gewährt die Stadt Köln die Freistellung von Belegungsbindungen lt. § 30 WoFG?

Antwort

In dem zitierten § 26 WoFG sind die unterschiedlichen Arten von Belegungsrechten aufgezeigt. Bei etwa 60 % der rund 48.000 klassischen Sozialwohnungen verfügt die Stadt über ein Benennungsrecht, der Rest sind sogenannte Besetzungsrechte. Auch bei der Ausübung von Besetzungsrechten achtet die Verwaltung gemeinsam mit dem Vermieter auf Sozialverträglichkeit. In problematischen Wohngebieten sind sogar Freistellungen zur Verbesserung der Bewohnerstruktur möglich. Grundsätzlich ist bei Freistellungen von den Belegungsbindungen abzuwägen zwischen überwiegend öffentlichem und überwiegend berechtigtem Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (in der Regel Mieter). Das Land hat diesen Abwägungsprozess in Verwaltungsvorschriften geregelt.

Frage 5:

Welcher Mietbindung unterliegen die von der Stadt Köln geförderten Mietwohnungen lt. § 13 Abs. 2 Nr. 2 WoFG, wie werden höchstzulässige Mieten lt. § 26 WoFG bestimmt und auf welche Dauer ist die Belegungs- und Mietbindung lt. § 29 WoFG angelegt?

Antwort

Zur Mietpreisbindung wurden bereits Ausführungen in der Antwort zu Frage 2 gemacht. Bezüglich der Belegungsbindung kann der Investor entweder zwischen 15 oder 20 Jahren optieren. Auch dies ist eine Vorgabe in den Förderbestimmungen des Landes.