



Dezernat, Dienststelle
V/56/561/2
561/2

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	08.11.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	17.11.2022
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2022
Finanzausschuss	05.12.2022

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Verlängerung des Zinsmoratoriums bis Ende 2025

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 Kapitalmarktzinsen, der geringen Nachfrage neuer Fördermittel, der steigenden Zahl vorzeitiger Darlehensrückzahlungen und der zunehmenden Wohnungsmarktanspannung im preisgünstigen Segment ein Überdenken diese 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](#)). Im Jahre 2017 wurde entschieden den Verzicht auf die Zinsanhebungen bis 2022 zu verlängern (Mitteilung [1131/2017](#)). Somit kam es nicht zu Kostenmieterhöhungen aus diesem Grund. Die Förderungen nach neuem Recht mit Bewilligungsmiete und festen Steigerungssätzen sind nicht betroffen.

Im Oktober 2022 hat die NRW.BANK entschieden, auch weiterhin keine Zinsanhebung bei Mietwohnungsdarlehen 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 bis einschließlich 2025 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 Investoren 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 entgegen.

Das Amt für Wohnungswesen hat daher entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium vollumfänglich anschließt.

Gez. Dr. Rau