

## Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.07.2017

### Bindungsenden im öffentlich geförderten Wohnungsbau - das dicke Ende kommt noch?

**Nachfragen des Bezirksvertreters Christoph Besser -Fraktion Die Linke- zur Mitteilung der Verwaltung unter TOP 6.1 der Sitzung vom 12.06.2017**

#### Frage 1

**Die Verwaltung schreibt, dass vorzeitig abgelöste Bindungsenden in der Regel einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist unterliegen.**

**- Wann unterliegen geförderte Wohnungen mit vorzeitig abgelöste Darlehen nicht der Nachwirkungsfrist?**

#### Antwort der Verwaltung

-Werden die für eine (*Miet-*) Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Nachwirkungsfrist), längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (§ 22 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen –WFNG NRW).

Beispiel

Rückzahlung am 20.12.2016	Ende der 10jährigen Nachwirkungsfrist	31.12.2026
Planmäßiger Tilgungszeitpunkt		31.12.2030
Bindungsende		31.12.2026
Planmäßiger Tilgungszeitpunkt		31.12.2024
Bindungsende		31.12.2024

(Es kommt selten vor, dass die planmäßige Tilgung vor Ablauf des 10jährigen Nachwirkungsfrist eintritt.)

-Werden wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage, des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem in der Förderzusage oder nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bestimmten Bindungsende bestehen, längstens jedoch zwei Jahre über die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 hinaus (§ 22 Abs. 4 WFNG NRW).

Beispiel

Rückzahlung am 20.12.2016	Ende der 12 jährigen Nachwirkungsfrist	31.12.2028
Planmäßiger Tilgungszeitpunkt		31.12.2030
Bindungsende		31.12.2028
Planmäßiger Tilgungszeitpunkt		31.12.2024
Bindungsende		31.12.2024

(Rückzahlungen aufgrund rechtlicher Verpflichtung kommen selten vor.)

-Bei einer Zwangsversteigerung gilt die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder der

Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen (§ 23 Abs. 1 WFNG NRW).

Beispiel

Zuschlag/Erlöschen am 10.07.2017 Ende der 3jährigen Nachwirkungsfrist 31.12.2020  
(Diese Regelung greift auch beim Rettungserwerb zur Vermeidung einer Zwangsversteigerung.)

### Frage 2

**In der Veröffentlichung "Preiswerter Wohnungsbau" aus dem Jahr 2009 wurde zwischen planmäßigen und außerplanmäßigen Bindungsenden unterschieden.**

- **Weshalb wird nicht mehr unterschieden?**
- **Seit wann wird nicht mehr unterschieden?**

### Antwort der Verwaltung

Wie aus der Beantwortung der Frage 1 ersichtlich ist, ist der Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bei der Feststellung des Bindungsendes unverändert zu berücksichtigen. In den Fällen vorzeitiger Rückzahlung weisen die NRW.BANK (Landesmittel) und die Kämmerei der Stadt Köln (städtische Mittel) in der Mitteilung an das Amt für Wohnungswesen den konkreten Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung aus, wenn dieser vor dem Ablauf der Nachwirkungsfrist liegt. Anderenfalls wird bestätigt, dass die Tilgung erst nach Ablauf der Nachwirkungsfrist eingetreten wäre.

Eine planmäßige Tilgung tritt in der Regel zum Ende eines Kalenderjahres ein. Die Mitteilung der Tilgung durch die darlehnsverwaltende Stelle erhält das Amt für Wohnungswesen zu Beginn des Folgejahres.

Von Bedeutung für das Amt für Wohnungswesen ist letztlich nur der im Einzelfall bestätigte Endtermin, nicht der Grund. Entsprechend werden im DV-Programm auch nur, wie in der Vorlage 1526/2017 dargestellt, die Bindungsenden kalenderjährlich erfasst, gezählt und verarbeitet. Die angesprochene Veröffentlichung „Preiswerter Wohnungsbau“ des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik mit einer Unterscheidung zwischen planmäßigen und außerplanmäßigen Bindungsenden wurde in Vorbereitung des „Handlungskonzeptes Preiswerter Wohnungsbau“ einmalig erstellt. Eine Änderung der Verwaltungspraxis erfolgte nicht.

### Frage 3

**Entsprechend der Angaben der Verwaltung wird sich der Anteil der geförderten Wohnungen in Bocklemünd von 38,8% (2005) auf ca. 2,5% im Jahr 2026 reduziert haben.**

- **Gibt es in diesem Zusammenhang entsprechend des Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2012 konkrete Planungen und Konzepte, Mietpreis- und Belegungsbindungen anzukaufen?**

### Antwort der Verwaltung

Die Verwaltung geht davon aus, dass das 2016 ausgelaufene städtische Wohnungsbauförderungsprogramm angesprochen ist, welches als einen Fördertatbestand den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen vorsah. Eine Beschlussvorlage zur Weiterführung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammes ist derzeit noch in der verwaltungsinternen Abstimmung. Unverändert ist die Zielsetzung von jährlich 1.000 neuen geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln.

### Frage 4

**In der Veröffentlichung aus dem Jahr 2009 waren ca. 87% der Bindungsenden außerplanmäßig. In einer Mitteilung aus dem Jahr 2014 wurde angegeben, dass sich ca. 17% der Sozialwohnungen (in NRW) in der Nachwirkungsfrist befinden.**

- a) **Können diese Angaben auch für Köln bestätigt werden?**
- b) **Wie lange bleiben geförderte Wohnungen im Durchschnitt in der Sozialbindung?**
- c) **Wie hat sich die Verbleibdauer in den letzten Jahren entwickelt?**
- d) **Ist eine Zunahme der vorzeitig abgelöster Darlehen festzustellen?**
- e) **Hat die Verwaltung Möglichkeiten, Eigentümer\*innen davon zu überzeugen, Sozialbindungen nicht vorzeitig zu lösen?**

Antworten der Verwaltung

- a) Nach den Dateien des Amtes für Wohnungswesen befinden sich 27% des aktuellen Bestandes an im I. Förderweg geförderten Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist.
- b) Hierzu hat die Verwaltung keine Erkenntnisse.
- c) Hierzu hat die Verwaltung keine Erkenntnisse.
- d) Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist im Jahre 2016 gegenüber den hohen Fallzahlen in 2014 (3.636) und 2015 (4.823) zurückgegangen. Verstärkte Rückzahlungen sind zu beobachten, wenn die Kapitalmarktzinsen noch unter den günstigen Konditionen der öffentlichen Mittel liegen. Nach den Beobachtungen in der laufenden Sachbearbeitung übersteigt die Zahl der vorzeitigen Beendigungen die der planmäßigen weit.
- e) Nach den bisherigen Erfahrungen der Verwaltung lehnen Investoren aufgrund der engen gesetzlichen Bindungen Verlängerungen der Bindungsdauer, etwa durch Verzicht auf eine vorzeitige Rückzahlung, regelmäßig ab, da Sie möglichst eine uneingeschränkte Verfügungsgewalt erlangen wollen.