

Federführung:
50 Amt für Soziales und Wohnen

Dezernat:
Dez. V

Wohnungen mit Mietpreisbindung auf dem LVR-Gelände

Beratungsfolge

Rat	18.06.2020	Kenntnisnahme
-----	------------	---------------

Inhalt der Stellungnahme:

1. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen existieren derzeit auf dem LVR-Gelände und wann läuft deren Bindung offiziell ab?

Von den insgesamt 170 mietpreisgebundenen Wohnungen gelten 136 Wohneinheiten bis zum 31.12.2024 und 34 Wohneinheiten bis zum 31.12.2027 als gefördert.

2. Gibt es seitens der Verwaltung bereits Überlegungen, die Mietpreisbindungen dieser Wohnungen zu verlängern oder Pläne dahingehend zu erarbeiten, um den Bestand vergleichsweise günstigen Wohnraums an diesem Ort sicherzustellen?

Grundsätzlich ist die Verwaltung bestrebt, dem Mangel an geeignetem Wohnraum im preisgünstigen Segment entgegenzuwirken.

Hierzu nutzt sie die Möglichkeit des Ankaufs von Bindungen, die auf Beschlüsse des Hauptausschusses zur Konzeption Wohnraumversorgung (DS-Nr. [0910704](#)) sowie den Auftrag des Rates (DS-Nr. [1613742EB5](#)) zurückgehen. Auch die NRW.Bank bietet Darlehensnehmern grundsätzlich die Option an, bestehende Darlehen zu den geltenden günstigen Konditionen über den ursprünglichen Förderzeitraum hinaus und unter Beibehaltung der Bindungen fortzuführen.

Im vorliegenden Fall werden die Wohnungen zwar mit durchschnittlich 5,30 Euro/qm zu einer plausiblen Kostenmiete angeboten, jedoch betragen die Betriebs- und Heizkosten beispielhaft 4,05 Euro pro qm monatlich.

Dies ist der Beschaffenheit der Wohnanlage geschuldet und der Bauweise der Wohnungen (hohe Decken, große Fenster). Die Heizkosten liegen mit 50 Cent und mehr pro qm über den Durchschnittskosten von energetisch effizienten Wohnhäusern, die in den vergangenen Jahren gefördert wurden.

Weiterhin sind die Wohnflächen, die aus der damaligen Förderung eines Bestandsobjekts in den Jahren 1984 und 1985 hervorgehen, nicht mehr zeitgemäß: 2 Zi./66,28qm, 2 Zi./69,02qm, 2 Zi./56,28qm, 3 Zi./85,94qm.

Seite 2

Ferner muss regelmäßig der Kontakt durch die Bestands- und Nutzungskontrolle gesucht werden, um Änderungen im Mieterbestand von der Hausverwaltung zu erfahren. Dies lässt erkennen, dass die Eigentümer an einem weiteren Abhängigkeitsverhältnis mit der Verwaltung nach Ende der Förderung nicht interessiert sind.

Die Verwaltung wird nach aktuellem Stand aus den vorgenannten Gründen sowie unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Abwägungen nicht den Versuch unternehmen, in dieser Wohnanlage Mietpreisbindungen nach Ende der Förderung aus städtischen Mitteln anzukaufen.

Anlage/n

Keine