

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17 WAHLPERIODE  
**NEUDRUCK  
STELLUNGNAHME  
17/1648**  
A02



56

Stadt Köln Amt für Wohnungswesen  
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Der Präsident des Landtags NRW  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

#### Amt für Wohnungswesen

Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln  
(Nebeneingang: Dillenburger Str. 25)  
Auskunft Herr Ludwig, Zimmer 2.B.22  
Telefon 0221/221- 23903 , Telefax 0221/221-26139  
E-Mail [wohnungsamts@stadt-koeln.de](mailto:wohnungsamts@stadt-koeln.de)  
Internet [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)

Sprechzeiten  
Mo., Di., Do. 08.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

KVB Linien 1, 9, 159  
Haltestelle Kalk Post (nicht rollstuhlgerecht)  
Haltestelle Kalk Kapelle (rollstuhlgerecht) und Linie 150  
Haltestelle Kalk-Karree (rollstuhlgerecht)  
S-Bahn S 12, S 13, RB 25  
Haltestelle Trimbornstraße (nicht rollstuhlgerecht)

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Datum

56/AL

24.06.2019

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Landtag NRW  
Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen (DS 17/5381)  
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am  
05.07.2019**

### Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln bedanke ich mich für die Gelegenheit, eine Einschätzung abzugeben.

Wiederholen möchte ich zunächst die unverändert aktuellen Hinweise zur Situation in Köln aus meiner Stellungnahme zur Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung.

Die sich weiter anspannende Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist nicht nur diesem Kreis von Fachleuten bekannt. Nach den Ergebnissen der städtischen „Leben in Köln“- Umfrage ist von hoher Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot in Köln auszugehen. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebotes, vorrangig im preisgünstigen Segment, und zum Abbremsen des Mietenanstieges werden völlig zu Recht eingefordert. Die Stadt Köln, die Wohnungswirtschaft und die Verbände haben das Kölner Wohnbündnis geschlossen. Im Kölner Wohnbündnis wird dokumentiert, mit welchen Beiträgen sich die jeweiligen Institutionen einbringen können mit dem Ziel, den Wohnstandort Köln zu stärken und zu profilieren. Es unterstreicht die Notwendigkeit und den Wert der Zusammenarbeit. Das Kölner Wohnbündnis setzt einen Fokus auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vornehmlich von bezahlbaren Geschosswohnungen.

Nur das Bündel aller Maßnahmen kann längerfristig zu mehr Wohnraum führen.

...

Die wesentlichsten eigenen Bemühungen der Stadt Köln möchte ich in diesem Rahmen nur in Stichworten aufzählen:

- das Kooperative Baulandmodell
- die Mobilisierung von zusätzlichen Wohnflächenpotenzialen, auch in der Innenentwicklung
- die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität
- die Einrichtung der Wohnungsbauleitstelle
- die Beschleunigung von Bauleitplanverfahren
- die Vorbereitungen zum Erlass so genannter "Sozialer Erhaltungssatzungen"
- die Intensivierung der Wohnungsaufsicht und die Verlängerung der städtischen Wohnraumschutzsatzung
- die Verlängerung des eigenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms

Zu einzelnen Aspekten der umfangreichen Vorlage möchte ich Anmerkungen machen.

**a) Bereitstellung von Fördermitteln durch das Land sowie der Einfluss der wieder aufgenommenen Eigentumsförderung.**

Aus meiner Sicht stellt das Land ausreichend Fördermittel für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen zur Verfügung. Eine Aufgabe der Eigentumsförderung ist nicht erforderlich.

Wohnungsbauministerin Ina Scharrenbach hat 12. Oktober 2018 gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker aufgrund der durchweg positiven Erfahrung der letzten Jahre eine erneute Zielvereinbarung zur Umsetzung eines sogenannten Globalbudgets für die Wohnraumförderung unterzeichnet.

Mit der Zielvereinbarung möchten Stadt und Land ein nachfragegerechtes, bezahlbares und breit gefächertes Wohnungsangebot in allen Kölner Wohnvierteln für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt erhalten und fördern. In der Zielvereinbarung garantiert das Land der Stadt Köln in den Programmjahren 2019 bis 2022 ein jährliches Budget in Höhe von 95 Mio. Euro, insgesamt 380 Mio. Euro für die kommenden vier Jahre.

Das erste Globalbudget für die Programmjahre 2014 bis 2018 belief sich auf 75 Mio. Euro jährlich. Für 2019 beläuft sich -durch einen Überhang aus dem letzten Jahr- das Globalbudget für die Stadt Köln auf 108 Mio. Euro.

Lediglich im Jahr 2014 wurden 1 Mio. Euro nicht verausgabter Mittel dem Land zurückgegeben. In den folgenden Jahren reichte das Globalbudget nicht aus, das Land NRW hat für 2015-2018 insgesamt weitere 130 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Der für 2019 bestehende Etat von 108 Mio. Euro wird aus heutiger Sicht nicht ausreichen. Ich gehe davon aus, dass die weiteren notwendigen Mittel wie in den letzten Jahren bereitgestellt werden.

Die Eigentumsförderung war von Anfang an ein Bestandteil des Globalbudgets, allerdings ist seit 2011 ein kontinuierliches Absinken der Förderanträge zu verzeichnen. Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinssätze entscheiden sich viele Käufer für eine bankseitige Komplettfinanzierung. Darüber hinaus sind viele Bauträger wegen der großen Nachfrage bei Ersterwerb nicht mehr bereit, ein Rücktrittsrecht einzuräumen und das Angebot von Grundstücken oder Kaufobjekten ist im Stadtgebiet Köln gering.

Zum 01.01.2018 wurden die Bedingungen der Eigentumsförderung stark verbessert. Für den Bereich der Stadt Köln wirkt sich dies jedoch nicht aus, die Gründe wurden bereits dargelegt. Nach einer einzigen Förderung in 2017 konnten 2018 lediglich 6 Bewilligungen verzeichnet werden. Der Anteil an bewilligten Fördermitteln für selbstgenutztes Wohneigentum am Globalbudget betrug daher in 2017 unter 0,1%, in 2018 0,6 %.

Zur Modernisierung einer großen Wohnanlage in Köln Chorweiler, die die GAG Immobilien AG in 2016 aus einer Insolvenz übernommen hat, stellt das Land die mit annähernd 110 Mio. EUR höchste Fördersumme bereit, die jemals einem Wohnungsunternehmen in NRW bewilligt worden ist.

#### **b) Unterstützung bei der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten (durch Bereitstellung von Fördermitteln)**

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung in 2015 beauftragt, das Verfahren zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24 ff BauGB wieder aufzunehmen. Hierauf hatte die Stadt Köln längere Zeit auf der Grundlage einer Allgemeinverfügung generell verzichtet. Nach Abschluss der notwendigen Vorarbeiten (etwa Feststellung des Personalbedarfs) erfolgte die Wiedereinführung mit Wirkung ab dem 01.02.2018. Aus heutiger Sicht ist das Projekt erfolgreich gestartet. Die Anzahl der Fälle, bei denen die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorlagen, war trotz der zurückgegangenen Grundstückskaufverträge deutlich höher, als erwartet.

Dennoch dürfen in dieses Instrument keine allzu hohen Erwartungen gesetzt werden.

Eine Flächenbevorratung durch die Gemeinden aufgrund Ausübung des Vorkaufsrechtes für zu Wohnzwecken bebaubare Grundstücke wird durch das Gesetz verhindert. § 89 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB legt der Gemeinde eine Veräußerungspflicht für Grundstücke auf, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechtes erlangt hat. Dem liegt das Konzept des bloßen Durchgangserwerbs zugrunde, durch das eine unangemessene kommunale Grundstücksvorratspolitik verhindert werden soll.

Ebenfalls zu bedenken ist, dass ein Grundstück, welches unter Verkehrswert im Rahmen des Vorkaufsrechtes erworben wurde, zum aktuellen Verkehrswert weiterveräußert werden müsste. Dies ergibt sich aus der in der Gemeindeordnung geregelten Verpflichtung zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung.

Des Weiteren hat der Käufer eines Grundstücks vor Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 27 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit der Abwendung des Vorkaufsrechtes. Erfahrungsgemäß machen in Köln die Grundstückskäufer regelmäßig Gebrauch von dieser Möglichkeit, indem sie sich in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Bebauung des Kaufgrundstücks innerhalb eines angemessenen Zeitraums verpflichten. So kommt es derzeit nur in seltenen Fällen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes für Wohnbaugrundstücke.

**c) Ankauf von Sozialwohnungs-Bindungen (Miet- und Belegungsbindungen entsprechend dem WFNG NRW)**

Die früheren Landesprogramme wurden mangels Nachfrage eingestellt. Der Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen war ein Baustein der ersten Neuauflage des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogrammes der Stadt Köln. Bei der Verlängerung wurde dieser Fördertatbestand aufgegeben. Angeboten wurden der Stadt Objekte, die vom Markt kaum noch angenommen wurden oder die geforderten Mittel standen in keinem Verhältnis zum Nutzen für den Wohnungsmarkt.

Der Neuauflage eines Förderprogramms stehe ich daher skeptisch gegenüber.

**Einige eigene Überlegungen möchte ich als Anregungen -ebenfalls nur in Stichworten- einbringen.**

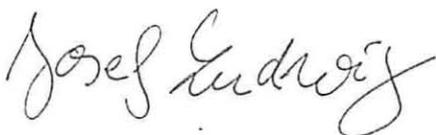
- Förderung des preisgedämpften Mietwohnungsbaues durch Zuschüsse
- Förderung des Baues von Werkwohnungen
- Finanzierung von Genossenschaftsanteilen durch Darlehen oder Bürgschaft für KfW Darlehen

Die praktische Erfahrung mit neu gegründeten Genossenschaften zeigt, dass ein hoher Finanzierungsbeitrag durch Genossenschaftsanteile erforderlich ist. Wohnberechtigt Haushalte verfügen in der Regel nicht über ausreichende Rücklagen und verfügen auch nicht über die für eine Darlehensaufnahme erforderliche Bonität. Das Land könnte selber Darlehen ausgeben oder die Bürgschaft für ein bestehendes KfW Programm ausgeben.

- Finanzielle Anreize zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die seit einigen Jahren in den WFB vorgesehene Verlängerungsmöglichkeit mit der in den WFB 2019 erfolgten Öffnung für alle Förderwege wird nach meiner Einschätzung ohne weitere finanzielle Anreize (etwa ein einmaliger Zuschuss) von den Darlehensnehmern nicht angenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Josef Ludwig  
Amtsleiter