

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

An den
Vorsitzenden des
Rates

Herrn
Oberbürgermeister Jürgen Roters

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 30.01.2014

AN/0210/2014

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	11.02.2014

GAG Immobilien AG - Optimierte Ausrichtung auf die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Antragsteller bitten Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung der Ratssitzung am 11. Februar 2014 aufzunehmen:

Beschluss:

Der Rat hat in jüngster Zeit wesentliche Beschlüsse zur verstärkten Wohnraumförderung gefasst und der Verwaltung neue Instrumente – insbesondere das kooperative Baulandmodell - zur Verfügung gestellt. Wichtiges Ziel ist, in Köln bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die GAG Immobilien AG, an dessen Grundkapital die Stadt Köln mit 88,21 % beteiligt ist, muss eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Wohnraum in Köln einnehmen. Um die GAG besser als derzeit in die Lage zu versetzen, diese Aufgabe erfüllen zu können, beauftragt der Rat die Verwaltung mit folgender Prüfung:

1. Die GAG soll in die Lage versetzt werden, die kommunalpolitischen Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besser umsetzen zu können. Daher ist die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GAG dahingehend zu überprüfen, ob die GAG die vom Stadtrat gesetzten Ziele zur Schaffung von Wohnraum besser erfüllen kann. Die hierfür erforderliche gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung und ihre finanziellen Auswirkungen sind darzustellen. Insbesondere sind die Voraussetzungen vorzubereiten und darzustellen, den GAG-Konzern kurzfristig von der Börse zu nehmen.
2. Gleichzeitig ist darzustellen, wie die Stadt, unter Berücksichtigung der Vergabe-, EU- und beihilferechtlichen Rahmenbedingungen zeitnah in die Lage versetzt werden kann, in Zusammenarbeit mit dem GAG-Konzern, den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Köln deutlich zu forcieren.

3. Darüber hinaus ist zu untersuchen und darzustellen, welche Maßnahmen notwendig sind, um steuerliche Belastungen durch ein Anwachsen der städtischen Anteile am Grundkapital des GAG-Konzerns zu vermeiden.

Begründung:

Im Unterschied zum landesweiten Trend, der ein Sinken der Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen prognostiziert, wird Köln bis zum Jahr 2020 um rund 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen. Zusammen mit dem schon jetzt bestehenden Bedarf insbesondere an bezahlbaren Wohnungen folgt hieraus, dass spätestens bis zu diesem Zeitpunkt Wohnraum in der Größenordnung eines Stadtbezirks geschaffen werden muss.

Nach einer Umfrage des Kölner Stadtanzeigers vom 13.06.2013 haben 65 % der Kölnerinnen und Kölner kein Vertrauen in die freien Kräfte der Immobilienwirtschaft. Die Situation gerade im preiswerten Sektor des Wohnungsmarktes wird zudem dadurch erschwert, dass in Altbeständen immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. SPD und GRÜNE wollen hier gegenzusteuern.

Das „kooperative Baulandmodell“, die Fortschreibung des Wohnungsgesamtplans zur Bereitstellung neuer Flächen für den Wohnungsbau, das 2011 beschlossene kommunale Wohnungsbauförderprogramm als Ergänzung zum Landesprogramm und die seit Mai 2013 verbesserten Förderbedingungen des Landes NRW sind wichtige Schritte und Instrumente, in Köln vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um den Bedarf zu decken, ist es aber zusätzlich erforderlich, die GAG in die Lage zu versetzen, als kommunaler Akteur den hohen Anforderungen nachkommen zu können.

Die Stadt Köln ist mit 88,21 % an der GAG AG beteiligt. Somit ist die GAG ein kommunales Unternehmen. Infolge der Börsennotierung kann sie aber nicht wie ein solches agieren. Dies wollen SPD und GRÜNE ändern.

Die Börsennotierung hat zur Folge, dass erwerbswirtschaftliche und gewinnmaximierende Aspekte im Vordergrund des Handelns von Vorstand und Aufsichtsrat des Konzerns stehen müssen und soziale Aspekte in den Hintergrund rücken. Aufgrund der strengen Regelungen des Wertpapiermarktes sind außerdem umfangreiche Berichtspflichten insbesondere im Hinblick auf die Rechnungslegung zu erfüllen, die von Wirtschaftsprüfern anlassbezogen geprüft werden müssen. Hierdurch entstehen Kosten in nicht unerheblichem Umfang, die vermieden werden können.

Ihrer herausragenden Bedeutung für die Stadtgesellschaft und der Erreichung der wohnungsmarktpolitischen Ziele, kann der GAG-Konzern nur gerecht werden, wenn die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Dabei ist unstrittig, dass die GAG nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und somit auch mit Gewinnerzielungsabsicht geführt werden muss. Allerdings sind die aus der Börsennotierung erwachsenen Renditeverpflichtungen einem stärkeren Engagement für den Wohnungsbau – insbesondere auch im öffentlich geförderten Bereich - abträglich.

Die Beispiele anderer kommunaler Wohnungsunternehmen zeigen, wie Aktivitäten wie Sanierungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen, Bautätigkeit für städtische Einrichtungen und Konversionsprojekte, aber vor allem auch Quartiersmanagement und Stadtteilentwicklungsmaßnahmen kompetent und im Sinne der Stadt und nicht des Kapitalmarktes durchgeführt

werden. Es ist dringend erforderlich, den GAG-Konzern in die Lage zu versetzen, für Köln entsprechend agieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Jörg Frank
GRÜNE-Fraktionsgeschäftsführer