

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 28.06.2017

AN/0993/2017

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	11.07.2017

GAG stärken: Mehr preiswerter Wohnraum für Köln ist machbar!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Reker,

die Fraktion DIE LINKE bittet Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Rates zu nehmen:

Beschluss:

Der Rat begrüßt die Bemühungen der Frau Oberbürgermeisterin Henriette Reker und des Herrn Beigeordneten Höing eine Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft abzuschließen.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt Köln (siehe Interview des Beigeordneten Herrn Höing vom 18.06.2017) und der Kölner Wohnungswirtschaft soll nicht nur die Zielgröße von 6.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr enthalten, es ist darüber hinaus festzulegen, dass davon mindestens 2.000 Wohnungen im geförderten Sektor zu errichten sind.

Die GAG soll von den 2.000 vorgesehenen geförderten Wohnungen 1.200 Einheiten pro Jahr bauen. Von den Wohnungsbaugenossenschaften, den kirchlichen Wohnbauunternehmen und der privaten Wohnungswirtschaft sind ab 2018 somit mindestens 800 geförderte Mietwohnungen pro Jahr zu bauen

- 1) Um die Zielzahl der GAG zu erreichen, setzt sich die Stadt Köln als Hauptgesellschafterin der GAG dafür ein, dass das Personal des Unternehmens deutlich aufgestockt wird.
- 2) Zudem wird die Stadt Köln
 - a. bei allen für Wohnungsbau geeigneten Flächen im Besitz der Stadt Köln oder ihrer Töchter künftig ein Erstandienungsrecht für die GAG einrichten.
 - b. die GAG (als beherrschten Dritten) im Regelfall beim neu eingeführten Vorkaufsrecht für potentielle Wohnbauflächen als Käufer einsetzen.
 - c. bei Erbpachtregelungen zu Gunsten der GAG in den ersten 15 Jahren auf die Erhebung des Erbpachtzinses verzichten, wenn die GAG ein von der Stadt vorgegebenes

Konzept (zum Beispiel mit der Vorgabe, preiswerten Wohnraum zu schaffen) auf der Fläche verwirklicht.

- d. vermehrt Bürgschaften für die GAG zur Beschaffung von Krediten übernehmen.
- e. prüfen, ob durch die Einlage von städtischem Grund in das Unternehmen GAG die Eigenkapitalquote erhöht werden kann. Damit soll die GAG in die Lage versetzt werden, große Investitionen zu stemmen.

Begründung:

Der Deutsche Mieterbund teilte im Mai dieses Jahres mit, dass bundesweit eine Million Wohnungen fehlen, vor allem im preisgünstigen Segment. Es wird der Neubau von 140.000 Wohnungen pro Jahr gefordert, davon mind. 80.000 im geförderten Sektor. Die Bundesmittel für den Wohnungsbau müssen von 1,5 Milliarden auf 3 Milliarden verdoppelt werden, so der Mieterbund. Der Mieterbund fordert ein gemeinnütziges Wohnungsmarktsegment, mit Gewinndeckelung auf eine Rendite von 3 % bis 4 % und Mietpreisdeckel analog der Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau sowie Steuervorteile bzw. Befreiungen für gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmungen.

Auch die Stadt Köln ist um die Überwindung der Wohnungsnot bemüht

Der Rat der Stadt Köln hat in den letzten Jahren innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ein Bündel von Maßnahmen beschlossen, um die Wohnungsknappheit in Köln zu überwinden. Die Wohnraumschutzsatzung, soziale Erhaltungssatzungen, das Baulückenprogramm, der Flächenpass, die Konzeptvergabe, das städtische Vorkaufsrecht und das kooperative Baulandmodell sind beschlossen.

Trotz dieser richtigen Maßnahmen klaffen Angebot und Nachfrage, insbesondere bei preiswertem Wohnraum weit auseinander. Abgesehen von der Nachkriegszeit gab es in Köln keine vergleichbare Wohnungsnot. Der Mangel an preiswerten Wohnungen in Köln nimmt dramatische Züge an.

Der Baudezernent der Stadt, Herr Höing, teilte in einem Expressinterview am 18.06.2017 mit, dass mit der Wohnungswirtschaft zu vereinbaren sei, dass künftig jedes Jahr 6.000 Wohnungen gebaut werden müssen. Leider war von preiswerten oder geförderten Wohnungen keine Rede.

Köln ist Zuzugsstadt

Im Jahr 2015 gab es für Köln einen positiven Wanderungssaldo von 15.644 Einwohner*innen. Aber gegenüber den unmittelbaren Nachbarkreisen gibt es einen negativen Saldo. Es ziehen etwa 3.500 mehr Menschen von Köln in die Nachbarkreise als von dort aus zuziehen. Die meisten Menschen, die ins unmittelbare Umland abwandern, sind zwischen 24 und 30 Jahren alt. Die größte Gruppe hierunter sind junge Familien, die in Köln keine bezahlbare Wohnung finden. Niemand möchte eine Stadt, in welcher für junge Familien kein Platz ist.

Die Wohnungen in Köln sind für Normalverdiener und junge Familien unerschwinglich

In 2016 lag der mittlere Mietpreis bei Erstvermietung bei 14,50 Euro pro Quadratmeter ohne Nebenkosten. Das bedeutet eine Steigerung von circa 20 % gegenüber 2014. Bei den Neuvermietungen aus dem Bestand lag der Quadratmeterpreis in 2016 bei 10,00 Euro pro Quadratmeter. Das ist eine Verteuerung um 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an geförderten Wohnungen ist weiterhin stark rückläufig

Im Jahr 2016 sind erneut über 1.500 Wohnungen aus der Förderung gefallen. Die Quote der geförderten Wohnungen in Köln sinkt weiter und lag in 2016 bei nur noch 6,8 %. Um den Trend zu stoppen, müssten zwischen 1.500 und 2.000 geförderte Wohnungen pro Jahr gebaut werden.

Die Fertigstellungen von privaten und öffentlichen Investoren reichen nicht aus

Im Jahr 2016 wurden 877 Bewilligungen für geförderte Wohnungen in Köln erstellt. Es wurden insgesamt 3.767 Wohnungen gebaut. Die Zahlen dazu, wie viele hiervon Mietwohnungen sind und wie viele von diesen wiederum geförderte Wohnungen sind, sind derzeit noch nicht bekannt. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es gegenüber dem Vorjahr nennenswerte Steigerungen gegeben hat.

Sozialer Wohnungsbau in öffentlicher Hand hat positive Wirkungen auch über das Auslaufen der Sozialbindung hinaus. Die GAG steigert nach Auslaufen der Sozialbindung die Mieten nicht über das ortsübliche Niveau. Die Wohnungen bleiben somit als preisgünstige Wohnungen erhalten.

Die GAG unterhält derzeit circa 43.850 Wohnungen. Gemessen an der Gesamtzahl der Kölner Wohnungen macht das circa 8 % aus. Die GAG hat im abgelaufenen Jahr 781 Wohnungen fertiggestellt. Davon entfallen auf Neubau 352 und auf Generalsanierung 429. Insgesamt wurden in 2016 von der GAG 385 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Damit ist die GAG in Köln die deutlich größte Bauherrin im sozialen Wohnungsbau. Gemessen am Bedarf sind diese Zahlen jedoch deutlich zu niedrig.

Die GAG unternimmt große Anstrengungen, sie braucht aber mehr Unterstützung durch die Stadt

Bis 2021 will die GAG 1.000.000.000 € für 5.800 neue Wohnungen investieren: 3.750 im Neubau und 2.050 im Rahmen der Generalsanierungen. Bis zu 70 % dieser Wohnungen sollen im geförderten Sektor entstehen. Das bedeutet, dass jährlich circa 650 Wohnungen im geförderten Sektor neu gebaut werden. Gemessen am oben aufgeführten Bedarf von 2.000 preiswerten neuen Wohnungen pro Jahr ist das zu wenig, zumal nicht davon ausgegangen werden kann, dass private Investoren künftig mehr als 800 geförderte Wohnungen pro Jahr bauen werden. Um diese Aufgaben zu erfüllen, benötigt die GAG die Unterstützung der Stadt Köln.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Weisenstein
Geschäftsführer
Fraktion DIE LINKE