



An die Vorsitzende des Rates

Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

**SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50

fax 0221. 221 246 57

mail fraktion@koelnspd.de

web www.koelnspd.de

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 29.06.2017

AN/1003/2017

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	11.07.2017

Landesrechtlichen Mieterschutz für Köln erhalten!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln bittet Sie, folgenden Antrag in die Geschäftsordnung des Rates am 11.07.2017 aufzunehmen:

Beschluss:

Der Rat unterstreicht die Notwendigkeit, in der wachsenden Stadt für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Insbesondere müssen die landesrechtlichen Möglichkeiten bestehen bleiben, um den Druck auf den Mietwohnungsmarkt zu lindern. Diese ergänzen die vom Rat beschlossenen Instrumente des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, hier insbesondere die Mobilisierung von ausreichenden Flächen für neue Wohnungen.

Der Rat der Stadt Köln schließt sich der Bewertung des Städtetags Nordrhein-Westfalen an und spricht sich daher für den Erhalt folgender Regelungen für das Gebiet der Stadt Köln aus:

- Kappungsgrenzenverordnung,
- Mietpreisbegrenzungsverordnung,
- Kündigungssperrfristverordnung,
- Umwandlungsverordnung,
- kommunale Kompetenz zur Einführung von Zweckentfremdungsverboten (§ 10 Wohnungsaufsichtsgesetz) sowie des Wohnungsaufsichtsgesetzes im Übrigen.

Der Rat fordert die Landesregierung und den Landtag auf, Änderungen zu Lasten Kölns nicht vorzunehmen und auf die Aufhebung der vorgenannten Bestimmungen zu verzichten. Er fordert die Kölner Landtagsabgeordneten auf, in diesem

Sinne auf die Landesregierung einzuwirken und im Landtag entsprechend zu agieren.

Begründung:

Köln ist eine wachsende Stadt. Bis zum Jahr 2019 werden fast 30.000 und bis zum Jahr 2029 nahezu 66.000 neue Wohnungen benötigt. Die Knappheit an Wohnungen führt zu dem derzeitigen angespannten Wohnungsmarkt. Die Schaffung von neuen Wohnungen, die in Köln weiterhin viel zu langsam erfolgt, ist deshalb das erste Mittel zur Linderung der Wohnungsnot.

Gleichwohl müssen auch die bundes- und landesrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Mietsteigerungen zu dämpfen und bestehende Mietverhältnisse zu schützen. Dies hat die bisherige von SPD und Bündnis '90/Die Grünen gebildete Regierung Nordrhein-Westfalens mit dem Erlass der genannten Verordnungen und Gesetze getan.

Die neue Landesregierung aus CDU und FDP beabsichtigt nun, diese Instrumente abzuschaffen, was fatale Folgen für den Mietwohnungsmarkt in Köln hätte.

Im Einzelnen sollen folgende Instrumente wegfallen:

Aufhebung der Kappungsgrenzenverordnung

Folge: Bestehende Mieten können schneller steigen

Durch die Aufhebung entfällt die auf Landesebene mögliche Verschärfung der „Mietpreisbremse“ für bestehende Mietverträge. Nach BGB dürfen innerhalb von drei Jahren Mieten um bis zu 20 % erhöht werden (Obergrenze: ortsübliche Vergleichsmiete), die Länder können für Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt diese Quote auf 15 % reduzieren ("Kappungsgrenze").

Für Köln ist dies bisher so bestimmt und darf nicht entfallen!

Aufhebung der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Folge: Neue Mietverträge können noch teurer werden

Durch die Aufhebung entfällt die Anwendung der Mietpreisbremse für neu abzuschließende Mietverträge. Nach Bundesrecht darf die Miete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete nur um maximal 10 % übersteigen. Diese Gebiete werden durch Landesrechtsverordnung festgelegt.

Für Köln ist dies bisher so bestimmt und darf nicht entfallen!

Aufhebung der Kündigungssperrfristverordnung

Folge: Kündigungen wegen Eigenbedarf schneller möglich

Wenn vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, darf der Mieter dort mindestens drei Jahre lang wohnen bleiben. Innerhalb dieses Zeitraums dürfen sich Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter nicht auf berechnete Interessen zur Begründung der Kündi-

gung berufen (insbesondere bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf). Die Länder können diesen Zeitraum für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auf bis zu zehn Jahre erhöhen.

Für Köln gilt bisher eine Frist von acht Jahren. Sie darf nicht entfallen!

Aufhebung der Umwandlungsverordnung

Folge: Kaum noch Mittel gegen Verdrängung und Gentrifizierung

Die Länder können festlegen, dass in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen (so genannte Milieuschutzsatzungen) auch die Begründung von Wohnungseigentum der Genehmigung bedarf. Davon hat NRW Gebrauch gemacht. Für Köln ist dieser Genehmigungsvorbehalt im Moment für die Stegerwaldsiedlung, in Kürze wahrscheinlich auch für das Severinsviertel und perspektivisch für weitere Stadtviertel mit Verdrängungsdruck relevant und darf nicht entfallen.

Für Köln darf dies nicht entfallen!

Aufhebung von Zweckentfremdungsverboten

Folge: Zweckentfremdung zum Beispiel für Ferienwohnungen oder Büroräume raubt dem Wohnungsmarkt weitere Wohnungen!

Schon 2006 hatte die damalige von CDU und FDP geführte Landesregierung die Zweckentfremdungsverordnung aufgehoben. Das von Rot/Grün eingeführte Wohnungsaufsichtsgesetz erlaubt den Städten und Gemeinden Gebiete festzulegen, in denen die Umwandlung oder der Leerstand von bestehendem Wohnraum nur unter engen Bedingungen erfolgen darf. Für Köln gilt dies im gesamten Stadtgebiet seit der Wohnraumschutzsatzung 2014 - aufgrund der Sinnhaftigkeit dieses Mittels für Köln hat der Rat im April 2017 mit großer Mehrheit sogar die Prüfung einer Verschärfung beschlossen.

Für Köln darf dies nicht entfallen!

Überprüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG)

Folge: Mittel gegen Verwahrlosung und Missstände stehen in Frage

Das Gesetz ist erwiesenermaßen richtig und notwendig. Kommunen im Ruhrgebiet - wie z.B. Gelsenkirchen - gehen auf dieser Grundlage gezielt gegen Problem- und Schrottimmobilien sowie gegen Verwahrlosungen und Missstände vor. Auch in Köln muss das Gesetz in Großwohnsiedlungen wie zum Beispiel in Neubrück, Finkenberg oder Meschenich viel besser angewendet werden, jedoch keinesfalls abgeschafft.

Für Köln darf dies nicht entfallen!

Insbesondere die Kölner Landtagsabgeordneten müssen daher darauf hinwirken, dass diese für Köln vorteilhaften Regelungen erhalten bleiben!

Auch der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat sich dafür ausgesprochen, die genannten Regelungen beizubehalten. Er sieht diese als geeignete Instrumente zur notwendigen Regulierung der Wohnungsmärkte an, die das Investment in den Wohnungsbau keinesfalls hemmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin