

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.09.2018

Entwicklung der Bodenpreise im Stadtbezirk Ehrenfeld

Die Fraktion DIE LINKE in der Bezirksvertretung Ehrenfeld bat um die Beantwortung folgender Anfrage:

*„Verfügbare Grundstücke für Wohnungsbau sind in Köln knapp – auch in Ehrenfeld. Insbesondere auch aus diesem Grunde steigen die Mieten und Preise für Neubauwohnungen rasant an. Die Stadt Köln entsendet Mitarbeiter*innen in den Gutachter*innenausschuss zur Ermittlung der Grundstückswerte und hat so einen umfassenden Einblick in diese Entwicklungen.*

In diesem Zusammenhang bittet die Fraktion DIE LINKE. BV Ehrenfeld die Verwaltung folgende Fragen zu beantworten:

- (1) Welche Quadratmeterzahlen wurden in den vergangenen zehn Jahren in den einzelnen Stadtteilen des Stadtbezirks Ehrenfeld an Flächen für den Wohnungsbau veräußert (Bitte als Zeitreihe darstellen)?*
- (2) Welcher durchschnittliche Quadratmeterpreis wurde in den vergangenen zehn Jahren in den einzelnen Stadtteilen des Stadtbezirks Ehrenfeld an Flächen für den Wohnungsbau erzielt (Bitte als Zeitreihe darstellen)?*
- (3) Welche Anzahl an Grundstücken wurde in den vergangenen zehn Jahren in den einzelnen Stadtteilen des Stadtbezirks Ehrenfeld an Flächen für den Wohnungsbau veräußert (Bitte als Zeitreihe darstellen)?*
- (4) Hat die Stadt Köln Grundstücke, die von ihr zur Erbpacht vergeben waren, in den vergangenen fünf Jahren veräußert? Wenn ja, aus welchem Grund?“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Fragen 1 – 3:

Leider liegen die angefragten Informationen der Verwaltung nicht vor. Der Grundstücksmarkt wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln beobachtet. Der Gutachterausschuss ist nicht Teil der Stadtverwaltung. Vielmehr wird er gemäß § 1 Gutachterausschussverordnung NRW von der Bezirksregierung gebildet und seitens der Stadt Köln lediglich mit den notwendigen Ressourcen ausgestattet. Im Rahmen seiner Tätigkeit wertet der Gutachterausschuss alle Grundstückskaufverträge aus, um auf dieser Datengrundlage die Bodenrichtwerte festzusetzen. Wie im Bereich der Statistik ist diese Datenerhebung aus Datenschutzgründen strikt von der Verwaltungstätigkeit der Stadtverwaltung getrennt und unterliegt der Geheimhaltung. Eine Veröffentlichung ist nur anonymisiert in allgemeiner Form zulässig. Von dieser Möglichkeit macht der Gutachterausschuss regelmäßig Gebrauch.

Weitere Informationen zur Arbeit des Gutachterausschusses können der Internetseite unter dem Link

<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/ausschuesse-und-gremien/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte>

sowie ferner unter

<http://www.gars.nrw.de/ga-koeln/>

entnommen werden. Über diese Seiten ist auch der Zugriff auf BORISplus möglich, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Dieser Datei können auch die Werte für Köln entnommen werden.

Über den zweiten Link kann Zugriff auf den verbesserten Grundstücksmarktbericht 2018 genommen werden, in dem der Gutachterausschuss die aktuellen, allgemein zugänglichen statistischen Daten zum Kölner Grundstücksmarkt veröffentlicht.

Zu Frage 4:

Die Stadt Köln hat 1966/1967 im Siedlungsgebiet Bocklemünd/Mengenich rund 430 Einfamilienhausgrundstücke im Wege des Erbbaurechts für die Dauer von 99 Jahren vergeben.

Der vereinbarte Erbbauzins ist für heutige Verhältnisse sehr niedrig. Auf der anderen Seite ist der Verwaltungsaufwand sehr hoch, da immer wieder bei verschiedenen Rechtsgeschäften, unter anderem einer Beleihung des Erbbaurechts, die Zustimmung der Stadt Köln eingeholt werden muss.

Auch im Falle der Weiterveräußerung des Erbbaurechts bedarf es, ebenso wie bei der Beleihung des Grundstücks, der Zustimmung der Stadt Köln. Dies mindert den Wiederverkaufswert der Erbbaurechte und belastet damit die betroffenen Familien. Ferner führt dies zu zeitlichen Verzögerungen und Aufwand bei allen Beteiligten.

Diesen Nachteilen steht kein Vorteil gegenüber. Der aktuelle Grundstücksmarkt wird durch die Vergabe von Erbbaurechten nicht beeinflusst. Ein Heimfall und damit der Zugriff der Stadt Köln auf diese Flächen wäre erst in einem halben Jahrhundert möglich. Die Nutzung der Objekte allein zu Wohnzwecken ist in jedem Fall bereits durch das bestehende Bauplanungsrecht gewährleistet.

Die Verwaltung wird daher dem zuständigen Fachausschusses die Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken an Erbbaurechtsberechtigte in Bocklemünd/ Mengenich im Einzelfall weiter vorschlagen.