

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	31.10.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	05.11.2019

Leerstehende Wohnungen im "Nachtigallenhof" in Wahn

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln stellt mit Anfrage AN/1428/2019 bezüglich des Leerstandes von vermeintlich 123 fertiggestellten neuen Wohnungen im Projekt Nachtigallenhof in Porz-Wahn die folgenden Fragen:

1. Bestehen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Gründe, die den Bezug der neuen Wohnungen verhindern?
2. Ist der Verwaltung bekannt, wann die Vermarktung der Wohnungen beginnt?
3. Was unternimmt die Verwaltung, um die Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen?
4. Wendet die Verwaltung die Wohnraumschutzsatzung konsequent an? Welche Maßnahmen sind in diesem Fall ergriffen worden?

Die Verwaltung erteilt folgende Antwort:

Es bestehen keine baurechtlichen oder andere öffentlich-rechtlichen Gründe, welche den Bezug der Wohnungen in den Neubauten des Projekts Nachtigallenhof in Porz-Wahn verhindern.

Der Innenausbau der Wohnungen ist noch nicht abgeschlossen, so dass entgegen dem äußeren Anschein beim Blick auf die fertiggestellten Neubauten noch keine durchweg bezugsfertigen Wohnungen bestehen, die auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden könnten.

Der Grund für die Verzögerung der Herstellung der Bezugsfertigkeit ist der Verwaltung bekannt. Zwischen dem Bauträger und Projektentwickler, welcher die Wohngebäude des Projekts Nachtigallenhof äußerlich fertiggestellt hat, und dem Käufer der Immobilien ist es zu Unstimmigkeiten gekommen, die einer rechtlichen Klärung bedürfen, bevor der Innenausbau abgeschlossen werden und eine Vermietung erfolgen kann. Nähere Angaben können aus Datenschutzgründen nicht gemacht werden. Die Verwaltung ist nicht Beteiligte dieser rein privatrechtlichen Auseinandersetzung und hat daher keinen Einfluss auf deren Verlauf.

Ein Vorgehen der Wohnungsaufsicht der Stadt Köln erfordert nach der Wohnraumschutzsatzung vom 31. Mai 2019 eine Zweckentfremdung von bestehenden Wohnraum, worunter auch ein Leerstand von mehr als drei Monaten fällt.

Es liegt jedoch nach § 3 Abs.3 Nr. 3 Wohnraumschutzsatzung kein geschützter Wohnraum vor, solange der neugebaute Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist. Dies ist hier beim Großteil der Wohnungen in den Neubauten des Projekts Nachtigallenhof der Fall.

Zusätzlich greift § 4 Abs.2 Abs.1 Wohnraumschutzsatzung, wonach eine Wohnraumzweckentfremdung nicht vorliegt, wenn leer stehender Wohnraum nachweislich veräußert werden soll und deshalb vorübergehend leer steht. Derzeit erfolgt noch die Abwicklung dieser Veräußerung vom Bauträger an den Käufer, so dass eine Wohnraumzweckentfremdung ausscheidet.

Die Wohnraumschutzsatzung gibt daher der Wohnungsaufsicht derzeit keine Handhabe für ordnungsbehördliche Maßnahmen gegen die derzeitige Eigentümerin. Die Wohnungsaufsicht begleitet jedoch den Abschluss dieses Bauträgerprojekts eng, um einzugreifen, wenn die Wohnraumschutzsatzung es zulässt.

Gez. Dr. Rau