

Fraktion DIE LINKE.Köln
Ratsgruppe DIE PARTEI
Ratsgruppe Klima Freunde
Ratsgruppe GUT
Freie Wähler Köln

An
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 13.06.2021

AN/1379/2021

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	24.06.2021
Liegenschaftsausschuss	30.08.2021

Sozial gerechte Liegenschaftspolitik

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Reker,

wir bitten Sie, folgenden gemeinsamen Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates am 24.6. zu nehmen:

Beschluss:

- I. Die Verwaltung legt dem Rat bis Ende 2021 eine Beschlussvorlage zur Abstimmung vor, in welcher die künftige städtische Liegenschaftspolitik verbindlich geregelt wird. Diese wird sich in folgendem Rahmen bewegen:
 1. Es wird grundsätzlich kein städtischer Grund verkauft. Dies gilt insbesondere für Wohnbau-, Gewerbe-, Grün-, Schul- und Kitaflächen aber auch für Flächen, die für Sondernutzungen wie Krankenhäuser, Kultur- bzw. Jugendzentren und Sportplätze zur Verfügung gestellt werden sollen.
 2. Die Vergabe erfolgt stattdessen im Erbbaurecht. Dabei sind Firmen im städtischen Besitz oder mit städtischer Beteiligung – entsprechend der rechtlichen Vorgaben (In-housevergabe) – bevorzugt zu behandeln. Zusätzlich wächst der zu erhebende Erbbauzins mit der zu erwartenden Rendite. Grundsätzlich gilt, dass Unternehmen und Vorhaben, die gemeinwohlorientiert sind, einen geringeren Zinssatz zahlen als profitorientierte.

3. Der Zuschlag wird nach dem Verfahren der Konzeptvergabe erteilt. Das beste Konzept ist das, das am stärksten dem Gemeinwohl dient. Die Gemeinwohlorientierung wird anhand eines Kriterienkatalogs gemessen. Der zu entwickelnde Kriterienkatalog orientiert sich an der aus der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) bekannten Matrix. Dabei sollten kölnspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Bei der Erstellung des Kriterienkatalogs muss mit Partnern aus GWÖ-Szene (Regionalgruppe Köln-Bonn, Gemeinwohl-Ökonomie Rheinland e.V.) zusammengearbeitet werden. Interessierte Unternehmen, die bereits im Rahmen der GWÖ zertifiziert worden sind und über eine Gemeinwohl-Bilanz verfügen, sind bei der Vergabe zu bevorzugen. Der Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Unternehmen und Vorhaben startet bei 1 %. Der Erbbauzins kann bei einem Gemeinwohl-Bilanz-Ergebnis von über 600 Punkten auch unter 1 % liegen. Neben diesen Kriterien sind die folgenden spezifischen Aspekte zu berücksichtigen:
 - a. Für den Wohnungsbau:

Es wird dauerhaft preiswerter Mietwohnraum zur Verfügung gestellt, welcher auch nach Bindungswegfall preiswert bleibt. Hier kann das Modell „Kalscheurer Weg“ als Vorbild dienen. Der Schaffung von Wohnraum für alte, kranke, behinderte, arme und in Ausbildung befindlichen Menschen wird eine hohe Priorität beigemessen. Die Fläche ist möglichst effektiv zu nutzen. Der klimafreundliche Bau und Betrieb der Wohnsiedlung wird honoriert.
 - b. Für den Schul- und Kitabau:

Grund- und Gesamtschulen sowie Kitas in städtischer Trägerschaft werden solange bevorzugt bedient, bis der Mangel überwunden ist und die Quote bei städtischen Kitas bei 50 % liegt. Die Fläche ist möglichst effektiv zu nutzen. Der klimafreundliche Bau und Betrieb der Einrichtung wird honoriert.
 - c. Für Sonderflächen:

Gesundheitszentren, Krankenhäuser, Kultur- und Jugendzentren in öffentlicher Hand werden bevorzugt bedient. Die Fläche ist möglichst effektiv zu nutzen. Der klimafreundliche Bau und Betrieb der Einrichtung wird honoriert.
 - d. Für Gewerbeflächen:

Den Zuschlag soll erhalten, wer mit seinem Betrieb möglichst viele sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze schafft und ein nachhaltiges Produkt anbietet. Der klimafreundliche Bau und die klimafreundliche Bewirtschaftung des Betriebes werden honoriert.
- II. Die Regelungen der städtischen Liegenschaftspolitik sind auch für städtische Tochterunternehmen verbindlich
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat regelmäßig über die städtischen Liegenschaften Bericht zu erstatten:

1. Die Verwaltung möge bis zur nächsten Ratssitzung mitteilen, in welchen Posten und mit welchen entsprechenden Beträgen Verkaufserlöse für städtische Flächen im Haushalt berücksichtigt sind:
 - Für 2018-20 die jeweiligen Plan- und Ist-Zahlen
 - Für 2021 die Plan-Zahlen
 - Für 2022-25 die Zahlen der mittelfristigen Finanzplanung
2. Die Verwaltung möge bis Ende 2021 mitteilen, wie groß ihr Grundbesitz ist, was der Wert dieser Grundstücke ist und wie es gelingen kann, den Grundbesitz der Stadt Köln bis zum Ende der aktuellen Dekade um 50 % zu erhöhen. Alle in Köln zum Verkauf stehenden Flächen der öffentlichen Hand, wie zum Beispiel Landes- und Bundesflächen, werden angekauft.
3. Die Verwaltung wird gebeten, dem Rat jährlich über die Zuwachsraten beim städtischen Grund zu berichten.

Begründung:

Grund und Boden rückt immer weiter in das Visier von Kapitalanlegern. Grundsätzlich sollte der Boden aber der Allgemeinheit gehören und dem Gemeinwohl dienen. Auch Menschen mit geringen finanziellen Mitteln und Unternehmen, die nicht auf finanzielle Rendite, sondern auf das Gemeinwohl ausgerichtet sind, haben das Recht, den Boden zu nutzen. Die Stadt Köln kann einen Beitrag zur Vergesellschaftung von Grund und Boden leisten und der Gentrifizierung entgegen wirken, sowie sich mit dem vermehrten Besitz von Land Spielräume für künftige Generationen sichern.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH Dortmund (ILS) stellt in seiner jüngsten Publikation ILS Impulse 2/21 dar, dass sich in den Großstädten die Bodenpreise in den letzten zehn Jahren teilweise verdoppelt haben. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen für den Wohnungsbau: *„Hinter den nüchternen Zahlen der Bundestatistik verbirgt sich sozialer Sprengstoff und eine stadtentwicklungspolitische Notlage. Die Entwicklung der Baulandpreise spielt bei den in den vergangenen Jahren insbesondere in den größeren Städten massiv gestiegenen Wohnkostenbelastungen eine entscheidende Rolle. Der Anteil der Grundstückskosten an den Gestehungskosten einer Neubauwohnung steigt seit vielen Jahren. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist das eine schwere Bürde. Die Kostenmieten im öffentlichen Wohnungsbau steigen kontinuierlich und frei finanzierter Wohnungsbau wird unter diesen Rahmenbedingungen vor allem im Hochpreis- und Luxussegment realisiert.“* (ILS Impulse 2/21, S.2)

Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu sichern und um soziale Infrastruktur zu schaffen, muss die Stadt daher eine langfristig ausgerichtete, strategische Bodenpolitik betreiben: *„Auf mittlere Sicht ist keine Entspannung der überhitzten großstädtischen Boden- und Wohnungsmärkte in Sicht. Bund und Länder sollten die Bodenfrage daher zu einem der*

Ausgangspunkte ihrer sozialen Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Infrastrukturpolitik erklären. Die Kommunen müssen ihre verlorene Steuerungskraft zurückgewinnen, was engagiertes politisches Handeln im kommunalen Raum bedarf [...].“ (ILS Impulse 2/21, S.4)

Eine Orientierung der öffentlichen Liegenschaftspolitik am Gemeinwohl wirkt der Renditeorientierung privater Investoren entgegen und drängt sie zurück. Ziele wie die Schaffung dauerhaft günstigen Wohnraums sowie Klimaschutz und –anpassung können auf diese Weise konsequent und nachhaltig verfolgt werden. Hierzu muss der Grund in Köln dauerhaft in öffentliche Hand. Vergaben sollen nur im Erbbaurecht stattfinden: *„Angesichts dieser Entwicklungen bedarf der staatliche und kommunale Umgang mit Grund und Boden einer radikalen Kehrtwende. Städte und Gemeinden müssen ihrer Verantwortung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung gerecht werden können. Dafür muss der Boden in größtmöglichem Umfang einem rein renditeorientierten oder gar spekulativen Handeln der Marktteilnehmenden entzogen werden.“* (ILS Impulse 2/21, S.3). Mit dem Einsatz des Erbbaurechtes erhält die Stadt dauerhaft ihre strategische Handlungsfreiheit, um auch in mehreren Jahrzehnten, auf die dann anstehenden stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen reagieren zu können. Zudem ist das Erbbaurecht eine Lösung für das grundsätzliche Problem des öffentlich geförderten Wohnungsbaus: Die Bindung läuft aus und die Wohnungsmiete erreicht wenige Jahre später das allgemeine Mietniveau. Das Erbbaurecht ermöglicht dagegen, über die gesamte Laufzeit (bis 99 Jahre) eine Mietpreisbremse festzuschreiben.

Mit der Entscheidung für eine sozial gerechte, auf das Gemeinwohl ausgerichtete Liegenschaftspolitik würde Köln einen Weg einschlagen, den andere Kommunen bereits erfolgreich beschreiten: *„Dass dies möglich ist, zeigen Vorreiter-Kommunen wie Böblingen, Ulm oder Münster, die mit einer aktiven Bodenpolitik Handlungsoptionen für die soziale und gemeinwohlorientierte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung geschaffen haben“* (ILS Impulse 2/21, S.3)

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Weisenstein
Geschäftsführer
Fraktion DIE LINKE

Michael Hock
Ratsgruppe Die Partei

Karina Syndicus
Ratsgruppe GUT

Nicolin Gabrysch
Ratsgruppe Klima Freunde

Walter Wortmann
Freie Wähler Köln