

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	14.02.2022
Unterausschuss Wohnen	10.03.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022
Wirtschaftsausschuss	24.03.2022

Rolle der Stadt Köln auf dem Kölner Grundstücksmarkt für die Marktsegmente Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke

Die Stadt Köln verfolgt traditionell den Ansatz einer nachhaltigen, langfristig orientierten Bodenbevorzugung.

Beim Erwerb von Flächen gilt es einerseits konkrete Bedarfe zu befriedigen. Ein Beispiel hierfür ist der Erwerb des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor oder der sogenannten Domgärten, die im Rahmen des Projekts Parkstadt-Süd unter anderem für die Durchbindung des Inneren Grüngürtels zum Rhein benötigt werden. Andererseits werden insbesondere landwirtschaftliche Flächen auch ohne konkrete (Um-)Nutzungsabsicht angekauft. Dies schafft einerseits langfristige Entwicklungsperspektiven dieser Flächen (sogenannte Bodenbevorratung), andererseits können diese Flächen als Tauschflächen genutzt werden. Gerade Landwirte geben Flächen in der Regel lieber im Tausch ab. Letzteres erklärt auch, warum die Stadt Köln in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Stadtgebiets erworben hat und auch zukünftig erwerben will.

Als Konsequenz dieser jahrzehntelangen Praxis gehören der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen rund 36 % der Gesamtfläche. Berücksichtigt man zusätzlich den Grundbesitz der Firmen, die mehrheitlich direkt oder indirekt im Eigentum der Stadt Köln stehen, beträgt der Eigentumsanteil des „Konzerns Stadt Köln“ 44 % der Gesamtfläche Kölns. Hinzu kommen noch über 5 Millionen Quadratmeter, die der Stadt Köln extra muros gehören sowie die Flächen der Beteiligungsunternehmen, die außerhalb der Stadtgrenze liegen.

Veräußerungen können einerseits durch den Verkauf andererseits durch die Bestellung von Erbbaurechten erfolgen. Grundsätzlicher Unterschied zwischen beiden ist jedoch, dass

- beim Erbbaurecht eine Nutzungsbindung für die gesamte Laufzeit vereinbart werden kann und
- das Erbbaurecht im Falle des wirtschaftlichen Niedergangs wieder an die Stadt zurückfällt (sogenannter Heimfall).

Veräußerungen dienen der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Das heißt, Immobilien werden grundsätzlich nur dann veräußert, wenn dies erforderlich ist, um ein konkretes, stadtentwicklungspolitisch sinnvolles Vorhaben zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für Projekte zur Schaffung von Wohnraum oder für Gewerbegrundstücke.

Die Rolle der Stadt Köln in den vorgenannten Marktsegmenten ist jedoch sehr unterschiedlich. Denn

während die von ihr getätigten Verkäufe von Gewerbegrundstücken marktprägend sind, spielt sie auf den Teilmärkten für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-/Doppelhausgrundstücke zwar eine wichtige aber insgesamt diese Märkte nicht prägende Rolle.

Die folgende Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zeigt den Anteil der Stadt in den Jahren 2015 – 06/2021:

	Anzahl Verkäufe und Erbbaurechte	Fläche m ²	Umsatz €	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. der Anzahl	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. der Fläche	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. des Umsatzes
Unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	486	900.123	844.058.632	7,4	12,2	7,4
Unbebaute EFH /DHH-Grundstücke	852	651.031	370.321.524	10,3	8,6	7,5
Unbebaute GE-Grundstücke	253	1.567.081	238.536.767	59,7	59,8	48,0

Gez. Wolfgramm