



**Geschäftsführung  
Liegenschaftsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 32578

Fax : (0221)

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 16.03.2022

**Auszug  
aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung des  
Liegenschaftsausschusses vom 16.03.2022**

**öffentlich**

**1.1 Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke  
Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau  
1304/2020**

**und**

**Änderungsantrag der Fraktion Die Linke, Die Fraktion und Klima Freunde vom 15.03.2022  
AN/0610/2022**

**und**

**Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt vom 16.03.2022  
AN/0595/2022**

**1. Beschluss:**

**Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU- und der Volt-Fraktion (AN/0595/2022)**

1. Der Beschlusstext auf Seite 2 Ziffer 2. lit c letzter Punkt wird wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):

c) Allgemeine Konditionen für a) und b):

...

• Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist **grundsätzlich** ausgeschlossen **und bildet die Ausnahme.**

1. Der Text der Begründung wird auf Seite 7 wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):

Daher wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ausgeschlossen **und bildet die Ausnahme, wenn städtebauliche Gründe ausdrücklich dafür sprechen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich zugestimmt gegen die SPD-Fraktion, die FDP Fraktion und die Fraktion Die Linke.**

### **2. Beschluss:**

**Änderungsantrag der Fraktion Die Linke, Die Fraktion und Klimafreunde (AN/0610/2022)**

Zu Punkt 1 der Vorlage:

Das Erbbaurecht ist nicht nur vorrangig, sondern ohne Ausnahme anzuwenden. Kein städtischer Grund und Boden darf verkauft werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich abgelehnt gegen die Fraktion Die Linke.**

Zu Punkt 2 der Vorlage:

- Der Anteil der preiswerten Wohnungen muss zwischen 75 % und 100 % liegen.
- Die reguläre Laufzeit des Erbpachtvertrages beträgt 99 statt 80 Jahre. Die Mietpreisbindung beträgt 81 statt 61 Jahre.

- Auch nach Auslaufen der Förderzeit müssen die Wohnungen Mieter\*innen mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten bleiben.
- Der Quadratmeterpreis im preisgedämpften Sektor darf nur 9 statt 10 Euro betragen.
- Städtische und stadtnahe Wohnungsbauunternehmen müssen immer vorrangig mit Erbbauverträgen bedient werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich abgelehnt gegen die SPD-Fraktion und die Fraktion Die Linke.**

### **3. Beschluss:**

**Verwaltungsvorlage mit der Ergänzung aus dem Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU- und der Volt-Fraktion (AN/0595/2022)**

*Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:*

### **Geänderter Beschluss:**

1. Der Rat bestätigt seinen Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke vom 22.09.2016 (Vorlagen-Nummer 1775/2016) und beschließt ergänzend, bei Veräußerungen für den Geschosswohnungsbau das Erbbaurecht vorrangig zu nutzen.
2. Die Vergabe von Erbbaurechten für städtische Geschosswohnungsbaugrundstücke erfolgt nach folgenden Kriterien:
  - a) Für Vorhaben, die mindestens 30% geförderten und 20% preisgedämpften Wohnungsbau realisieren, gilt für 60 Jahre ein Erbbauzinssatz von 1,5% p.a. des nutzungsorientierten Verkehrswerts. Ab dem 61. Jahr gilt ein Erbbauzinssatz von 4% p.a. Es gelten insgesamt folgende Anforderungen:
    - Auch nach Auslaufen der Förderung darf die Miete der ehemals geförderten Wohnungen bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen angehoben werden (derzeit 1,5% jährlich).
    - Für den preisgedämpften Wohnungsbau gilt bei der Eingangsmiete eine Höchstgrenze von maximal 10 €/m<sup>2</sup> kalt. Mieterhöhungen sind bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zulässig.
    - Der preisgedämpfte Wohnungsbau kann bis zur Einführung einer verbindlichen Regelungen auf städtischer oder auf Landesebene durch die Reali-

sierung von gefördertem Wohnungsbau für die Einkommensgruppe B ersetzt werden. Der 30%ige Anteil geförderter Wohnungsbau ist dann verpflichtend für die Einkommensgruppe A zu errichten.

- Die Anfangsmiete der freifinanzierten Wohnungen wird nicht vorgegeben. Ansonsten unterliegen die freifinanzierten Wohnungen den jeweiligen gesetzlichen Regelungen (derzeit z.B. der Mietpreisbremse).
- Für die vorstehenden vertraglichen Auflagen hinsichtlich der Miethöhe und ihrer Anpassung während der Vertragslaufzeit erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch als Vertrag zugunsten Dritter.

Ist eine Kindertageseinrichtung Bestandteil des Vorhabens, gilt auch für sie für 60 Jahre ein Erbbauszinssatz von 1,5% p.a. und ab dem 61. Jahr ein Erbbauszinssatz von 4% p.a.

b) Der Erbbauszinssatz für die Neubegründung sonstiger Geschosswohnungsbau-Erbbaurechte beträgt grundsätzlich 4% p.a.

c) Allgemeine Konditionen für a) und b):

- Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt 80 Jahre. Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen.
- Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes werden der dann gültige Erbbauszinssatz und der dann aktuelle nutzungsorientierte Verkehrswert zugrunde gelegt.
- Die Gespräche über eine mögliche Verlängerung sollen 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes begonnen werden.
- Der Erbbauzins wird alle drei Jahre gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. (Wertanpassung)
- Die Beleihung der Erbbaurechte wird grundsätzlich auf maximal 70% des Verkehrswertes begrenzt. In den ersten 15 Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht jedoch bis zu 80% beliehen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf max. 70% zurückzuführen.
- Die Beleihung des Erbbaurechtes gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid ergebenden Finanzierungsstruktur (Kapitalmarktmittel und NRW.Bank-Mittel) ist unabhängig von den vorstehenden Beleihungsgrenzen zulässig.
- Eine Entschädigung der Aufbauten erfolgt bei Zeitablauf zu 80% des Verkehrswertes. Bei Heimfall werden die Aufbauten in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes entschädigt.
- Der Stadt Köln wird ein vertragliches Vorkaufsrecht für den möglichen Verkauf des Erbbaurechts eingeräumt.
- Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum **ist grundsätzlich wird** ausgeschlossen **und bildet die Ausnahme**.

3. Die vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ist zu evaluieren, sobald hinreichende Erkenntnisse aus durchgeführten Vergaben vorliegen, spätestens jedoch nach 3 Jahren.

4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, ergänzend zum vorliegenden Beschluss Regeln für die Veräußerung anderer als Geschosswohnungsbaugrundstücke zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
5. *Der Text der Begründung wird auf Seite 7 wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):*

*Daher wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ausgeschlossen und bildet die Ausnahme, wenn städtebauliche Gründe ausdrücklich dafür sprechen.*

**Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich zugestimmt gegen die FDP-Fraktion.**