



**Geschäftsführung
Unterausschuss Wohnen**

Herr Krämer

Telefon: (0221) 221-21064
Fax: (0221) 221-29241
E-Mail: Thomas.Kraemer@Stadt-koeln.de

Datum: 22.12.2022

Niederschrift

über die **6. Sitzung des Unterausschusses Wohnen** in der Wahlperiode 2020/2025 am Dienstag, dem 08.11.2022, 15:30 Uhr bis 16:40 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theo-Burauen-Saal (Raum-Nr. B 121)

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Pascal Pütz	SPD	
Frau Stefanie Ruffen	FDP	
Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE	
Herr Gerhard Brust	GRÜNE	
Herr Robert Schallehn	GRÜNE	
Herr Martin Erkelenz	CDU	vertritt Frau Gärtner
Herr Niklas Kienitz	CDU	
Herr Florian Weber	CDU	vertritt Frau de Bellis-Olinger
Frau Polina Frebel	SPD	vertritt Herrn Frenzel
Herr Sven Kaske	SPD	vertritt Herrn Kircher
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE	
Frau Lisa Hanna Gerlach	Volt	

Beratende Mitglieder

Frau Diana Finsterle	Auf Vorschlag von AfD
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE
Frau Christine Seiger	GRÜNE
Herr Jens Bruckner	Auf Vorschlag der CDU
Herr Franz Xaver Corneth	Auf Vorschlag von CDU
Herr Thomas Tewes	Auf Vorschlag von CDU
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag von SPD
Herr Roman Jochim	Auf Vorschlag von Volt
Frau Dr. Verena Holzer-Henke	Auf Vorschlag der Klima Freunde
Lilly Liebig	Seniorenvertretung der Stadt Köln

Verwaltung

Frau Ursula Hähner	Amt für Soziales, Arbeit und Senioren
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Julia Klehr	VI-1-Wohnungsbauleitstelle
Herr Beigeordneter Dr. Harald Rau	Dezernat V - Soziales, Gesundheit und Wohnen
Frau Brigitte Scholz	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Gerhard Schultz	Amt für Wohnungswesen
Frau Vanessa Weller	Dezernatsbüro Dezernat V - Soziales, Gesundheit und Wohnen

Schifführer

Herr Thomas Krämer	Amt für Soziales, Arbeit und Senioren
--------------------	---------------------------------------

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU wird von Herrn Weber vertreten
Frau Ursula Gärtner	CDU wird vertreten von Herrn Erkelenz
Herr Michael Frenzel	Auf Vorschlag von SPD wird vertreten von Frau Frebel
Herr Jürgen Kircher	SPD wird vertreten von Herrn Kaske

Beratende Mitglieder

Herr Alexander Serjoscha Brommer	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Max Christian Derichsweiler	GRÜNE
Frau Bärbel Hölzing	GRÜNE
Herr Bürgermeister Dr. Ralf Heinen	SPD
Herr Oliver Seeck	SPD
Frau Angelika Link-Wilden	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Frau Maria Tillessen	Auf Vorschlag von FDP

Stellvertretende beratende Mitglieder

Frau Monika Maurer	Seniorenvertretung der Stadt Köln
--------------------	-----------------------------------

Verwaltung

Frau Heike Kerscher	Amt für Wohnungswesen
---------------------	-----------------------

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- A Bestellung der Schriftführung
3643/2022
- B Mietsteigerungen bei der GAG
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und DIE LINKE auf Durchführung einer
aktuellen Stunde
AN/1982/2022
- C Mündlicher Bericht des Beigeordneten Dr. Rau zur Lage der Geflüchteten
- 1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Ausschussempfehlungen an den Rat**
- 2.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städti-
schen Grundstück Kolmarer Str. 55 in 50769 Köln-Merkenich - Baubeschluss
1755/2022
- 2.2 Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller Bauweise auf dem städti-
schen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln-Godorf - Baubeschluss
1335/2022
- 3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse**
- 4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 4.1 Änderungen der Förderbedingungen bei klimagerechtem Bau und energetischer Sanie-
rung im Wohnungssektor
AN/1514/2022
- Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke aus der Sitzung des Unterausschus-
ses Wohnen vom 06.09.2022: „Änderungen der Förderbedingungen bei klimagerech-
tem Bau und energetischer Sanierung im Wohnungssektor
3675/2022
- 4.2 Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren
AN/1955/2022
- 5 Mündliche Anfragen**
- 6 Mitteilungen**
- 6.1 Sachstand zu Planungen für die "Informationskampagne Wohngeld"
3573/2022

6.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Verlängerung des Zinsmoratoriums bis Ende 2025
3632/2022

II. Nichtöffentlicher Teil

7 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

8 Ausschussempfehlungen an den Rat

9 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

10 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

11 Mündliche Anfragen

12 Mitteilungen

I. Öffentlicher Teil

A Bestellung der Schriftführung 3643/2022

Beschluss:

Der Unterausschuss Wohnen bestellt für die Wahlperiode 2020 bis 2025

Herrn Thomas Krämer zum Schriftführer.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

B Mietsteigerungen bei der GAG Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und DIE LINKE auf Durchführung einer aktuellen Stunde AN/1982/2022

Michael Weisenstein (Die Linke) begründet für die antragstellenden Fraktionen die Notwendigkeit der aktuellen Stunde und macht darauf aufmerksam, dass die betroffenen Mieter*innen bereits durch die steigenden Energiekosten und die Inflation stark belastet seien. Gleichwohl erkenne er die Notwendigkeit, dass die GAG mit ausreichend finanziellen Mitteln ausgestattet werden müsse, um neue Wohnungen bauen zu können und den vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren und aus energetischer Sicht auf dem aktuellen Stand zu halten. Hier sei, so führt **Michael Weisenstein** (Die Linke) aus, die Eigentümerin Stadt Köln in der Pflicht. Daher bitten die antragstellenden Fraktionen dringend darum, dass sich die Verwaltung mit der GAG in Verbindung setzt, um Lösungen aufzuzeigen, wie die GAG ohne die im Raum stehenden Mieterhöhungen wirtschaftlich stark bleiben kann.

Rafael Struwe (SPD) schließt sich den Ausführungen des Vorredners an und ergänzt, dass es etwas fragwürdig anmute, wenn, wie in der Presse dargestellt, die beabsichtigte Mieterhöhung der GAG auf Grund von Gewinnerzielungsabsichten durchgeführt werden solle. Gerade vor dem Hintergrund der an die Stadtkasse abgeführten Anteile an den Gewinnen der GAG sei es sinnvoll auf einen Teil dieser Gewinnabführung zugunsten einer mietpreisdämpfenden Wirkung zu verzichten.

Christine Seiger (Bündnis 90/Die Grünen) macht darauf aufmerksam, dass die Gewinne der GAG wieder in den Bau von gefördertem Wohnraum und bezahlbaren Mietwohnungen im frei finanzierten Bereich investiert würden. Die GAG sei aufgefordert an den geplanten Bauprojekten festzuhalten, auch wenn sich zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen zum Beispiel durch steigende Zinsen, Energie- und Baukosten geändert haben. Die nun von der GAG durchgeführten Mietanpassungen seien durchaus im üblichen Rahmen. Sie macht darauf aufmerksam, dass die GAG ihren Mieter*innen eine Beratung im Zusammenhang mit den Mietanpassungen anbietet.

Niklas Kienitz (CDU) sieht eher den Bund in der Pflicht, welcher hier auch bereits Lösungsmöglichkeiten z.B. durch die Wohngeldreform und den Heizkostenzuschuss aufgezeigt habe, so dass hier die Kostensteigerungen zum Beispiel im Energiebereich gedämpft werden könnten. Der Spannungsbogen, in welchem sich die GAG bewege, einerseits mit Blick auf Baukosten- und Zinssteigerungen und andererseits mit Blick auf die Anforderungen an die GAG, Klimaneutralität im Bestand zu realisieren und neuen Wohnraum zu bauen, lasse sich auf kommunaler Ebene nicht lösen. Hier seien ausreichende Förderungen durch Bund und Land notwendig.

Stefanie Ruffen (FDP) zeigt sich überrascht darüber, dass dies nicht im zuständigen Gremium, dem Aufsichtsrat der GAG thematisiert und besprochen wird, sondern in die politischen Gremien getragen werde. Sie macht darauf aufmerksam, dass die GAG ein städtisches Unternehmen ist und dem Gemeinwohl verpflichtet sei. Diese herausragende Stellung muss sich auch im Handeln der GAG widerspiegeln. Auch eine Mieterhöhung im frei finanzierten Bereich treffe die Mieter*innen hart. Hier sollten gemeinsame Überlegungen angestellt werden wie hiermit umzugehen ist. Es zeichnet sich ein großer Vertrauensverlust der Mieter*innen gegenüber der GAG ab.

Lisa Gerlach (Voll) bittet um Auskunft darüber, wann und in welcher Höhe die letzte Mieterhöhung stattgefunden hat. Des Weiteren bittet Sie um Auskunft darüber, ob es z.B. Wohnungsbauprojekte der GAG gebe, welche durch ein Ausbleiben dieser Mieterhöhung gefährdet seien und wie die Gewinnprognosen der GAG für das Jahr 2022 seien.

Ausschussvorsitzender Pascal Pütz (SPD) teilt mit, dass diese Fragen nicht im Unterausschuss Wohnen beantwortet werden können.

Franz Xaver Corneth (CDU) macht darauf aufmerksam, dass die GAG in Köln ein wichtiges und gut arbeitendes Unternehmen sei, welches als einziges den sozialen Wohnungsbau in Köln aufrechterhalte. Das nun, mit der angekündigten Mieterhöhung, ausgehende Signal sei fatal. Bei diesem Vorgehen seien auch mögliche Kollateralschäden zu berücksichtigen. Er appelliere an den Aufsichtsrat und den Vorstand der GAG ihrer sozialen Verantwortung nachzukommen.

Daniel Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) erläutert, dass auch die GAG gewissen wirtschaftlichen Zwängen unterliege. Er schließt sich der Bitte der Antragstellenden an, diese aktuelle Stunde mit dem Beschluss zu beenden, die Verwaltung zu bitten, in Gespräche mit der GAG einzutreten.

Michael Weisenstein (Die Linke) macht darauf aufmerksam, dass die Gespräche der Verwaltung mit der GAG das Ziel haben müssen, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die GAG von Seiten der Stadt Köln unterstützt werden kann, um auf die Erhöhung der Mieten für die 7.000 betroffenen Mieter*innen in voller Höhe oder zumindest teilweise zu verzichten.

Rafael Struwe (SPD) weist nochmals auf die Art und Weise der von der GAG angekündigten Mieterhöhungen hin und sieht hier dringenden Handlungsbedarf.

Ausschussvorsitzender Pascal Pütz (SPD) schlägt vor, die aktuelle Stunde mit dem Beschluss zu beenden, den Vorgang an die Verwaltung zu überweisen, um Gespräche mit der GAG zu führen und lässt darüber abstimmen.

Beschluss:

Verwiesen an die Verwaltung mit dem Ziel, dass die Verwaltung Gespräche mit der GAG führt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

C Mündlicher Bericht des Beigeordneten Dr. Rau zur Lage der Geflüchteten

Beigeordneter Dr. Harald Rau weist auf den bis 31.12.22 gültigen Bedarfsfeststellungsbeschluss des Rates hin, welcher die Verwaltung ermächtigt und mit der kurzfristigen Umsetzung aller zur Schaffung der Aufnahmekapazität und deren Betrieb erforderlichen Maßnahmen zur Unterbringung Geflüchteter beauftragt. Hier bereite die Verwaltung derzeit eine Vorlage für die Fortsetzung dieses Beschlusses bis 30.06.23 vor.

Derzeit gebe es täglich 20 bis 40 Zugänge von Geflüchteten aus der Ukraine, denen Abgänge in ungefähr ähnlicher Größenordnung gegenüberstehen. Weiter leicht steigende Zugänge seien

aus dem Bereich der Personen zu verzeichnen, welche sich nach einem gewissen Zeitraum unerlaubt hier aufhalten. Eine Prognose, welche nachvollziehbar unter der Ungewissheit der Entwicklung des Winters und der weiteren Entwicklung des Krieges in der Ukraine stehe, gehe bis Ende März 2023 davon aus, dass ungefähr 2.000 bis 3.000 Unterkunftsplätze zu wenig vorhanden sein werden. Die Bedarfe gingen über die derzeitigen Angebote, zum Beispiel in Hotels und sonstigen Unterbringungen, hinaus. Die Verwaltung arbeite mit Hochdruck daran, diese Unterbringungsmöglichkeiten nicht in Turnhallen oder leichten Zelten, sondern in Leichtbauhallen oder Containern zu ermöglichen. In diesem Kontext sei das Südstadion bereits im Aufbau und werde voraussichtlich ab Ende der letzten Novemberwoche mit wintertauglichen Containern betriebsfähig sein. Weitere, kleinere Stadtorte wie z.B. am Parkplatz des Melatenfriedhofs seien möglich, wobei dieser Standort mit seinen vorgesehenen 80 Plätzen nicht in der Akutplanung enthalten sei.

Die Leistungsbearbeitung auf Seiten des Jobcenters und im Amt für Soziales, Arbeit und Senioren funktioniere und die angemessene Versorgung der geflüchteten Menschen sei gewährleistet.

Die Stadt Köln sei weiterhin auf allen politischen Ebenen bemüht, eine Erstattung der Vorhaltekosten, der pauschalierten Fallkosten und weiterer anfallenden Kosten wie zum Beispiel Bewachungskosten und Kosten für sozialpädagogische Begleitungen zu erhalten.

Der **Ausschussvorsitzende Pascal Pütz (SPD)** bedankt sich für die Informationen des Beigeordneten **Dr. Harald Rau**.

Zur Kenntnis genommen.

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

2.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Str. 55 in 50769 Köln-Merkenich - Baubeschluss 1755/2022

Gerhard Brust (Bündnis 90/Die Grünen) bittet um Auskunft darüber, warum lediglich eine Teilunterkellerung erfolge und der Raum unter dem Spitzdach für Abstellräume, anstatt für Wohnräume genutzt werde. Ferner bittet er um Auskunft darüber, warum die Entwässerung des Gartenbereichs über eine eingezäunte Versickerungsmulde erfolge. Eine offene Mulde, in welcher Wasser stehe, könne hier, gerade im Hinblick auf den neben dem Grundstück befindlichen Kinderspielplatz, zu einem Sicherheitsrisiko für Kinder werden.

Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen) antwortet, dass bei diesem Bauobjekt aufgrund der Grundwasser-Thematik keine Vollunterkellerung möglich sei, sondern das Gebäude mit dem System einer sogenannten „weißen Wanne“ abgedichtet werde. Hinsichtlich der Entwässerung des Grundstücks teilt Herr Schultz mit, dass eine solche Entwässerung über eine Versickerungsmulde die übliche Vorgehensweise darstelle.

Gerhard Brust (Bündnis 90/Die Grünen) bittet um Auskunft darüber, warum der Baubeginn erst im Jahr 2025 vorgesehen ist und ob anstelle der vorgesehenen Zweifachverglasung eine Dreifachverglasung vorgenommen werden könne, ohne eine zusätzliche Kostensteigerung zu verursachen.

Rafael Struwe (SPD) bittet darzulegen, zu welchen zeitlichen Verzögerungen es bei einer Umplanung zu einer Baumsetzung in Passivhaus-Bauweise kommen könne.

Dr. Verena Holzer-Henke (Klima Freunde) erkundigt sich nach der Möglichkeit, eine aktuelle Berechnung der Mehrkosten bei einer Ausführung in Passivhaus-Bauweise aufstellen zu können.

Dr. Harald Rau (Dezernat V) macht darauf aufmerksam, dass der Rat der Stadt Köln beschlos- sen habe, künftige Objekte im Passivhaus-Standard auszuführen. Teil der damaligen Be- schlusslage sei, bereits in Planung befindliche Vorhaben aus zeitlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Passivhaus-Standard umzustellen. Bei den hier vorliegenden Baumaß- nahmen handele es sich um die beiden letzten Projekte, welche nach den bisherigen Maßga- ben durchgeführt werden sollen.

Die Verwaltung sagt zu, die offenen Fragen schriftlich für die Sitzung des Bauausschusses zu beantworten.

Ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen.

2.2 Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln-Godorf - Baubeschluss 1335/2022

Es wird gefragt, warum bodentiefe Fenster vorgesehen sind, da hierdurch Stellplatz für Einrich- tungsgegenstände verloren gehe und die Kosten höher ausfallen würden und ob es zu zeitli- chen Verzögerungen bei einer Umplanung in Passivhausbauweise kommen könne.

Die Verwaltung sagt zu, die offenen Fragen schriftlich für die Sitzung des Bauausschusses zu beantworten.

Ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen.

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Änderungen der Förderbedingungen bei klimagerechtem Bau und energetischer Sanierung im Wohnungssektor AN/1514/2022

Durch Kenntnisnahme der Beantwortung (Vorlage 3675/2022) erledigt.

Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke aus der Sitzung des Unteraus- schusses Wohnen vom 06.09.2022: „Änderungen der Förderbedingungen bei kli- magerechtem Bau und energetischer Sanierung im Wohnungssektor 3675/2022

Michael Weisenstein (Die Linke) merkt an, dass die Beantwortung nicht den Erwartungen der fragestellten Fraktion entspreche.

Brigitte Scholz (Verwaltung) bittet den Antragsteller die Fragestellung im Wohnungsbauforum einzubringen.

Zur Kenntnis genommen.

4.2 Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren AN/1955/2022

Die Beantwortung durch die Verwaltung steht aus.

In die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen geschoben.

5 Mündliche Anfragen

Es werden keine mündlichen Anfragen gestellt.

6 Mitteilungen

6.1 Sachstand zu Planungen für die "Informationskampagne Wohngeld" 3573/2022

Daniel Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) bedankt sich für die Mitteilung und bittet darum auch die Einfache und Leichte Sprache mit aufzunehmen.

Roman Jochim (Volt) bittet um Auskunft darüber, ob in dieser Broschüre Informationen zum Wohngeld enthalten sind, welche über die Informationen z.B. auf der städtischen Internetseite hinausgehen.

Gerhard Schultz (Verwaltung) macht darauf aufmerksam, dass die Wohngeldnovelle noch nicht beschlossen ist und das bisher bekannt gewordene noch nicht gesetzlich konkretisiert sei. Eine zeitnahe Übernahme neuer Bestimmungen in eine dann neu aufzulegende Informationsbroschüre ist vorgesehen.

Zur Kenntnis genommen.

6.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Verlängerung des Zinsmoratoriums bis Ende 2025 3632/2022

Zur Kenntnis genommen.

II. Nichtöffentlicher Teil

Es liegen keine Tagesordnungspunkte im nichtöffentlichen Teil vor.

Der Ausschussvorsitzende **Pascal Pütz** (SPD) beendet die Sitzung um 16:40 Uhr.

Gez.
Pascal Pütz, Vorsitzender

Gez.
Thomas Krämer, Schriftführer