



Geschäftsführung Unterausschuss Wohnen

Herr Krämer

Telefon: (0221) 221-27467

Fax: (0221) 221-27447

E-Mail: sozialamt.ausschuss@stadt-koeln.de

Datum: 06.07.2023

Niederschrift

über die **8. Sitzung des Unterausschusses Wohnen** in der Wahlperiode 2020/2025 am Dienstag, dem 18.04.2023, 15:34 Uhr bis 16:20 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	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Frau Sabine Pakulat	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Martin Erkelenz	CDU
Herr Niklas Kienitz	CDU
Herr Jürgen Kircher	SPD
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Lisa Hanna Gerlach	Volt

Beratende Mitglieder

Herr Hans Schwanitz	Bündnis 90/Die Grünen	vertritt Herrn Schallehn
Herr Jens Bruckner	Auf Vorschlag der CDU	
Herr Franz Xaver Corneth	auf Vorschlag der CDU	
Herr Thomas Tewes	auf Vorschlag der CDU	
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD	
Frau Dr. Verena Holzer-Henke	Auf Vorschlag von Klima Freunde	
Lilly Liebig	Seniorenvertretung der Stadt Köln	

Verwaltung

Frau Heike Kerscher	Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen
Herr Beigeordneter Dr. Harald Rau	Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen
Herr Oliver Rickling	Dezernat Planen und Bauen, Wohnungsbauleitstelle

Frau Dr. Katja Robinson

Amtsleiterin Amt für Soziales, Arbeit und Senioren

Frau Brigitte Scholz

Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Frau Vanessa Weller

Dezernat Soziales, Gesundheit und Wohnen

Schritfführer

Herr Thomas Krämer

Amt für Soziales, Arbeit und Senioren

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Robert Schallehn

Bündnis 90/Die Grünen

wird vertreten von Herrn
Schwanitz

Frau Teresa De Bellis-Olinger

CDU

Herr Michael Frenzel

Auf Vorschlag der SPD

Beratende Mitglieder

Herr Luca Leitterstorf

Auf Vorschlag der AfD

Herr Alexander Serjoscha Brommer

Auf Vorschlag von Die FRAKTION

Herr Max Christian Derichsweiler

GRÜNE

Frau Bärbel Hölzing

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Christine Seiger

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Bürgermeister Dr. Ralf Heinen

SPD

Herr Oliver Seeck

SPD

Frau Angelika Link-Wilden

Auf Vorschlag von DIE LINKE

Frau Maria Tillessen

Auf Vorschlag der FDP

Herr Roman Jochim

Auf Vorschlag von Volt

Stellvertretende beratende Mitglieder

Frau Monika Maurer

Seniorenvertretung der Stadt Köln

Verwaltung

Der Vorsitzende Herr Pütz (SPD) eröffnet die 8. Sitzung des Unterausschuss Wohnen um 15:34 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter*innen der Presse sowie die Mitarbeiter*innen der Verwaltung.

Herr Vorsitzende Pütz (SPD) teilt mit, dass von Seiten der Verwaltung folgende Zusetzungen vorgenommen wurden:

- 2.1 Verlängerung der Anmietung des Standortes Ringstr. 38-44 in 50996 Köln-Ro denkirchen zur Unterbringung von Geflüchteten

0922/2023

Nachtrag 1, zugesetzt 06.04.2023

- 6.5 Geschäftsbericht Wohnen in Köln 2020/2021 - Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2020/2021; Ausblick
0762/2023
Nachtrag 2, zugesetzt 12.04.2023
- 6.6 Leerzug Gummersbacher Straße 25
1128/2023
Nachtrag 3, zugesetzt 17.04.2023, Tischvorlage
- 6.7 Mietspiegelreform
1182/2023
Nachtrag 4, zugesetzt 18.04.2023, Tischvorlage

Der TOP 6.3 Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskalbesitz für soziale Einrichtungen 2022 wird vom öffentlichen Teil in den TOP 12.1 in den nichtöffentlichen Teil verschoben.

Herr Weißenstein (Die Linke) regt an TOP 6.5 Geschäftsbericht Wohnen in Köln 2020/2021 - Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2020/2021; Ausblick in die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen am 14.08.2023 zu schieben.

Weitere Wünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Herr Vorsitzender Pütz (SPD) lässt über die so geänderte Tagesordnung abstimmen.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- A Mündlicher Bericht des Dezernenten
- 1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Ausschussempfehlungen an den Rat**
- 2.1 Verlängerung der Anmietung des Standortes Ringstr. 38-44 in 50996 Köln-Rodenkirchen zur Unterbringung von Geflüchteten
0922/2023
Nachtrag 1, zugesetzt 06.04.2023

- 3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse**
- 4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 5 Mündliche Anfragen**
- 6 Mitteilungen**
 - 6.1 Bezahlbare Mieten in Köln sichern - GAG bleibt dem Anspruch auf Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen treu
0179/2023
 - 6.2 Änderungen der Wohnraumförderung 2023 einschließlich einer Übersicht der bezugsfertigen Wohnungen 2017 bis 2022
0927/2023
 - 6.3 Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskus für soziale Einrichtungen 2022
Von TOP 6.3 nach TOP 12.1 in den nichtöffentlichen Teil verschoben.
 - 6.4 Sachstand Auszugsmanagement – Wohnraumakquise für Geflüchtete aus der Ukraine
0509/2023
 - 6.5 Geschäftsbericht Wohnen in Köln 2020/2021 - Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2020/2021; Ausblick
0762/2023
Nachtrag 2, zugesetzt 12.04.2023
 - 6.6 Leerzug Gummersbacher Straße 25
1128/2023
Nachtrag 3, zugesetzt 17.04.2023, Tischvorlage
 - 6.7 Mietspiegelreform
1182/2023
Nachtrag 4, zugesetzt 18.04.2023, Tischvorlage

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**
 - 12.1 Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskalbesitz für soziale Einrichtungen 2022
0542/2023
von TOP 6.3 nach TOP 12.1 in den nichtöffentlichen Teil verschoben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- A Mündlicher Bericht des Dezernenten**
 - 1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
 - 2 Ausschussempfehlungen an den Rat**
 - 2.1 Verlängerung der Anmietung des Standortes Ringstr. 38-44 in 50996 Köln-Rodenkirchen zur Unterbringung von Geflüchteten
0922/2023**

Der Unterausschuss Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Verlängerung der Anmietung des Objektes Ringstr 38 - 44 über den derzeit bis zum 30.11.2023 vereinbarten Festmietzeitraum hinaus. Die Anmietung des Standortes mit 491 Unterbringungsplätzen wird verlängert auf den vom 01.12.2023 bis 31.03.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, den bestehenden Mietvertrag entsprechend anzupassen.

Durch die weitere und längerfristige Nutzung des Objektes ist das Objekt mit einer Internetversorgung auszustatten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen.

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

5 Mündliche Anfragen

6 Mitteilungen

6.1 Bezahlbare Mieten in Köln sichern - GAG bleibt dem Anspruch auf Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen treu 0179/2023

Herr Weisenstein (Die Linke) teilt mit, dass er davon ausgehe, dass es auch wirtschaftliche und finanzielle Sachgründe gebe, warum Mieterhöhungen vorgesehen seien. Er schlägt daher vor, diese Thematik in der Sitzung des Unterausschusses Wohnen am 14.08.2023 nochmals aufzugreifen, da dann die GAG zu Gast im Ausschuss sein werde.

Herr Struwe (SPD) ergänzt, dass aus der Formulierung in der Mitteilung zu schließen sei, dass sich die GAG künftig am oberen Wert des Mietspiegels orientieren werde. Dies sei eine schwierige Entwicklung für den Kölner Wohnungsmarkt, da sich dies bei über 50.000 Wohnungen sehr drastisch auf künftige Mietspiegel auswirken werde.

Der **Vorsitzende Herr Pütz (SPD)** schlägt vor, dieses Thema in der Sitzung am 14.08.2023 nochmals aufzugreifen.

Zur Kenntnis genommen.

6.2 Änderungen der Wohnraumförderung 2023 einschließlich einer Übersicht der bezugsfertigen Wohnungen 2017 bis 2022 0927/2023

Herr Weisenstein (Die Linke) bittet die Verwaltung um Auskunft darüber, ob die Absicht bestehe, die Richtlinien für die Größe der Wohnungen selbst festzulegen. Ebenso bittet er die Verwaltung darzulegen, wie die Kommunikation gegenüber jungen Genossenschaften aufgebaut werden könne, um diese über die neuen Förder Richtlinien zu informieren. Ferner bittet er um Auskunft, ob eine Förderung von Wohnungen nur in Gebäuden bis maximal 6 anstatt bisher 7 Geschossen negative Auswirkungen auf die Anzahl der geförderten Wohnungen in Köln haben werde.

Herr Beigeordneter Dr. Rau erläutert, dass die Stadt Köln als Genehmigungsbehörde für das vom Land NRW aufgelegte Förderprogramm selbst werbend und beratend tätig sei. Sollte sich abzeichnen, dass nur wenig Fördermittel der angebotenen Wohnraumförderung beantragt würden, so werde die Verwaltung ihre werbende und

beratende Tätigkeit in diesem Bereich intensivieren. Bereits jetzt stehe die Verwaltung mit vielen Genossenschaften und Akteuren aus diesem Bereich in Kontakt.

Das Ziel der Verwaltung sei es, mehr öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung gehe nicht davon aus, dass sich das Kriterium der Geschossanzahl hemmend auswirken werde. Sollte sich zeigen, dass dies der Fall sei, so werde hier nachgesteuert.

Hinsichtlich der auszuarbeitenden Richtlinien zur Wohnraumförderung 2023 werde die Verwaltung die politischen Gremien informieren.

Frau Pakulat (Bündnis 90/Die Grünen) begrüßt die Anhebung der Förderung durch das Land NRW. Sie bittet die Verwaltung um Auskunft darüber, ob es Möglichkeiten gebe, neue Wohnformen wie z.B. das experimentelle Wohnen zu fördern, da dies in der hier vorgestellten Wohnraumförderung 2023 nicht vorgesehen sei. Sie bittet auch, den Bereich der Eigenkapitaldeckung solcher Projekte nochmals zu thematisieren, da diese auf Grund der derzeitigen Lage auf den Finanzmärkten schwierig zu realisieren sei.

Herr Beigeordneter Dr. Rau teilt mit, dass die Verwaltung dieses Problem erkannt habe und auf verschiedenen Ebenen wie z.B. über den Deutschen Städtetag interveniere, um eine Förderung beispielsweise der Grundstücke möglich zu machen.

Herr Petelkau (CDU) bittet um Auskunft darüber, in welcher Höhe Mittel abgerufen wurden.

Herr Beigeordneter Dr. Rau verweist auf die Vorlage [0331/2023](#), in welcher dargelegt werde, dass die selbst gesetzte Zielmarke der Verwaltung von 1.000 bewilligten Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von deutlich über 100 Mio. Euro im vergangenen Jahr übererfüllt wurde. Da andere Kommunen ihr Budget in diesem Bereich nicht vollständig abgerufen hatten, erfolgte durch das Land NRW eine Erhöhung des Globalbudgets der Stadt Köln, so dass die im städtischen Haushalt hinterlegten 30 Millionen Reserve nie in Anspruch genommen werden mussten.

Zur Kenntnis genommen.

6.3 Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskalbesitz für soziale Einrichtungen 2022

Wird im nichtöffentlichen Teil der Tagesordnung behandelt.

6.4 Sachstand Auszugsmanagement – Wohnraumakquise für Geflüchtete aus der Ukraine 0509/2023

Zur Kenntnis genommen.

6.5 Geschäftsbericht Wohnen in Köln 2020/2021 - Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2020/2021; Ausblick 0762/2023

Herr Beigeordneter Dr. Rau kündigt für die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen eine Präsentation zum Geschäftsbericht Wohnen in Köln 2020/2021 an.

Herr Bruckner (CDU) bittet die Verwaltung um Auskunft zum aktuellen Sachstand der Evaluierung des kooperativen Baulandmodells und zum Sachstand eines Konzeptes zum preisgedämpften Wohnen.

Herr Beigeordneter Dr. Rau teilt mit, dass die Verwaltung eine Mitteilung zum Sachstand eines Konzeptes zum preisgedämpften Wohnen vorbereite, das Thema aber nicht Bestandteil des Geschäftsberichts Wohnen sei.

Herr Weisenstein (Die Linke) bittet die Verwaltung, in den Austausch mit der „Modernen Stadt“ und dem Stadtwerkekonzern zu treten, um den im Deutzer Hafen, für einige Baufenster, angedachten 30 %igen Anteil an gefördertem Wohnraum und den 20 %igen Anteil an preisgedämpftem Wohnraum zu ermöglichen.

Frau Scholz (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) verweist darauf, dass es hinsichtlich des Deutzer Hafens eine vertragliche Abwägungsvereinbarung gebe, welche dies sicherstelle. Daher gebe es in diesem Konstrukt andere Möglichkeiten als in anderen Bereichen. Hier sei ein weiterer Austausch, auch im Hinblick auf die Möglichkeiten des Erbbaurechts bei städtischen Grundstücken, wichtig.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Festsetzung der Tagesordnung wegen Beratungsbedarfs in die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen am 14.08.2023 geschoben.

6.6 Leerzug Gummersbacher Straße 25 1128/2023

Herr Beigeordneter Dr. Rau erläutert die Gründe, welche zur Entscheidung eines Leerzugs des Objekts „Gummersbacher Straße 25“ geführt haben und weist darauf hin, dass in Kooperation mit qualitätsgesicherten Kölner Trägern und unter Nutzung der Erfahrungen beteiligungsorientierter Wohn- und Arbeitsprojekte das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren aktuell ein Nachfolgeprojekt erarbeitet, das Selbstverwaltung als Ziel hat.

Herr Kircher (SPD) bittet die Verwaltung sicherzustellen, dass im neuen Objekt keine ähnlichen Strukturen entstehen können.

Zur Kenntnis genommen.

6.7 Mietspiegelreform 1182/2023

Herr Tewes (CDU) dankt der Verwaltung für den Hinweis, dass der einfache Kölner Mietspiegel rechtssicher sei und sehr gut zwischen Mietenden und Vermietenden praktiziert werde. Dies liege auch an den 36.000 zu Grunde liegenden und ausgewerteten Daten, welche mit statistischen Methoden erhoben wurden. Dies komme einem qualifizierten Mietspiegel bereits sehr nahe.

Herr Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) freue sich auf die bevorstehende Einführung eines verpflichtenden qualifizierten Mietspiegels. Hier sei gegebenenfalls, je nachdem wie die gesetzlichen Vorgaben sein werden, zur Kölner Ausgestaltung des Mietspiegels die Hinzuziehung eines externen Expertengremiums ins Auge zu fassen.

Frau Kerscher (Amt für Wohnungswesen) erläutert, dass die von der Verwaltung vorgesehene Veranstaltung im November 2022, bei welcher unter Einbindung von externen Experten eine Gegenüberstellung von einfachem und qualifiziertem Mietspiegel erfolgen sollte, auf Grund der angekündigten gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung

eines qualifizierten Mietspiegels für Kommunen mit über 100.000 Einwohnern, in der ursprünglich geplanten Weise nicht stattgefunden hat.

Herr Struwe (SPD) führt aus, dass z.B. der in München angewandte qualifizierte Mietspiegel erstmals zu Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 21 % geführt habe. Nur die geltende Kappungsgrenze von 15%, welche auch für München gelte, habe dies abfedern können.

Herr Corneth (CDU) erwartet durch die angekündigte gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Kölner Mieter*innen erhebliche Nachteile durch dann steigende Mieten.

Anmerkung der Schriftführung: Der [aktuelle Kölner Mietspiegel](#) ist auf der Internetseite der Rheinischen Immobilienbörse hinterlegt.

Zur Kenntnis genommen.

Der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** beendet die Sitzung um 16:20 Uhr.

Gez.
Pascal Pütz
(Vorsitzender)

Gez.
Thomas Krämer
(Schriftführer)