

Frau Oberbürgermeisterin  
Henriette Reker

**SPD-Fraktion  
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau  
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50

fax 0221. 221 246 57

mail fraktion@koelnspd.de

web www.koelnspd.de

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 16.10.2023

**AN/1832/2023**

**Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

| Gremium | Datum der Sitzung |
|---------|-------------------|
| Rat     | 26.10.2023        |

**Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden!**

*Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,*

*die SPD-Fraktion bittet Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Ratssitzung am 26.10.2023 aufzunehmen.*

**Beschluss:**

1. Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung, dem **Wohnungsbau ab sofort die höchste Priorität bei der Vergabe städtischer Flächen** beizumessen. Vorhaben zur Schaffung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum sowie von erforderlicher sozialer Infrastruktur wie Kita oder Schule werden bevorzugt berücksichtigt. Eine vereinfachte Konzeptvergabe mit klaren und überschaubaren Kriterien, die insbesondere auch Kriterien der Nachhaltigkeit beinhalten, wird dafür als Instrument durch die Verwaltung entwickelt und zur Verfügung gestellt. Erforderliche Anpassungen des Regionalplans bzw. des Flächennutzungsplans werden ebenso zügig wie konsequent vorgenommen.
2. In Ergänzung seines Beschlusses vom 17.03.2022 (Vorl.-Nr. 1304/2020, Vorrangige Nutzung des Erbbaurechts bei der Veräußerung städtischer Grundstücke; Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, für Flächenanteile, auf denen vertraglich abgesichert **100 Prozent geförderter Wohnraum** entstehen soll, den **Erbpachtzins für einen definierten Zeitraum mit 0 Prozent** anzusetzen.
3. Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung, ein neues **städtisches Förderprogramm** aufzulegen, welches über einen Zeitraum von **zehn Jahren eine Milliarde**

**Euro** für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorsieht. Im Rahmen dieses Programms sollen in Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage sowie der Zinsentwicklung **bis zu 20.000 neue Wohnungen** entstehen. Bei der Ausgestaltung des Förderprogramms sollen die Zinsen und Tilgungsraten den günstigen Darlehenskonditionen der NRW-Wohnraumförderung entsprechen, wobei die kommunale Kölner Förderung die Landesförderung ausdrücklich ergänzen und nicht ersetzen soll. Für die laufende Haushaltsperiode werden dafür die im Haushalt veranschlagten 33 Mio. Euro p.a. verwendet (Teilfinanzplan 1601).

4. Zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsbau entsteht eine immer größer werdende Lücke. Mit einem **preisgedämpften Angebot im Mietwohnungsbau** soll diese Lücke geschlossen werden. Die Verwaltung wird daher beauftragt, zusammen mit den politischen Gremien eine entsprechende Förderlogik zu entwickeln, die neben Mitteln aus dem o.g. Förderprogramm auch einen vergünstigten Erbpachtzins im Sinne des Abschnitts 1 enthalten kann. Zudem wird der Vorschlag der Stadt Düsseldorf unterstützt, an den Bundes- und Landesgesetzgeber den Wunsch nach einem Förderweg C innerhalb der Logik des geförderten Wohnungsbaus zu adressieren, damit auch Bauprojekte mit preisgedämpftem Wohnen staatlich gefördert werden können.
5. Das gesamte **Verwaltungshandeln** im Bereich Planen und Bauen soll sich an der **Priorität „Wohnen“** ausrichten. Die Verwaltungsverfahren bei der Bauleitplanung und vor allem die Baugenehmigungsverfahren müssen deutlich beschleunigt und besser koordiniert werden! Dafür bittet der Rat der Stadt Köln die Oberbürgermeisterin, folgende Instrumente zur Anwendung zu bringen:
  - Einrichtung einer **“Taskforce Wohnungsbau”** innerhalb der Verwaltung. Dort sollen in regelmäßigen Abständen (z.B. einmal monatlich) die Entscheider\*innen aus allen relevanten Fachämtern und -dezernaten zusammenkommen, um finale (Bau-) Entscheidungen für Projekte mit besonderen Herausforderungen zu treffen.
  - Einsetzung von **Projektkoordinatoren**, welche aus dem jeweiligen Bauprojekt (also vom Vorhabenträger) finanziert werden, aber auf Seiten der Verwaltung die projektbezogene Koordination aller erforderlichen Schritte und Maßnahmen übernimmt.
  - Schaffung von **zusätzlichen Stellen** im Stadtplanungs- und im Stadtentwicklungsamt, um eine zügige Realisierung der anstehenden Projekte sicherstellen zu können. **Priorität**
  - Bauanträge für neuen Wohnraum sollen von allen Dienststellen mit höchster Priorität im Sinne einer **“Fast Lane”** behandelt und final bearbeitet werden.
  - Um eine engere Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, zu gewährleisten, wird zudem der **Unterausschuss "Wohnen" stärker für frühe Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse** im Sinne einer politischen Koordinierung genutzt.
  - Vor dem Hintergrund entsprechend früh abgestimmter Entwicklungsprojekte wird eine **Selbstverpflichtung der politischen Akteure** in Rat und Bezirksvertretungen angestrebt, mit der sich die Beteiligten zu einer zügigen Beschlussfassung im Rahmen der Bauleitplanung (insb. B-Pläne und FNP-Änderungen) in den zuständigen Gremien verpflichten.

- Unabhängig von den hier in Bezug auf den Wohnungsbau eingebrachten Maßnahmen, soll die Verwaltung weiterhin an einer **deutlichen Beschleunigung von Bauverfahren** insgesamt arbeiten, insbesondere durch verstärkte Digitalisierung der Verfahren.
6. Um die notwendigen Investitionen in bezahlbaren Wohnraum nicht noch weiter ansteigen zu lassen, vollzieht die Stadt Köln die soeben von der Bundesregierung angepassten **Effizienzhaus-Anforderungen (EH)** entsprechend nach. Diese betrachtet die Verankerung von **EH 40** als neuer verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard in dieser Legislaturperiode als nicht mehr nötig und **setzt diese aus**, da mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sichergestellt ist, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Die Klimaschutzleitlinien Stadt Köln zu Wohngebäuden sind entsprechend anzupassen.
  7. **Gemeinwohlorientierte Akteur\*innen** wie z.B. Genossenschaften sollen noch stärker gefördert werden. Dafür wird die Verwaltung zum einen beauftragt, das **Beratungs- und Unterstützungsangebot für die Gründung** neuer Baugenossenschaften sowie die Umsetzung entsprechender Vorhaben weiter auszubauen und zu intensivieren. Zudem soll die Flächenvergabe gem. Ziffer 1. sowie das Wohnungsbauförderprogramm gem. Ziffer 3. ebenfalls besondere **Förderschwerpunkte** für gemeinwohlorientierte Akteur\*innen enthalten.
  8. Der Rat der Stadt Köln bittet die Verwaltung sowie die in die Aufsichtsgremien der Unternehmen des Stadtwerkekonzerns entsandten Vertreter\*innen der Anteilseignerin darauf hinzuwirken, dass die **Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK)** ihre Fähigkeiten und Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum noch stärker ausspielen kann. Dazu sollen zum einen weitere **Werkwohnungen** der Gesellschaften des Stadtwerkekonzerns, der Stadtverwaltung sowie weiterer stadtnaher Unternehmen beitragen. Die WSK mit ihrem jahrzehntelangen Know-how wird zudem zu einem Dienstleister zur Bereitstellung und Verwaltung von Werkwohnungen für private Unternehmen weiterentwickelt.

### **Begründung:**

*Zu Ziffer 1.:*

*Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum hat sich in den vergangenen Monaten und Jahren zu DER sozialen Frage unserer Republik, aber vor allem auch in Metropolen wie Köln entwickelt! In Köln müssen wir zwischenzeitlich von einer echten Krisensituation sprechen, die ohne entschlossenes Handeln unmittelbar in eine sozialpolitische Katastrophe führen wird! Denn schon heute ist es bittere Realität, dass sich in vielen Teilen Kölns nur noch reiche Menschen Wohnraum leisten können. Die Mietbelastung in Köln ist mittlerweile höher als in Hamburg: Fast 30 Prozent des Einkommens muss ein Single in Köln mittlerweile für die Kaltmiete aufbringen.*

*Bei den sogenannten Sozialwohnungen droht in den kommenden Jahren ein dramatischer Absturz. In den nächsten fünf Jahren verlieren rund 10.300 Wohnungen die Bindung an eine vergleichsweise geringe Miete und gehen sukzessive auf den freien Markt. Damit setzt sich der bodenlose Fall bei den öffentlich geförderten Wohnungen in Köln unvermindert fort: 1990 gab es in der Domstadt noch mehr als 105.000 Wohnungen für Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein. 2021 lag die Zahl schon unter 38.000, und 2027 werden es dann nur*

noch gut 27.000 Wohnungen sein. Dem gegenüber stehen knapp 50 % aller Kölner\*innen, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Gegen diese soziale Spaltung hilft nur eine engagierte und starke Stadtführung, die sich einmischt, die gestaltet und auch Position bezieht, indem sie soziale wohnungspolitische Maßnahmen ergreift und konsequent umsetzt.

Das naheliegende Mittel dazu ist der geförderte Wohnungsbau, dem die Stadt Köln ab sofort maßgebliche Vorzüge einräumen muss, um die sozialpolitische Katastrophe zu verhindern. Dazu bedarf es einfacher und klarer Kriterien und bei Bedarf zügiger Anpassung der Regional- und Flächennutzungsplanung.

Handeln ist gefragt, nicht die Hoffnung, dass diese Wohnungsmisere schon an Köln vorübergehen wird.

Die Nachhaltigkeitskriterien, die in diesem Absatz gefordert werden, dürfen aber zu keiner wesentlichen Verteuerung des Wohnraums führen. Dies ist bei vielen nachhaltigen Bauweisen (z.B. Holzbau) bzw. bei Themen wie Photovoltaik, Durchgrünung neuer Siedlungsbereiche und „Schwammstadt“ durchaus gegeben, zumal in Teilen neuere Gesetzeslagen ohnehin zu diesen Standards verpflichten.

Zu Ziffer 2.

Günstiger Wohnraum kann nicht auf teuren Flächen entstehen, das bestätigen die Gespräche mit den Wohnungsbauunternehmen, von denen viele ihre Neubauaktivitäten nahezu eingestellt haben. Eine maßgebliche Größe bei Neubauten sind aber die Preise für die Grundstücksflächen. Um also geförderten Wohnungsbau auch finanziell interessant zu machen, ist der **Erbpachtzins für Flächenanteile**, auf denen zu 100 Prozent geförderter Wohnraum entsteht, für einen definierten Zeitraum auf **0 Prozent** abzusenken.

Dabei soll gelten: Der jeweilige, abgesenkte Erbpachtzins wird auf jene Quadratmeter zur Anwendung gebracht, auf denen innerhalb eines Gesamtprojektes (welches durchaus auch freifinanzierte Wohnungen umfassen kann) der günstige Wohnraum entsteht. Es handelt sich also ausdrücklich nicht um Projekte, die ausschließlich aus gefördertem und/oder preisgedämpften Wohnungsbau bestehen muss.

Nur so ist zu gewährleisten, dass tatsächlich nicht die Gewinnmaximierung einzelner Investoren im Vordergrund steht, sondern eine sozial solide austarierte Kalkulation, die das Interesse der Mieter\*innen nicht aus dem Auge verliert.

Zu Ziffer 3.

Die vergangenen Jahrzehnte haben gezeigt, dass der frei finanzierte Wohnungsmarkt die alarmierend zunehmende Reduzierung des günstigen Wohnraums (maßgeblich mit gebundenen Mieten) nicht ausgleichen kann. Daran ändern auch die zunehmenden Auszahlungen an Wohngeld nichts.

Daher ist die öffentliche Hand gefordert, auch durch weitere Fördermaßnahmen den Wohnungsbau nachhaltig anzukurbeln und dem Wohnungsmarkt für längere Zeit Wohnungen mit günstigen Mieten zu sichern.

Nur ein Förderprogramm in respektablem Höhe, dessen Ausgestaltung bei Zinsen und Tilgungsraten den günstigen Darlehenskonditionen der NRW-Wohnraumförderung entspricht, besitzt die Attraktivität, einen wirklichen Schub des geförderten Wohnungsbaus zu entwickeln.

Zu Ziffer 4.

Zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsbau entsteht eine immer größer werdende Lücke. Mit einem **preisgedämpften Angebot im Mietwohnungsbau** soll diese Lücke geschlossen werden. Dabei soll analog zu den Regelungen der Stadt München, jenen Miethaushalten, deren Haushaltseinkommen über denen des geförderten Mietwohnungsbaus liegen und die dennoch mindestens 30 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens an Mietbelastung aufbringen müssen, ermöglicht werden, eine bezahlbare Wohnung zu beziehen.

Der von der Stadt Düsseldorf vorgeschlagene Förderweg C ist eine gute Möglichkeit, um auf diesem Wege auch mittlere Einkommensschichten noch stärker vom sozialen Wohnungsbau profitieren zu lassen.

Zu Ziffer 5.

Köln braucht eine **“Taskforce geförderter Wohnungsbau”** innerhalb der Verwaltung. Eine solche Struktur hat sich in der Bewältigung der enormen Unterbringungsanforderungen im Rahmen der Flüchtlingsherausforderung 2015/2016 sehr bewährt: Damals kamen einmal wöchentlich die Entscheider\*innen aus allen relevanten Fachämtern und -dezernaten zusammen und haben finale (Bau-)Entscheidungen für die Projekte mit besonderen Hürden getroffen. Dies hat die schnelle Errichtung unzähliger Standorte in kürzester Zeit erst möglich gemacht. Wenn der Wohnungsbau heute unsere zentrale Krise darstellt - welche durch die aktuelle Flüchtlingsherausforderung noch einmal verstärkt wird - müssen die wirksamen Instrumente von damals heute mit der Zielausrichtung auf die Schaffung von geförderten Wohnungsbau entsprechend genutzt werden.

Insgesamt muss sich das gesamte Verwaltungshandeln an der Priorität Wohnen ausrichten! Dazu bedarf es in erster Linie auch zusätzlichen Personals, insbesondere im Stadtplanungs- und im Stadtentwicklungsamt. Zudem müssen Bauanträge für neuen Wohnraum von allen Dienststellen mit höchster Priorität im Sinne einer “Fast Lane” behandelt und final bearbeitet werden.

Schon bei der Planung entsprechender Bauprojekte kann und soll die Koordination deutlich verbessert werden. Für jedes größere Bauvorhaben soll es einen Projektkoordinator geben, der vom Vorhabenträger finanziert aber in Verantwortung der Stadtverwaltung tätig wird und alle Fäden in die verschiedenen Fachämter, in die Politik und zu den weiteren Stakeholdern zusammenhält.

Aber auch die Abstimmung zwischen Politik und Verwaltung bzw. den politischen Ebenen und Akteuren muss sich im Sinne der Zielerreichung, nämlich schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verändern. Je früher und je besser die Projekte vorabgestimmt und entsprechende Hinweise und Einwände bereits im Vorfeld politisch artikuliert und entsprechend berücksichtigt werden können, desto fristgerechter können die formalen politischen Beschlüsse gefasst werden, idealerweise stets in der ersten Beratungsrunde. Entsprechende Verfahren sollen unter Nutzung des dafür vorgesehenen Unterausschusses Wohnen entwickelt und verbindliche Regelungen getroffen werden.

Zu Ziffer 6.

Die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist gerade im Gebäudebereich vordringlich für den Klimaschutz und um weiter steigende Kosten fossiler Energieträger zu vermeiden. Mit der Einführung von EH 55 als Standard zum 1. Januar 2023 im Hinblick auf den Primärenergiebedarf wurde ein erster wichtiger Schritt für Neubauten umgesetzt.

*In den aktuellen Verhandlungen über die Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) wird auch eine Überarbeitung der Anforderungssystematik sowie des Neubaustandards diskutiert. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist allerdings sichergestellt, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten ist die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard nach eigener Aussage der Regierung in dieser Legislaturperiode des Deutschen Bundestages nicht mehr nötig und wird ausgesetzt.*

*Dem sollte auch auf der kommunalen Ebene bei den Baugenehmigungsentscheidungen Rechnung getragen werden.*

*Zu Ziffer 7.*

*In diesen Zeiten der Wohnungskrise zeigt sich die stabilisierende Wirkung, gemeinwohlorientierter Akteur\*innen wie z.B. Genossenschaften, diese gilt es daher noch stärker zu fördern. Das Beratungs- und Unterstützungsangebot für die Gründung neuer Baugenossenschaften sowie die Umsetzung entsprechender Vorhaben muss weiter ausgebaut und intensiviert werden. Bestehenden Baugenossenschaften sollen städtische Flächen zu verbesserten Zinsbedingungen prioritär vergeben werden.*

*Nur so ist zu verhindern oder zumindest eine hemmende Wirkung zu erzielen, dass sich die Mietpreisentwicklung weiterhin inflationär ausgestaltet.*

*Zu Ziffer 8.*

*Die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK) ist eine bewährte und höchst effiziente Säule unserer Stadtwerke, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns (SWK) Wohnraum bereitstellt, der auf ihre besonderen Belange ausgerichtet ist. Mit den von ihr verwalteten knapp 1.900 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 7,57 €/m<sup>2</sup> in 2022 leistet die WSK schon heute einen Beitrag zum Segment des bezahlbaren Wohnraums. Diesen Anteil gilt es in den kommenden Jahren weiter zu steigern. Dazu sollen zum einen weitere Werkwohnungen der Gesellschaften des Stadtwerkekonzerns, der Stadtverwaltung sowie weiterer stadtnaher Unternehmen beitragen. Da diese in erheblichem Maße vom weitverbreiteten Arbeits- und Fachkräftemangel betroffen sind, könnten sich KVB, RheinEnergie, AWB und Co. aber auch andere Teile des „Konzerns Stadt Köln“ auf diesem Wege noch stärker als attraktiver Arbeitgeber auf dem Arbeitsmarkt positionieren.*

*Zudem soll sich die WSK auch als Dienstleister zur Bereitstellung und Verwaltung von Werkwohnungen für private Unternehmen weiterentwickeln. Auch viele private Unternehmen sind vom Fach- bzw. Arbeitskräftemangel betroffen und wollen sich entsprechend als guter Arbeitgeber positionieren, scheuen aber rechtliche und sachliche Hürden, um selbst im Segment des Werkwohnungsbaus aktiv zu werden. Hier kann die WSK mit ihrem jahrzehntelangen Know-how ein sehr gutes Angebot machen und in gewohnt effizienter Weise einen noch größeren Beitrag zum sozialen Wohnungsmarkt in Köln leisten.*

Mit freundlichen Grüßen

Christian Joisten  
SPD-Fraktionsvorsitzender