

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	14.05.2019
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	16.05.2019
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	03.06.2019
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	17.06.2019
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	17.06.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.06.2019
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2019

Leerstand im städtischen Wohnungsbestand (AN/0565/2019)

Vor dem Hintergrund des schon seit Jahren bestehenden Wohnungsleerstands im städtischen Gebäude Bergisch Gladbacher Str. 1006 bittet die SPD-Fraktion um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Wohnungen in Gebäuden der Stadt Köln (einschl. Stiftungswohnungen) stehen leer?
2. Wo befinden sich diese Leerstände (Anschrift)?
3. Aus welchen Gründen stehen die Wohnungen leer?
4. Wann werden diese Leerstände beendet?
5. Wie beurteilt die Verwaltung dies vor dem Hintergrund, dass Leerstände
 - nach dem Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetz NRW hinsichtlich öffentlich geförderter Wohnungen und
 - nach der städtischen Wohnraumschutzsatzung hinsichtlich frei finanzierter bzw. nicht mehr zweckgebundener Wohnungenals unzulässige Zweckentfremdungen grundsätzlich verboten sind, unabhängig von der Eigentümerschaft?

Es wird gebeten, die Beantwortung dieser Anfrage auch denjenigen Bezirksvertretungen mitzuteilen, in deren Stadtbezirke Wohnungsleerstände bestehen.

Die Verwaltung antwortet:

Zu Frage 1 bis 4:

Stadteigene Wohnungen sind stets nur für die erforderliche Übergangsphase der Instandsetzung nach Auszug oder Ableben der Altmietler/innen bis zur Neuvermietung nicht belegt bzw. nicht vermietet. Ist die Sanierung einer Immobilie nicht sinnvoll und nach einem Abriss ein Neubau von Sozialwohnungen geplant, erfolgt eine Veräußerung an einen Investor. Dies macht eine vorübergehende Nichtbelegung von Wohnungen für den Zeitraum der Planung, der Verkaufsverhandlungen und der

Veräußerungsabwicklung erforderlich.

Die Nennung konkreter Zeitpunkte für eine Weitervermietung ist angesichts des individuell erforderlichen Umfangs und der unterschiedlichen Dauer von Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, die größtenteils von beauftragten Firmen durchgeführt werden, nicht möglich. Allerdings ist nach deren Abschluss eine rasche Vermietung aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet. So sind vermietbare geförderte Wohnungen nur in seltenen Ausnahmefällen nicht belegt. Sofern eine Wohnung oder Immobilie aus dem vermietbaren Bestand genommen wird, um sie zu veräußern, hängt es von den häufig komplexen Verhandlungen mit einem Investor ab, wann eine Veräußerung erfolgen kann, die fast immer unter der Auflage der Erhaltung oder Neuschaffung von Sozialwohnraum steht.

Im Bereich des **Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster** besteht derzeit für folgende Wohnungen kein Mietverhältnis:

Bezirk 1:

- Eisenmarkt 4, III. OG hinten, wird aktuell renoviert und dann neu vermietet
- Vogteistr. 17-19, III. OG hinten, derzeit Prüfung Sanierung oder Umnutzung für Gemeinbedarfszwecke
- Vogteistr. 17-19, I. OG rechts, derzeit Prüfung Sanierung oder Umnutzung für Gemeinbedarfszwecke

Bezirk 2

- Godorfer Str. 2, I.OG, Sanierung; ggf. Nutzung als Hausmeisterwohnung

Bezirk 3

- Richard-Wagner-Str. 34, I.OG links, derzeit Prüfung Sanierung oder Neuentwicklung des Areals

Bezirk 4:

- Venloer Str. 1132, EG hinten, wird aktuell renoviert und dann neu vermietet
- Venloer Str. 1130; I. OG links, wird aktuell renoviert und dann neu vermietet

Die Immobilie in der **Bergisch-Gladbacher Straße 1006 in Köln-Dellbrück** (Bezirk 9) ist aufgrund ihrer denkmalgeschützten Fassade aus dem Jahre 1907 ein Sonderfall. Sie ist infolge eines zerstörerischen Befalls mit Hausschwamm, der die Stabilität von Gebäudeteilen beeinträchtigt, unbewohnbar. Das Objekt bedarf einer Kernsanierung, deren Kosten u.a. wegen der Denkmalschutzauflagen unwirtschaftlich sind. Es besteht zudem das Risiko einer massiven Kostensteigerung. Ein Abriss und Neubau wäre wirtschaftlicher, ist aber wegen der denkmalgeschützten Fassade nicht möglich. Eine von der Verwaltung favorisierte Veräußerung der Immobilie an einen privaten Investor, die sich schwierig gestaltet, wurde seitens des Liegenschaftsausschusses aus gesellschaftspolitischen Erwägungen (Bürgertreff im EG) wegen weiterem Beratungsbedarf vorläufig ausgesetzt (Vorlage 3427/2018, Sitzung 19.03.2019, Top 9.2.3 nicht öffentlicher Teil).

Nicht aufgeführt sind Objekte, bei denen die Prüfung ergeben hat, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist und deren Grundstück nach Abriss der Bestandsgebäude insb. für den Wohnungsbau neu entwickelt werden sollen.

Im Bestand des **Amtes für Wohnungswesen** werden derzeit alle vermietbaren Wohnungen auch genutzt. Es gibt lediglich zwei Immobilien, die aufgrund ihres baulichen Zustandes unbewohnbar und für den Abriss vorgesehen sind, um an gleicher Stelle im öffentlich geförderten Wohnungsbau neue Sozialwohnungen zu bauen.

- a) **Flemingstraße 5 in Köln-Niehl** – Das marode Haus aus den 1950er Jahren, ehemalige Unterkunft für Wohnungslose, ist unbewohnbar und angesichts des baulichen Zustandes für den Abriss vorgesehen. Es erfolgt derzeit die Erstellung eines städtebaulichen Planungskonzeptes zu einer verdichteten Neubebauung des gesamten Areals an der Flemingstraße (inklusive Haus Nr. 5) mit Sozialwohnungen. Die Zahl der Sozialwohnungen würde sich bei Realisierung

der derzeitigen Planungen auf 114 erhöhen und damit mehr als verdoppeln. Die Projektentwicklung für das Gesamtareal gestaltet sich aufwändig, da die Nähe zu Betrieben am Niehler Hafen und damit Vorschriften des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) und der Zwölften Durchführungsverordnung zum BImSchG zu berücksichtigen sind.

- b) **Mühlenweg 216 in Köln-Bickendorf** – Die Nutzung des Wohnhauses mit veralteter Bausubstanz und sanitären Anlagen im Treppenhaus wurde beendet, um an einen Investor unter der Auflage des zeitnahen Abrisses und Neubaus von Sozialwohnungen veräußert zu werden. Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen der Stadt Köln mit der GAG.

Im Bestand der **Stiftungsverwaltung** sind keine Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vermietet sind.

Zu Frage 5:

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Kölner Wohnraumschutzsatzung, welche für freifinanzierten Wohnraum gilt, wird Wohnraum zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt zum Beispiel vor, wenn der Wohnraum länger als 3 Monate leer steht und keine Ausnahmegenehmigung des Amtes für Wohnungswesen vorliegt. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum in diesem Sinne liegt jedoch nicht vor, wenn der Wohnraum umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder veräußert werden soll.

Eine entsprechende Regelung findet sich für öffentlich geförderten Wohnraum in § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WNFG NRW). Der Verfügungsberechtigte über Wohnraum ist verpflichtet, das Freiwerden einer Wohnung mit Belegungsbindung unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen mitzuteilen, eine Neuvermietung anzeigen und den Wohnberechtigungsschein einzureichen. Der Bestand an geförderten Wohnraum wird laufend auf Leerstände kontrolliert, davon 10 % jährlich durch Ortsbesichtigung.

Diese Regelungen gelten auch für die Stadt Köln und deren Dienststellen, soweit sie mit der Vermietung von stadt eigenen Immobilien zu Wohnzwecken befasst sind. Wohnraum, der im Eigentum der Stadt Köln steht, wird in gleicher Weise vom Amt für Wohnungswesen überwacht und kontrolliert wie Wohnraum in Privateigentum.

Die Dienststellen der Stadt Köln, welche mit der Vermietung von stadt eigenen Immobilien zu Wohnzwecken befasst sind, haben ein Eigeninteresse daran, eine rasche Anschlussvermietung der ihnen anvertrauten Mietwohnungen zu gewährleisten, um eine nur Kosten verursachende Nichtnutzung in ihrem Bereich zu vermeiden.

Gez. Dr. Rau