



Wohnungsbau Initiative Köln ■ Sachsenring 83 ■ 50677 Köln

Präsidentin  
des Landtags Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

[anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
16/3707**

A02, A19

**Wohnungsbau Initiative Köln**

Sachsenring 83  
50677 Köln

T 0221. 931290-33  
info@wik.koeln  
www.wik.koeln

Vorstand Manfred Haesemann,  
Jens Bruckner, Hermann Jutkeit

Steuer-Nr. 214/5868/0535

IBAN DE11 3705 0198 1931 7164 17  
BIC COLSDE33XXX

Köln, 11. April 2016

**Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

**Drucksache Nr. 16/11229 „Gelingende Integration von Flüchtlingen. Ein Integrationsplan für NRW“**

**Änderungsantrag der Fraktion der PIRATEN, Drucksache 16/11318 (Neudruck)**

**Öffentliche Zuziehung von Sachverständigen des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 14. April 2016**

**Stichwort: ABWSV-Integrationsplan-Anhörung A02-1404.2016Betreff**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die **Wohnungsbau Initiative Köln (WIK)** hat sich 2013 als Verein gegründet, um in Kooperation mit der Stadt Köln die wohnungswirtschaftliche Situation in Köln zu verbessern. Mitglieder sind private regionale und überregionale Wohnungsbau- und Bauträgerunternehmen, die in und für die private Kölner Wohnungswirtschaft in bedeutendem Umfang tätig sind. Die WIK pflegt eine enge Kooperation mit Politik und Verwaltung in Köln. Der Abschluss eines „**Bündnis für Wohnen**“ ist in Vorbereitung. Gemeinsames Ziel ist es, dass so schnell wie möglich die Rahmenbedingungen für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in den Quartieren der Stadt Köln geschaffen werden.

Am Beispiel der Stadt Köln soll gezeigt werden, wie groß einerseits die Herausforderung bereits ohne das Flüchtlingsthema ist und wie groß andererseits der Handlungsbedarf bezüglich der Korrektur der geltenden Rahmenbedingungen in Stadt, Land und Bund ist:

1. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen ermittelt für Köln bis zum Jahre 2040 einen Einwohnerzuwachs von ca. 200.000 Einwohnern (1,23 Mio.). Die Stadt Köln hat Anfang 2016 eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 erstellt und kommt in einer realistischen Variante zu einem Ergebnis von 1,18 Mio. Einwohner (Zuwachs: 142.000 Einwohner). Allein bis 2025 sieht man ein Wachstum um rund 100.000 Menschen. Bis 2029 errechnet man einen Bedarf von 66.000 Wohnungen. Die bekannten Flächenpotentiale beziffert man mit 31.200 Wohnungen. Um neue Wohnflächen zu identifizieren, wurde auf der Grundlage des Regional- und Flächennutzungsplans mit dem Schwerpunkt „Innenentwicklungspotentiale/Integrierte gut erschlossene Lagen“ im Rahmen einer stadtweiten Flächenrecherche ein Potenzial von weiteren 17.800 Wohneinheiten ermittelt. Selbst wenn dieses gesamte Potential verfügbar und baureif wäre, was in keiner Weise gesichert ist, bleibt eine jetzt schon erkennbare Deckungslücke von 17.000 Wohnungen.
  
2. In einer Veranstaltung des „Bündnis für Wohnen NRW“ in der NRW.Bank hat Herr **Prof. Dr. Michael Voigtländer** vom Institut der Deutschen Wirtschaft **den Bedarf der Wohnraumversorgung für Köln mit jährlich 10.000 Wohneinheiten** beziffert (6.000 Bedarf, 2.000 Nachholbedarf, 2.000 Versorgung der Flüchtlinge). Dies zeigt den Grad der zukünftigen Herausforderung, die gegenwärtige ist aber bereits immens. Im beigefügten Leitartikel des Kölner Stadt-Anzeigers vom 07.04.2016 wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studenten wie folgt beschrieben: „Massenbesichtigungen für Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, dutzende Kurz-Castings für ein einfaches WG-Zimmer sind keine Seltenheit in Köln. Dazu kommen die hohen Preise ...“ Kolportiert wird, dass in der Nähe der Universität Wohnungen regelrecht versteigert werden. Mehr und mehr ist Köln davon als Wissenschaftsstandort mit 23 Hochschulen, aber auch als Wirtschaftsstandort, der auf bezahlbaren Wohnraum für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer angewiesen ist, betroffen.

Platz Köln derzeit schon aus allen Nähten, so ist die angemessene und integrative Raumversorgung der Flüchtlinge nur zu schaffen, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnraum, schnellstmöglich in einer **Allianz von Bund, Land und Kommunen** deutlich optimiert werden.

Hier nur die Kernforderungen:

- a) Der Bund muss das **Planungsrecht** schnellstmöglich den Erfordernissen wachsender Großstädte anpassen. Mit der derzeitigen Fassung der Baunutzungsverordnung und der Lärmschutzbestimmungen ist weder eine konsequente Innenentwicklung noch eine für bezahlbaren Wohnraum unentbehrliche Nutzungsmischung in den Quartieren zu schaffen. Derzeit ist die Entwicklung von Wohnraum im Bereich von Gewerbe- und Industriebrachen etc. nur mit technisch und rechtlich komplexen Ausnahmeregelungen möglich, um die lärmrechtlichen Anforderungen, die dem **städtebaulich überholten und der urbanen Quartiermischung kontraproduktiven Trennungsgrundsatzes** entstammen, einzuhalten. Dies ist nur dadurch zu ändern, dass die Baunutzungsverordnung eine neue Baugebietskategorie „**urbanes Mischgebiet**“ erhält, in dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht in der Weise besser abgestimmt werden, dass für den dringend benötigten neuen Wohnraum

der ohnehin innenstadttypische Lärmschutzstandard des Mischgebietes gilt; gleichzeitig müssen die Fesseln für die Verdichtung des Mischgebietes, die die jetzige Baunutzungsverordnung enthält, so gelöst werden, dass die gewünschte Verdichtung in den attraktiven Innenstadtlagen auch erreicht werden kann. Die derzeitige Obergrenze für Mischgebiete ist mit derjenigen von Dorfgebieten (!) identisch (GRZ: 0,6, GFZ: 1,2). Durchweg sind in innerstädtischen Lagen heute jedoch deutlich höhere Verdichtungen schon aufgrund der hohen Infrastrukturvorleistungen sinnvoll und wünschenswert. Dabei sollten die neuen Obergrenzen so gewählt werden, dass den Städten die Möglichkeit verbleibt, angemessen städtebaulich zu reagieren. GRZ 0,8/GFZ 3,0 sind von der Fachwelt vorgeschlagen worden.

Und nicht nur der Trennungsgrundsatz muss modernisiert werden, sondern es müssen die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen so geändert werden, dass auch **gegenüber Gewerbelärm** – wie heute schon gegenüber Verkehrslärm – **passiver Schallschutz** möglich und zulässig wird, indem auf Innenraumpegel für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 abgestellt wird.

Die Notwendigkeit all dessen ist erkannt: Die Bauministerkonferenz vom 29./30.10.2015 in Dresden hat im Rahmen der sog. „Großstadtstrategie“ das zuständige Bundesministerium diesbezüglich um entsprechende Überprüfung gebeten. Das Ergebnis steht aus, und es verstärkt sich die Befürchtung, dass die für die Wohnraumversorgung im urbanen Bereich kontraproduktiven Rahmenbedingungen die laufende Legislaturperiode des Bundes überdauern.

- b) Bebauungspläne der Innenentwicklung dauern gerade auch aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen in urbanen Lagen nicht selten drei bis vier Jahre. Und die Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungen betragen durchschnittlich in vielen Bauämtern immer noch zwölf Monate. Solche Zeiträume, die nach dem Grundstückskauf von Investoren neben den hohen Kosten der Baurechtsschaffung zu verkraften sind, konterkarieren alle Zielsetzungen mit hohen Neubauzahlen.

Hier gibt es zwei klassische Handlungsfelder:

- Die Städte und Gemeinden müssen die **Bauleitplanverfahren beschleunigen**. Köln beispielsweise braucht im Grundsatz 14 Beschlüsse der politischen Vertretungen. Das Baugesetzbuch gibt jedoch für Bebauungspläne nur einen einzigen Beschluss, nämlich den Satzungsbeschluss, vor.
- Die **Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt** werden. Schon die aktuelle Fassung der Landesbauordnung enthält zu einem großen Teil die hierfür nötigen Instrumente. Es muss nur durchweg sichergestellt werden, dass durch verbindliche Muss-Vorschriften deren Einhaltung gewährleistet ist. Das wird umso eher möglich, je mehr in der Landesbauordnung und der zugehörigen DIN-Vorschriften der **Dschungel von Regulierungen gelichtet** wird, die gerade unter dem Erfordernis, be-

zahlbaren Wohnraum zu schaffen, auf den Prüfstand gehören. Die **Bauministerkonferenz** hat im Oktober 2015 als „Kostentreiber im Wohnungsbau“ in den letzten Jahren gerade auch die Anforderungen in Bezug auf **Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit** identifiziert. Dass der Europäische Gerichtshof im Oktober 2014 es Deutschland untersagt hat, zusätzliche nationale ordnungsrechtliche Qualitätsanforderungen für europäisch harmonisierte Bauprodukte zu stellen, dürfte ist sehr hilfreich für die notwendige europarechtskonforme Vereinfachung der Bauordnung sein.

Deren Novellierung sollte so schnell wie möglich erfolgen. Dabei müssen insbesondere die folgenden Bereiche in den Blick genommen werden:

- Die **landesrechtliche Stellplatzverpflichtung** sollte entfallen. Deren Regelung kann den Kommunen überlassen werden, was wesentlich mehr Flexibilität für örtlich sachgerechte Lösungen gewährleistet. Die derzeitige Fassung des Gesetzes führt zu erheblichen Verteuerungen des Wohnraums im Bereich der Innenstadtverdichtung, da die Stellplatzverpflichtung dort in aller Regel nur mit hohen Kosten über Tiefgaragen erfüllbar ist. Diese Anforderung ist umso sinnloser, als in urbanen Verhältnissen ein deutlicher Rückgang der Nachfrage, insbesondere im Marktsegment bezahlbarer Wohnraum und insbesondere dort festzustellen ist, wo der öffentliche Nahverkehr und die Radwegnetze funktionieren.
  - **Staffelgeschosse:** Die heutige Regelung der Staffelgeschosse erlaubt die gewünschte höhere Verdichtung. Erklärt man sie – wie der Referentenentwurf – zu Vollgeschossen und damit anrechenbar auf die GF2, widerspricht genau dies dem Ziel der Innenentwicklung.
  - Das **Freistellungsverfahren** sollte entgegen des Vorschlags des Referentenentwurfs zur Änderung der Bauordnung beibehalten werden. Das Freistellungsverfahren ist für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe von erheblicher Beschleunigungswirkung, da im Bereich von Bebauungsplänen Baugenehmigungsverfahren entbehrlich werden. Das spart nicht nur erheblich Zeit, sondern erhöht auch die zeitliche Kalkulationssicherheit der Bauwirtschaft.
3. Das größte Problem der Wohnungsbauwirtschaft in Köln ist allerdings die **Flächenknappheit**. Verfügbare oder gar baureife Grundstücksflächen werden immer rarer. Offenbar ist auch die derzeitige Situation für Anlagezinsen kontraproduktiv, weil immer weniger Eigentümer sich von Flächen trennen wollen, wenn sie keine sinnvolle Anlagemöglichkeit für den Kaufpreis sehen.

Auch bei einer schnellen Änderung der Rahmenbedingungen wird daher der enorme Wohnraumbedarf mit Innenentwicklungen in den wachsenden Großstädten allein nicht zu schultern sein. Deswegen muss schnellstmöglich mit **Landesplanung und Regionalplanung Klarheit** darüber verschafft werden, welche Flächen den Wachstumsregionen für die Baulandentwicklung zusätzlich zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollten über eine **Gemeinschaftsinitiative von Bund, Land und Kommunen** alle Möglichkeiten der Mobilisierung von Flächen der öffentlichen Hand für eine Konzeptvergabe zur Realisierung bezahlbaren Wohnraumes zur Verfügung gestellt werden.

4. Und ebenso wichtig ist es, **ÖPNV und Radwegenetz massiv und effizient auszubauen**. Hierauf ist neuer, bezahlbarer Wohnraum – nicht nur städtebaulich – zwingend angewiesen. Die Neuauflage von suburbanen Satellitenstädten darf nicht die Antwort auf die Wohnraumnot sein. Bezahlbaren Wohnraum können sich die einkommensschwächeren Schichten in Großstädten nur leisten, wenn sie nicht aufs Auto angewiesen sind. Auch insoweit ist eine **Gemeinschaftsinitiative von Bund, Land und Kommunen** mit gemeinsamem nachhaltigem finanziellem Engagement unabweisbar, wenn in den Wachstumsregionen für die Flüchtlinge, die Bürgerinnen und Bürger hinreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Haesemann

Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau Initiative Köln

# Mehr als ein Luxusproblem

Wohnraum fehlt – das schadet den Suchenden, aber auch der Wirtschaft

JENNIFER.STOETZEL@DUMONT.DE

Um eine Wohnung in unmittelbarer Uni-Nähe zu finden, braucht es eine Menge Glück. Vor allem, wenn hinter den jungen Menschen keine reichen Eltern oder ein Stipendium stehen. Die Kosten für eine solche etwa 30 Quadratmeter große Wohnung liegen in Köln laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft bei 450 Euro. Diese beispielhafte Wohnung kostet in unmittelbarer Uni-Umgebung im benachbarten Bonn sogar noch etwas mehr. Laut den Experten wird sich die Wohnungsknappheit in Zukunft noch verschärfen. Doch die Situation auf dem Immobilienmarkt darf nicht zum generellen Standortproblem für Köln werden.

Die Universität, mehrere Fachhochschulen und die Bildungseinrichtungen in der Region sind ein positiver Standortfaktor für Unter-

**Köln profitiert in besonders hohem Maße von seinem akademischen Nachwuchs – und sollte deshalb viel dafür tun, ihn nicht an andere Städte zu verlieren**

nehmen. Die vielfältige Kölner Bildungslandschaft liefert potenziellen Nachwuchs in hoher Zahl. Wer hier studiert hat, möchte oft auch in der Region bleiben – Firmen berichten regelmäßig von der hohen „Klebekraft“ Kölns. Frische Absolventen bleiben gerne hier, und Fachkräfte, die anderswo in den Beruf gestartet sind, kehren bei der richtigen Job-Gelegenheit gerne zurück.

Wenn sie sich das Wohnen hier in der Uni-Zeit nicht leisten können, wird sich das über kurz und lang auf den Standort auswirken.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist bereits jetzt kein Zuckerschlecken: Massenbesichtigungen für Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, Dutzende Kurz-Castings für ein einfaches WG-Zimmer sind keine Seltenheit in Köln. Dazu kommen die hohen Preise. Diese sind zwar noch nicht auf Münchner Niveau, wo Studierende schnell bis zu 600 Euro für



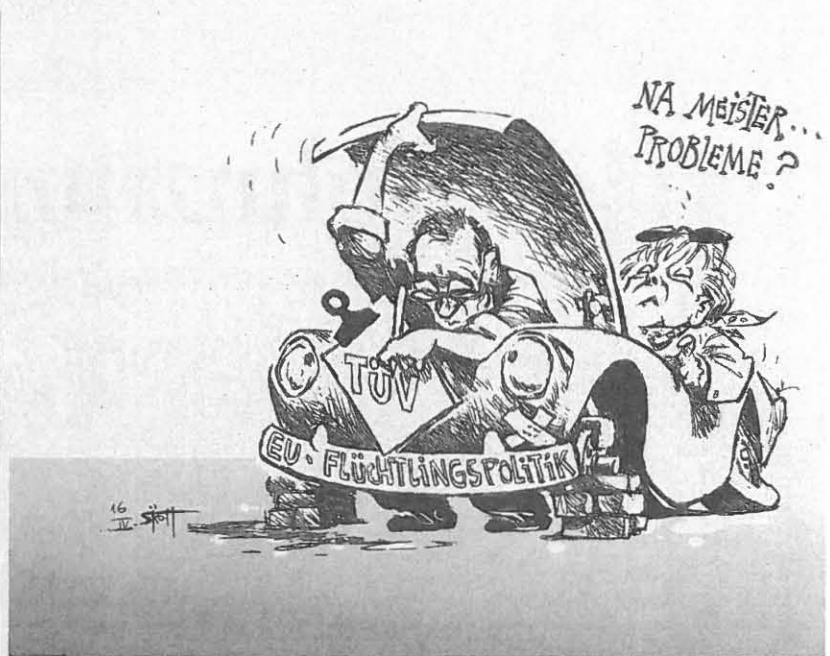
VON JENNIFER STÖTZEL

ein kleines Appartement aufbringen müssen. Aber auch am Rhein ist die Tendenz bei den Preisen eindeutig. Die weiter steigenden Mietkosten schlagen gerade im studentischen Milieu umso stärker durch – denn dort sind Einkommenssteigerungen nur sehr begrenzt möglich.

Es klingt nach einem Luxusproblem: Die Stadt wird immer beliebter und wächst. Immer mehr junge Menschen kommen an den Rhein, um hier zu studieren und Erfahrungen auf dem Arbeitsmarkt zu sammeln. Es suchen aber auch Auszubildende, Alleinlebende oder junge Arbeitnehmer kleinere Wohnungen. Zugleich möchten viele Rentner nicht auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten: Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, Kultur – all diese Dinge ziehen die Menschen in die Stadt. Ein enormer Konkurrenzdruck herrscht auf dem Wohnungsmarkt, der in Zukunft abschrecken könnte.

In Köln stellt sich inzwischen die Frage, bei welchem Preis die Schmerzgrenze erreicht ist. Immerhin müssen Studenten irgendwo leben. Aber welche Preissteigerungen können sie noch mitmachen? Größere Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen werden lieber an Familien vermietet als an Studenten-WGs. Es droht die Gefahr, dass sich nur noch angehende Akademiker die Stadt leisten können, die von zu Hause kräftig finanziell unterstützt werden.

Für Köln bedeutet die Situation letztendlich viel mehr als nur ein akademisches Luxusproblem: Die Stadt wächst, weil sie für viele Menschen attraktiv ist. Doch angemessenen Wohnraum bietet sie wenig. Gleichzeitig ist der Markt überbelegt und überlaufen. Neue Wohnungen, mehr Wohnheime und vor allem Platz, wo die dringenden benötigten Immobilien gebaut werden können, sind nötig. Das ist zwar nicht nur ein Kölner Problem, sondern in vielen Uni-Städten eine Tatsache. Doch Köln profitiert in besonders hohem Maße von seinem akademischen Nachwuchs – und sollte deshalb viel dafür tun, ihn nicht an andere Städte zu verlieren.



Skott ww

## ANALYSE Statistisches Bundesland über Einkommen von Geringverdienern Vier Millionen profitieren vom Mindestlohn

VON STEPHAN KAUFMANN

Erdbeeren und Spargel werden in diesem Jahr teurer, melden die Bauernverbände. Grund ist der Mindestlohn, der in der Landwirtschaft im Westen von 7,40 auf acht Euro und im Osten von 7,20 auf 7,90 Euro pro Stunde steigt. Von der Einführung des Mindestlohns in Deutschland haben gleichzeitig vier Millionen Erwerbstätige profitiert, schätzt das Statistische Bundesamt, vor allem Frauen, Mini-Jobber und Ostdeutsche.

Kurz vor Einführung des allgemeinen gesetzlichen Mindestlohns von 8,50 Euro die Stunde gab es laut den Statistikern 5,5 Millionen Jobs, die unter dieser Schwelle lagen. Vier Millionen von ihnen profitierten von der Einführung des Mindestlohns am 1. Januar 2015. Das waren knapp elf Prozent aller Jobs in Deutschland. Für die restlichen 1,5 Millionen der Geringverdiener gibt es Ausnahmen, so für Auszubildende,

Praktikanten oder Unter-18-Jährige. Der Mindestlohn nützt vor allem jenen, die keinen Tarifvertrag haben, so das Bundesamt. Von den Niedriglohneempfängern, deren Gehalt aufgrund des Mindestlohns stieg, waren mehr als 80 Prozent in nicht tarifgebundenen Betrieben beschäftigt.

### 62 Prozent Frauen

Niedriglöhner ohne Tarif – das gibt es vor allem im Osten Deutschlands, wo nur noch ein Fünftel der Unternehmen einer Tarifbindung unterliegt. In Ostdeutschland profitierten daher 1,1 Millionen Menschen vom Mindestlohn. Das sind nach Berechnungen der Statistiker 22 Prozent – also fast ein Viertel – aller Beschäftigungsverhältnisse in Ostdeutschland.

Höhere Arbeitseinkommen erzielten vor allem die Mini-Jobber. 2,2 Millionen von ihnen bekommen den Mindestlohn, das war

mehr als die Hälfte aller Beschäftigten. Mindestlohn profitieren

Stellen mit sehr hoher Zahlung haben üblicherweise häufig Frauen. Die Mindestlohnempfänger sind zu 62 Prozent weiblich. Von den Geringverdienern im Durchschnitt verdienen die Geringverdiener im Durchschnitt 10,60 Euro pro Stunde. Insgesamt, Statistisches Bundesamt, durch den deutschen Mindestlohn um 431 Millionen Euro stiegen sie – vor Arbeitszeit sei gleich.

Der deutsche Mindestlohn mit 8,50 Euro die Stunde ist im europäischen Vergleich am höchsten und wird angehoben. In Frankreich liegt die Lohnuntergrenze bei 9,60 Euro, in Irland bei 8,50 Euro, in den Niederlanden bei 9,60 Euro, in der Schweiz bei 11,15 Euro, in Österreich bei 13,70 Euro und in Spanien bei 10,80 Euro.

## HINTERGRUND Landesgruppenchefin Hasselfeldt verlässt den Bund CSU-Lautsprecher für Berlin gesucht

VON DANIELA VATES

Vermutlich ist es so, dass Angela Merkel diese Entscheidung mit am meisten bedauert: Gerda Hasselfeldt, die Landesgruppenvorsitzende der CSU im Bundestag, hat angekündigt, 2017 nicht erneut für das Parlament zu kandidieren. Sollte Merkel nach 2017 noch im Amt sein, muss sie sich auf CSU-Seite auf einen weitaus sperrigeren Partner einstellen. Als mögliche Kandidaten werden in der CSU-Landesgruppe Alexander Dobrindt und Vize-

erste Frau auf dem Posten. Sie galt als Favoritin, weil sich die männlichen Kandidaten seitig zu viel Konkurrenz machten und nicht mehrheitsfähig schienen. Sie alle haben anderweitig Karriere gemacht. Die da sind unter anderem Gerd Müller und Christiane Weidner, die beide nun Minister sind, genauso wie der damalige Bundestagssprecher Gerd Müller. Der einstige CSU-Landesgruppenchef Stefan Müller wurde Staatssekretär für Europa und Verbraucherschutz.