

**Rede von Herrn Oberbürgermeister Jürgen Roters anlässlich der
Mitgliederversammlung des Mietervereins Köln am 24. Juni 2015,
18 Uhr, Hotel Cologne, Rudolfplatz**

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Doktor Rips,
sehr geehrter Herr Corneth,
sehr geehrter Herr Becher,
sehr geehrter Herr Oldiges,
sehr geehrte Damen und Herren des Vorstands,
sehr geehrte Delegierte und Vereinsmitglieder,

ich freue mich, auch bei dieser Mitgliederversammlung wieder bei Ihnen sein zu können.

Die seit der letzten Versammlung im Jahre 2011 weiter auf jetzt über 67.000 gestiegene Mitgliederzahl des Mietervereins Köln zeigt, dass immer mehr Mieterinnen und Mieter Hilfe bei der Durchsetzung ihrer Rechte suchen. Sie zeigt auch, wie sehr die Arbeit des Mietervereins geschätzt wird.

Meine Damen und Herren,
in den letzten vier Jahren wurde auf allen Ebenen vieles für die Mieterinnen und Mieter bewirkt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat im Mai 2014 auf der Grundlage der Mietrechtsreform des Bundes die sogenannte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen für das Gebiet der Stadt Köln von 20 Prozent auf 15 Prozent reduziert.

Im März dieses Jahres hat der Deutsche Bundestag eine Gesetzesänderung zur Dämpfung des Mietanstiegs – die sogenannte „Mietpreisbremse“ – beschlossen. Die Landesregierungen der Bundesländer sind demnach ermächtigt, Gebiete auszuweisen, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu

angemessenen Mietbedingungen gefährdet ist. In diesen angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete **bei Wiedervermietung** nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Gestern hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine entsprechende Rechtsverordnung beschlossen. Sie soll zum 1. Juli, auch in Köln, in Kraft treten.

Vom Bundestag wurde zudem geregelt, dass bei der Vermittlung von Wohnraum derjenige dem Makler seine Provision zahlen muss, der ihn beauftragt hat.

Als weitere Mietrechtsänderung ist unter anderem eine Begrenzung der Modernisierungsumlage von derzeit elf Prozent der Modernisierungskosten vorgesehen, die sich bereits in der Expertenberatung befindet.

Meine Damen und Herren,
das Mietniveau in Köln lag bei der letzten Erhebung 29 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt. Und die Mietpreise steigen weiter! Ich begrüße daher alle Maßnahmen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung insbesondere auch im Segment des preiswerten Wohnraums und für Menschen mit geringem Einkommen. Ich gehe davon aus, dass die neue Rechtslage positive Wirkungen zeigen wird.

Doch Wohnraum muss nicht nur erschwinglich sein, er muss auch ordentlich verwaltet und instandgehalten werden.

Schlechte Erfahrungen mit verwahrlosten Immobilien, oft im Besitz von rein gewinnorientierten Finanzinvestoren, haben 2014 zum Beschluss des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen geführt.

Mithilfe dieses Gesetzes haben die Kommunen wirkungsvollere Möglichkeiten, gegen Vermieter vorzugehen, die ihre Wohnungen vernachlässigen. Darüber hinaus wird durch die Neuregelung zur Überbelegung verhindert, dass Vermieter die Not wohnungssuchender Menschen ausnutzen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen.

Gestern hat der Rat der Stadt Köln hierzu wegweisend die Grundlage dafür geschaffen, dass die GAG die in der Zwangsverwaltung befindliche sogenannte „Wohnanlage Bergstedt“ in Chorweiler ankaufen und sanieren kann. Mit der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie weiteren sozialflankierenden Maßnahmen wie zum Beispiel Mieterbetreuung, Vernetzung der sozialen Akteure, Einsatz von Concierge- und Wachdienst sowie Pflege der Außenanlagen können die Lebensverhältnisse der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner deutlich verbessert und eine Verschärfung der sozialen Verhältnisse im Quartier verhindert werden. Hierzu stellt die Stadt Köln unter anderem in den nächsten zehn Jahren insgesamt rund 32 Millionen Euro zur Verfügung.

Damit der in Köln ohnehin knappe Wohnraum seine eigentliche Zweckbestimmung behält, hat der Rat der Stadt Köln ebenfalls im Jahr 2014 eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen. Im Stadtgebiet Köln darf demnach Wohnraum nur mit besonderer Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Meine Damen und Herren,
die neue städtische Bevölkerungsprognose für Köln bestätigt: Köln bleibt Wachstumsstadt!

Ausgehend vom aktuellen Stand steigt die Zahl der Menschen, die in Köln mit Hauptwohnsitz leben, bis zum Jahr 2025 um etwa 100.000. Und bis 2040, dem Endpunkt der Prognose, um nahezu 142.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die jüngste Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln bestätigt meine Feststellung, dass sich die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt seit der letzten Erhebung im Jahr 2011 weiter verschärft hat.

Eine der wichtigsten politischen Zielsetzungen für Köln bleibt daher der Bau von ausreichend neuen Wohnungen, einhergehend mit der Sicherung und Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Mit dem vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Bündel von Maßnahmen im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ wird der Neubau von jährlich 3.400 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bis 2020 angestrebt. Davon sollen 1.000 mietpreisgünstige Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geschaffen werden.

Der Gesamtbestand preisgünstiger, geförderter Mietwohnungen ist auf unter 39.000 Wohneinheiten zurückgegangen, das sind knapp über sieben Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Grund für diesen Rückgang sind günstige Kapitalmarktzinsen und die im freifinanzierten Wohnungsbau erzielbaren Mieten.

Ungeachtet dessen sehe ich die Kommunen in der Pflicht, Fördermittel zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Köln ist bereits 2012 wieder in die **kommunale** Wohnraumförderung mit einem Kontingent von jährlich 35 Millionen Euro eingestiegen. Die Inanspruchnahme ist wegen der gerade geschilderten Marktbedingungen noch nicht so gut wie erhofft. Das Angebot halte ich als deutliches Signal jedoch für überaus wichtig.

Im letzten Jahr unterzeichneten Minister Groschek und ich eine Zielvereinbarung zur Umsetzung eines sogenannten „Globalbudgets für die Wohnraumförderung des Landes NW“. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde erhält in den Programmjahren 2014 bis 2017 ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung.

Zu einer spürbaren Belebung der sozialen Wohnraumförderung wird nach meiner Überzeugung die Umsetzung des vom Rat der Stadt Köln Ende 2013 beschlossenen „Kooperativen Baulandmodells“ führen. Das Kooperative Baulandmodell für Köln sieht eine Quote von mindestens 30 Prozent der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau vor. Der Grundgedanke dieses Modells besteht darin, dass bei planungsbedürftiger Baulandentwicklung für Wohnen, die zu einer höherwertigen Nutzung des Grund und Bodens führt, der Planungsbegünstigte einen angemessenen Teil des Wertzuwachses für die Entwicklung des Baugebietes einsetzen muss. Hierzu gehört unter anderem die Verpflichtung zur Erfüllung einer Quote an gefördertem Mietwohnungsbau.

Meine Damen und Herren,
gesetzliche Neuregelungen bergen immer Chancen auf Verbesserung, aber auch neues Konfliktpotential. Hierbei stellen sich zum Beispiel folgende Fragen: Wie verhalten sich die Mieter und Vermieter? Wie reagieren potentielle Investoren? Welche Auswirkungen hat dies auf die Stadtentwicklung?

Ich bin gespannt auf die weitere Entwicklung und freue mich auf den Dialog mit dem Mieterverein Köln. Für heute wünsche ich Ihnen eine informative Hauptversammlung.