

**Rede von Herrn Oberbürgermeister Jürgen Roters anlässlich der
Eröffnung des Difu-Seminars „Finanzinvestoren im Wohnquartier –
Akteure und Interessen, Effekte und Perspektiven“ am 6. Mai 2013,
11 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer-Saal**

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Dr. Franke,
sehr geehrter Herr Strauss,
sehr geehrte Referentinnen und Referenten,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich freue mich, Sie zur Eröffnung des Difu-Seminars „Finanzinvestoren im Wohnquartier – Akteure und Interessen, Effekte und Perspektiven“ hier im Historischen Rathaus zu begrüßen.

Meine Damen und Herren,
dieses Seminar geht auf eine Anregung der Stadt Köln zurück, denn die Neuen Finanzinvestoren sind auch auf dem Kölner Wohnungsmarkt eine Last.

Die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kölner Stadtverwaltung stoßen bei ihren Versuchen, gute Wohnverhältnisse durchzusetzen, allzu oft an Grenzen. Die Instrumente der Wohnungsaufsicht, des Bauordnungsrechtes und des Städtebaurechtes erweisen sich immer wieder als stumpfe Schwerter im Kampf gegen Eigentümer von Wohnraum, die ausschließlich auf eine möglichst hohe Rendite aus sind und dabei die Sozialpflichtigkeit des Eigentums aus den Augen verlieren.

Bevor ich auf dieses spezielle Problem eingehe, möchte ich ein kurzes Schlaglicht auf den Kölner Wohnungsmarkt werfen:

Die Lage auf den Wohnungsmärkten der Städte entlang der Rheinschiene ist für Nordrhein-Westfalen untypisch. Während etwa im Ruhrgebiet oder im Bergischen

Land die Einwohnerzahl schrumpft, gehen wir in unserer aktuellen Bevölkerungsprognose von einem deutlichen Bevölkerungswachstum aus. Dieses seit Jahren anhaltende Wachstum führt – in Verbindung mit seit Jahren zu geringen Bauleistungen im Wohnungsbau – zu dramatischen Steigerungen der Miet- sowie der Kaufpreise für Wohnungen. Neuvertragsmieten von 12 Euro je Quadratmeter sind in manchen Stadtteilen Kölns keine Seltenheit.

Die Stadt Köln schaut dieser Entwicklung selbstverständlich nicht tatenlos zu.

- 2010 hat der Rat der Stadt Köln ein Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau beschlossen und
- 2012 ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm mit einem finanziellen Volumen von immerhin 33 Millionen Euro;
- In Kürze wird die Stadtverwaltung dem Rat darüber hinaus den Entwurf für ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen vorlegen.

Unser Ziel ist es, bis 2020 29.000 neue Geschosswohnungen zu bauen, darunter jährlich 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen.

Meine Damen und Herren,
die aktuelle Marktsituation macht es für uns nicht einfach, die Zielzahl der öffentlich geförderten Wohnungen zu erreichen.

Wegen der niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der Möglichkeit, in Köln hohe Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau zu erzielen, sind in 2012 die Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen dramatisch eingebrochen.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat auf diese Entwicklung bereits reagiert und die Wohnraumförderbedingungen geändert. So wurde beispielsweise die Bewilligungsmiete in öffentlich geförderten Wohnungen in Köln von 5,25 Euro auf 6,25 Euro je Quadratmeter erhöht.

Ich bin sehr gespannt, welche Wirkungen dies auf den Wohnungsbau haben wird.

Wir selbst werden im Stadtentwicklungskonzept Wohnen ein umfängliches Maßnahmenpaket vorlegen, von dem wir uns eine weitere Belebung des

Wohnungsbaus, insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, versprechen.

Ich will hier beispielhaft die Einführung eines aus München bekannten Modells einer sozialgerechten Bodennutzung erwähnen. Hiermit wollen wir private Investoren unter anderem zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen verpflichten.

Diese Ausführungen beziehen sich vor allem auf den Wohnungsneubau. Eine sozial orientierte Wohnungspolitik ist aber immer auch Wohnungsbestandspolitik. Und damit bin ich wieder bei den Finanzinvestoren und den von ihnen gehaltenen Wohnungsbeständen.

Meine Damen und Herren,
in der Einladung zu dieser Tagung wird auf den Wandel hingewiesen, der sich auf den deutschen Wohnungsmärkten vollzogen hat.

Allein in Nordrhein-Westfalen wechselten im Zeitraum zwischen 1999 bis 2011 528.800 Wohnungen in Paketverkäufen den Eigentümer. Käufer dieser Wohnungen waren zu mehr als 75 Prozent Unternehmen aus dem angelsächsischen und kontinentaleuropäischen Ausland. Wir können davon ausgehen, dass aktuell in Nordrhein-Westfalen bis zu 350.000 Wohnungen von Neuen Finanzinvestoren und Weiterverwertern kontrolliert werden.

Diese Entwicklung gab den Anstoß für die Einrichtung der Enquete-Kommission des nordrhein-westfälischen Landtags zum wohnungswirtschaftlichen Wandel und zu den Neuen Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW.

Frau Jochimsen wird Ihnen heute Nachmittag die wesentlichen Ergebnisse dieser Enquete-Kommission und ihre Handlungsempfehlungen vorstellen.

Meine Damen und Herren,
Nordrhein-Westfalen ist deshalb einer der Schwerpunkte des Geschehens, da hier neben den von den öffentlichen Händen verkauften Wohnungen auch viele ehemals werksverbundene Wohnungsbestände an Finanzinvestoren verkauft worden sind.

In Köln hingegen waren es vor allem Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen, die im Jahr 2001 an die Deutsche Annington veräußert worden sind, und die Wohnungen der nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsgesellschaft LEG, die durch das Land NRW an Whitehall / Goldman Sachs verkauft worden sind.

Der Verkauf unserer städtisch dominierten Wohnungsbaugesellschaft, der GAG Immobilien AG, scheiterte im Jahr 2003 in einer denkwürdigen Sitzung des Rates der Stadt Köln. Diese Entscheidung war ein Segen für die Mieterinnen und Mieter dieser Stadt – und heute ist von einem solchen Verkauf keine Rede mehr.

Meine Damen und Herren,

Sie werden morgen Gelegenheit haben, zwei sehr unterschiedliche Stadtteile Kölns zu besuchen: Die im Norden Köln gebaute Trabantenstadt Chorweiler und den innenstadtnah gelegenen gewachsenen Stadtteil Kalk.

Wir haben diese beiden Stadtteile auch deshalb für Sie ausgewählt, weil sich an ihrem Beispiel zeigen lässt, wie unterschiedlich „Finanzinvestoren“ je nach Geschäftspolitik und örtlicher Lage agieren können.

In Kalk werden wir Ihnen unter anderem den Wohndialog Kalk Nord vorstellen. Dieser Wohndialog hat im Januar 2011 seine Arbeit aufgenommen. Auf Einladung der KALKSchmiede* treffen sich Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsanbieter und suchen gemeinsam nach Möglichkeiten, die Wohnsituation im Stadtteil zu verbessern.

Am Beispiel Chorweiler wird zudem deutlich, dass es nach wie vor auch die alten Probleme sind, die uns beschäftigen. Zwar ist dort in Gestalt der BGP Norddeutschland auch ein Finanzinvestor anzutreffen. Wir sind jedoch auch mit einer Unternehmerin konfrontiert, die 1998 große Bestände von der Landesentwicklungsgesellschaft des Landes NRW erworben hat und die sich nun seit Jahren in Zwangsverwaltung befinden.

Hier geht es der Stadt Köln darum, den Einstieg eines internationalen Finanzinvestors im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zu verhindern. Die Position der Stadt Köln ist klar:

Wir sehen nicht tatenlos zu, wenn sich so genannte „Heuschrecken“ in einem ohnehin benachteiligten Stadtteil ausbreiten und ganze Wohnblocks, ohne die notwendigen Sanierungen durchzuführen, nur für die Maximierung ihres Gewinns herunterwirtschaften. Alle Mittel werden eingesetzt und alle Wege eingeschlagen, um in dem konkreten Fall in Chorweiler den Schutz der Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten.

Aber leider sind uns häufig die Hände gebunden, wenn wir bei Scheitern dieser Strategie die negativen Auswirkungen von vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien bekämpfen wollen. Zwar stehen uns eine ganze Reihe von wohnungs-, bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Instrumenten zur Verfügung, ihre Anwendung wird allerdings durch Regelungslücken, Vollzugsprobleme und nicht zuletzt fehlende finanzielle Mittel erschwert.

Meine Damen und Herren,
im Interesse der Mieterinnen und Mieter und der Stadtteile müssen wir alles daran setzen, auch die Finanzinvestoren in die Mitverantwortung für die weitere Entwicklung zu nehmen. Manchmal kann dies über den Dialog und Angebote zur Kooperation gelingen – wie das Beispiel des Wohndialogs in Kalk zeigt; häufig werden wir aber auch wohnungsaufsichtsrechtlich vorgehen müssen. Das ist nicht schön, aber mitunter alternativlos.

Ich wünsche Ihnen in den nächsten zwei Tagen interessante Eindrücke von Köln sowie informative Gespräche und interessante Debatten.