

**Rede von Konrad Adenauer, Vorsitzender des Vorstands  
anlässlich der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2011  
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888  
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln**



**Es gilt das gesprochene Wort!**

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich habe heute die Ehre, Ihnen meinen ersten Geschäftsbericht vortragen zu dürfen. Dabei möchte ich mich auf den Zeitraum ab Juni 2009 beziehen, dem Zeitpunkt also, an dem Sie mich zum neuen Vorsitzenden unseres Vereins gewählt haben.

Zuerst darf ich sagen, dass mir die Arbeit als Vorsitzender überaus gut gefällt und ich von mir behaupten darf, dass ich sie mit Leidenschaft ausübe. Sicher werden Sie gemerkt haben, dass mein Stil sich von der unvergleichlichen Art unseres überaus geschätzten Ehrenvorsitzenden Hanns Schaefer unterscheidet. Zum einen mögen Sie bitte bedenken, dass ich seit langer Zeit der erste Vorsitzende bin, der neben seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender hauptberuflich auch noch ein Notariat zu leiten hat. Zum anderen werden Sie sowohl der Presse als auch unserer Verbandszeitschrift „EIGENTUM aktuell“ entnommen haben, dass der Verein nun vermehrt auch mit anderen Kölner Organisationen zusammenarbeitet, um seine Ziele wirksamer und vor allem schneller erreichen zu können. Mittlerweile können wir mit Kooperationen auf Bundes-, Landes- und natürlich Kommunalebene aufwarten. Das stärkt die Bedeutung des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins sowohl in Politik und Verwaltung als auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft selbst.

Wenn wir uns äußern, werden wir auch gehört, und das ist gut so.

In meinem Bericht möchte ich nicht so sehr auf das Vergangene zurückblicken. Da wir in unserer Zeitung immer zeitnah von der Tätigkeit des Vereins berichten, darf ich bei Ihnen als geübtem Leser von „EIGENTUM aktuell“ davon ausgehen, dass Sie bestens unterrichtet sind. Insofern erhalten Sie von uns einen fortlaufenden Geschäftsbericht.

Lassen Sie mich aber doch kurz ein paar Worte zum Verein selbst sagen. Zum Finanziellen werden Sie noch genügend Ausführungen hören. Trotzdem sei schon jetzt gesagt: wir sind gut aufgestellt.

Der Erfolg des Vereins lässt sich am besten an der Zahl der Neumitglieder messen. Wir hatten im Jahre 2010 das beste Ergebnis seit 4 Jahren. 1.200 Mitglieder haben den Weg in den Verein gefunden, nur 550 haben ihn, meist aufgrund des Verkaufs ihrer einzigen Immobilie, verlassen. Wir bewegen uns damit auf einem äußerst stabilen Niveau. Angesichts der schon über 24.000 Mitglieder, die nun im Verein organisiert sind, bitte ich auch zu beachten, dass unser Organisationsgrad erheblich ist und es immer größerer Anstrengungen bedarf, den Zuwachs zu halten.

Mein Dank gilt daher vor allem Ihnen, die sie schon so lange dem Verein die Treue halten. Wir hatten im Vorstand überlegt, wie wir uns bei den Jubilaren für Mitgliedschaften von 25 Jahren und mehr bedanken könnten. Leider mussten wir von dem Vorhaben Abstand

nehmen, da die Anzahl der langjährigen Mitgliedschaften so enorm ist, dass wir die Kölner Arena hätten mieten müssen. Wir müssen uns also auf eine andere Art revanchieren, und das tun wir vor allem mit einer engagierten und erfolgreichen Vereinsarbeit. Sie sind bei uns kein Bittsteller, sondern ein immer gern gesehener Kunde. Wir versuchen jeden Tag aufs Neue unser Bestes für Sie. Hin und wieder mag es auch mal im Getriebe haken, aber einen guten Dienstleister – und das sind wir, denn wir stehen in Ihren Diensten – zeichnet aus, wie er damit umgeht.

Daher ist es mir eine Freude, mich – hoffentlich auch in Ihrem Namen – bei allen Mitarbeitern des Vereins und der daran hängenden Gesellschaften für ihre tägliche Arbeit am Kunden zu bedanken. Immerhin sind wir nun rund 70 Angestellte und Berater; mithin ein mittelständisches Unternehmen.

Neben der individuellen Dienstleistung ist es vor allem unsere Aufgabe, Ihre Interessen auf allen Ebenen in Politik und Gesellschaft zu vertreten. Im letzten Jahr waren wir 140-mal in Fernsehen, Radio, Internet und Printmedien, regional wie bundesweit, vertreten. Beiträge in ARD, ZDF, RTL, ntv, Spiegel, Die Zeit u. v. a. m. tragen dazu bei, dass unsere Stimme weit über Köln hinaus bis nach Berlin gehört wird.

Und damit bin ich bei den aktuellen Entwicklungen in der Politik:

Die Immobilie ist Fluch und Segen zugleich. In der Finanzkrise hat sie ihre Renaissance als „Betongold“ erlebt. Es hat sich gezeigt, dass die Sucht nach immer höheren Renditen in die Irre führt. Wenn die Welt immer gieriger wird, verschieben sich die Grenzen des gewissenhaften in gewissenloses Handeln. Mit einem Schlag war nach der Krise für viele alles verloren. Die Renditeerwartungen schrumpften auf ein Normalmaß zurück und damit wurde auch die Immobilie wieder attraktiv. Der Fluch der Immobilie aber ist eben ihre Immobilität. Man kann sein Haus nicht einfach einpacken und nach Luxemburg tragen. Das ist auch der Politik nicht verborgen geblieben, und so rücken die Immobilieneigentümer als Lastesel der Nation wieder ins Fadenkreuz. Die Steuerlast ihrer Immobilieninvestition liegt im Vermietungsbereich heute bei ca. 60 Prozent. Alleine durch Grundsteuer und Grunderwerbsteuer sind Immobilien gegenüber anderen Anlageklassen erheblich benachteiligt.

Nachteile zeigte vor kurzem auch die Debatte um die Aufgaben der privaten Eigentümer beim Klimaschutz auf. Nicht dass Sie mich falsch verstehen: Ich stehe zum Klimaschutz. Der Schutz unserer Umwelt ist eine gesellschaftliche Aufgabe, und das heißt vor allem, dass die gesamte Gesellschaft sich an seinen Kosten beteiligen muss. Während die Bundesregierung über immer neue Verschärfungen bei der Sanierung von Wohngebäuden nachdenkt, fährt sie gleichzeitig die hierfür vorgesehenen Fördermittel auf null zurück, als ob die energetische Sanierung kein Geld koste. Der Verein hat im letzten Jahr durch die Initiierung einer Studie Wahrheit in die Diskussion gebracht. Rund 10 Milliarden Euro müssten in Köln ausgegeben werden, um alle Wohngebäude auf den Stand der Energieeinsparverordnung 2009 zu bringen. Obwohl die Eigentümer schon erhebliche Anstrengungen unternehmen, um ihre Häuser „klimakonform“ zu machen, müssten sie ihre Anstrengungen noch verdoppeln, um das Ziel zu erreichen. Dann aber sind wir noch meilenweit vom „klimaneutralen“ Haus entfernt, dem Ziel der Bundesregierung bis zum Jahr 2050. Hinzu kommt, dass ab einem bestimmten Punkt der Sanierung Kosten und Energieeinsparung in keinerlei Verhältnis mehr zueinander stehen.

Jetzt liegt der Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts vor. Von der vormals verkündeten Erhöhung der Modernisierungumlage ist nichts mehr geblieben. Immerhin ist zu begrüßen, dass demnächst Mieter, die ja hauptsächlich von den Sanierungen profitieren, den Eigentümer nun nicht noch durch zusätzliche Mietkürzungen bestrafen können. Das war ein Ding der

Unmöglichkeit. Auch die überzogenen Bestimmungen zur Ankündigung und Mieterzustimmung werden zurecht gerückt.

Wenn aber vom Bund kein Ungemach droht, dann sorgt spätestens das Land dafür.

Mit längst vergessen geglaubten, dirigistischen Maßnahmen versucht man dort, den jetzt schon ausufernden Einfluss des Staates auf den Wohnungsmarkt noch zu erweitern. So haben wir Ende des Jahres mit einer Neuauflage der Zweckentfremdungsverordnung und des Belegungsrechts zu rechnen. Durch Satzungen sollen die Kommunen sich ermächtigen, die Umwandlung von Wohnraum zu verhindern und im geförderten Wohnungsbau den Vermietern die Mieter vorzuschreiben. Als ob sich damit der preiswerte Wohnraum vermehren würde. Schon seit Jahren kämpfen wir für die Einsicht, dass nur ein ausreichendes Angebot von Wohnraum auch den Preis reguliert. Und das heißt vor allem, dass Wohnungsbau wieder attraktiver gemacht werden muss, und zwar nicht nur finanziell.

Der Eigentumsbildung entgegen steht auch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Das wird in Köln nicht ohne Folgen bleiben. Vor allem Haushalte mit Kindern, die den Sprung vom Mieter zum Eigentümer wagen wollen, werden sich diese Entscheidung aufgrund der gestiegenen Kosten überlegen. Köln kann es sich aber nicht leisten, Familien mit Kindern ans Umland zu verlieren. Es sollte politisches Ziel sein, durch den Kauf so viele Menschen wie möglich an Köln zu binden. Denn wenn eines viel zu wenig gewürdigt wird, dann die Tatsache, dass der Immobilienerwerb das einzig wahre und dauerhafte Bekenntnis eines Bürgers zu dieser Stadt ist. Wir sind es doch, die dauerhaft ihr Geld in Köln „vergraben“ haben, und trotzdem tritt man uns immerwährend mit Füßen.

Ein Einsehen hatte die Landesregierung – auch auf unsere Intervention hin – bei den geplanten Dichtheitsprüfungen der Kanäle. Vor allem haben wir für die erhebliche Ausweitung der Fristen gekämpft. Handwerkliche Fehler der Landesregierung können nicht dem Hauseigentümer zum Nachteil gereichen. Wer meint, die Pflicht zur Dichtheitsprüfung sei neu, der irrt. Seit dem Jahre 2000 ist sie gesetzlich verankert und in vielen Fällen ist sie auch sinnvoll. Wir müssen zugeben, dass eine Vielzahl privater Abwasserkanäle defekt ist. Das bringt der Lauf der Zeit mit sich. Was defekt ist, muss repariert werden. Dazu stehen die privaten Eigentümer auch. Daher haben wir uns in Pilotprojekten engagiert und versuchen, durch Aufklärung den Eigentümern wertvolle Hinweise an die Hand zu geben, die vor allem geeignet sind, bares Geld zu sparen. Denn in der Regel ist eine Sanierung überhaupt nicht so teuer, wie es immer dargestellt wird. Die technische Dienstleitung des Vereins ist ratsuchenden Mitgliedern hier behilflich.

Und zuletzt zu unserer und meiner geliebten Vaterstadt Köln:

Es treibt einem manchmal förmlich die Tränen in die Augen, wenn man sieht, was hier geschieht. Ich weiß gar nicht, wo ich anfangen sollte, und alles zu erwähnen wäre vermessen im Hinblick auf meine Rededauer.

Bei vielen Themen konnte der Verein maßgebliche Erfolge verzeichnen. Die Erhöhung der Wintergebühren kommt (vorerst) nicht und das Hochhaus am Waidmarkt als weiterer, eklatanter Verstoß gegen das Höhenkonzept wird nicht in gleicher Höhe neu gebaut. Gegen das Graffiti-Unwesen kämpft der Verein erfolgreich. In die Bemühungen zur Stärkung des Wohnungsbaus kommt hoffentlich bald Fahrt. Auf die Anliegergebühren in der Severinstraße hat die Stadt auf unseren Druck hin verzichtet; wir sind Förderpartner beim Projekt „Barrierearmes Bauen“ und wir sind mit dabei, den Standort Kalk-Nord attraktiver zu gestalten.

Was aber geht in Köln noch alles schief:

Beim Thema *Verkehr* koppelt sich Köln vom Rest der Welt ab. Demnächst gehen wir alle zu Fuß und sind nur noch per Wassertaxi zu erreichen.

Bei der Stadtgestaltung passt eins nicht zum anderen, jedes Amt „kocht sein eigenes Süppchen“, und am Ende kommen so Scheußlichkeiten wie am Breslauer Platz heraus.

Der Sanierungsbedarf der öffentlichen Gebäude überschreitet mittlerweile die Leistungsfähigkeit der Stadt. Während jeder Eigentümer auf den Substanz- und Werterhalt seiner Immobilie achtet, gammeln die städtischen Liegenschaften vor sich hin.

Der Masterplan für die Innenstadt kommt nicht richtig voran, und nicht nur am Brüsseler Platz geht die Stadtverwaltung vor dem partywütigen Volk in Deckung. Intervention? Fehl-anzeige!

Ich erhielt gerade einen Artikel der Kölnerin Hildegard Stausberg aus der „WELT“ von gestern zum Thema *Sauberkeit*. Sie lobt die Sauberkeit von Dresden und schreibt im Übrigen:

„Manche Stadtteile meiner Heimatstadt Köln dagegen sind schlicht eine Zumutung, und auch ein Spaziergang durch Berlin macht mich wütend: Fast jede Fassade ist beschmiert und besprüht. Dabei erkennt man deutlich, dass manche Hausbesitzer dies – zumindest im Erdgeschoss – immer wieder durch einen Neuanstrich in Ordnung bringen lassen wollen. Aber es nutzt nichts: Neues Graffiti wird drüber gesprüht. Der Eindruck einer wachsenden generellen Verwahrlosung breitet sich aus. Und ich verstehe nicht, dass Stadtväter vor allem aus dem grünen Spektrum dies tatenlos hinnehmen – unter dem Vorwand, angeblich „spontane Kunst“ schützen zu wollen. Oder ist das schon Hilflosigkeit gegenüber diesem Vandalismus? Ich fahre häufig die Bahnstrecke Berlin - Köln. Ab Hamm gibt es keine Brücke, kein Fabrikgebäude und kein Eisenbahndepot, das nicht beschmiert wäre. Haben wir im Westen schon kapituliert? Dresden zeigt jedenfalls, dass sich der Kampf lohnt.“

Als ich jüngst an der Fronleichnamsmesse vor dem Kölner Dom und der anschließenden Prozession teilnahm, fühlte ich, wie eine solche Veranstaltung, wenn man diese so profan benennen darf, so viel mehr zu diesem großartigen Bauwerk und seiner Umgebung passt als vieles andere, das der Roncalliplatz das Jahr über ertragen muss. Herzlichen Dank an die von meinem verehrten Vorgänger Hanns Schaefer gegründete und geleitete Roncalli-Gesellschaft, die sich immer wieder für den Roncalliplatz einsetzt.

Große Befriedigung verschafft mir die Möglichkeit, in unserem „EIGENTUM aktuell“ meinen ständigen Beitrag „Liebe Leser“ schreiben zu dürfen. Dieser und vor allem der noch schärfere des „Krokodils“ werden, wie mir immer wieder versichert wird, gerne gelesen und tragen neben manchen anderen Neuerungen zur Attraktivität unserer Zeitung bei.

Sie sehen, wir haben noch viele Aufgaben vor der Brust. Wenn es eine Organisation und Interessenvertretung in Köln gibt, die auch weiterhin den Mund aufmacht, dann ist es der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein. Das war so und das wird auch in meiner Amtszeit immer so bleiben. Halten Sie uns die Treue, werben Sie für die Idee unserer organisierten Interessenvertretung, damit sie bei den jungen Leuten nicht an Wert verliert.

Wir sind IHR Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, in und vor allem FÜR Köln.