

# Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736 0, Fax: - 5736-203

sekretariat@koelner-hausundgrund.de

[www.koelner-hausundgrund.de](http://www.koelner-hausundgrund.de)



---

## Pressekonferenz

25. Januar 2010, 11 Uhr

Konrad Adenauer, Vorsitzender des Vorstands

Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer

---

### Ausschau des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins auf 2010

Allgemeines

#### **Fehlstart von schwarz-gelb (Bund) und rot-grün (Köln)**

Der Start ins neue Jahr ist vor allem geprägt von den unterschiedlichen Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung sowie den neuen politischen Konstellationen sowohl auf Bundes- als auch auf Kommunalebene. Der Start der beiden Koalitionen kann als nicht besonders erfolgreich bezeichnet werden. Von einer konstruktiven Zusammenarbeit ist bislang nichts zu sehen.

#### **Hoffnung auf Verbesserung des Investitionsklimas bleibt aus**

Dabei benötigen die schwierigen, vor allem finanziellen Gegebenheiten Tatkraft und kein parteipolitisches Geplänkel. Die völlig uneinheitlichen Prognosen über die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt auch die Investitionsbereitschaft in der Wohnungswirtschaft. Hier steht an erster Stelle die Verbesserung des Investitionsklimas, um den völlig eingebrochenen Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat dazu im April 2009 ein Konzept vorlegt, das auch Einzug in das Wahlprogramm der FDP gehalten hat. Hierzu zählten u.a. die Gleichbehandlung von Vermietern und Mieter bezüglich des Kündigungsrechts oder auch die Wiedereinführung der degressiven Afa. Diese wurde u.a. vom Wirtschaftsweisen Bofinger als probates Mittel empfohlen, den Wirtschaftsaufschwung in Deutschland wieder anzukurbeln. Aus Sicht des Vereins ist es nur durch solche Maßnahmen möglich, das Investitionsklima langfristig wieder zu verbessern.

#### **Mietnomaden nicht das vorrangige Thema der Wohnungswirtschaft**

Das zurzeit viel diskutierte Thema der Mietnomaden stellt für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein nicht das vorrangige Problem der Wohnungswirtschaft dar. Es verdeutlicht nur, mit welchen Hindernissen im Extremfall der Vermieter zu kämpfen hat. Der Schutz vor Mietnomaden kann nur ein kleiner Baustein in dem Gesamtkonzept sein, das der Wohnungswirtschaft wieder auf die Beine helfen kann. Viel wichtiger wäre es z.B., die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass Widersprüche zu gekündigten Mietverhältnissen vor Gericht schneller abgeurteilt werden können. Vom Zeitpunkt der Kündigung bis zum eigentlichen Auszug vergeht in der Regel mehr als ein Jahr!

## **Aussichten für Köln**

Köln braucht mehr Wohnraum. Dieser Leitspruch ist nicht neu, heute jedoch aktueller denn je zuvor.

### **Wohnungsmarkt Köln**

Köln unterscheidet sich von vielen Teilen Deutschlands dahingehend, dass hier nach wie vor noch immer mehr Wohnraum nachgefragt wird. Dies liegt zum einen am Zuzug der Menschen in eine wirtschaftlich prosperierende Region, zum anderen an dem immer weiter steigenden Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche. Köln zeichnet sich in besonderer Weise dadurch aus, dass mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte sind.

### **Kein privat finanzierter Mietwohnungsbau**

Auch wenn der Wohnungsmarkt ein stark regulierter Markt ist, so gelten auch hier die Gesetze von Angebot und Nachfrage. Je geringer das Angebot, umso höher die Preise. Während sich in einem solchen Umfeld gut verdienende Personen mit Wohnraum versorgen können, wird es für „Normalverdiener“ schon schwerer. Fast die Hälfte aller Kölner Bürger hat mittlerweile ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein, der den Zugriff auf eine preiswerte Wohnung sichern soll. Der Anteil der Sozialwohnungen am Kölner Wohnungsmarkt beträgt jedoch nur 8,7 Prozent. Diesem Phänomen ist allein mit gefördertem Wohnungsbau nicht nachzukommen. Hier irrt die rot-grüne Koalition im Rat der Stadt Köln, die in ihrem Koalitionsvertrag ausschließlich dem sozialgeförderten Wohnungsbau die Möglichkeit zuschreibt, für preiswerten Wohnraum zu sorgen.

Es muss mehr auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt gebaut werden.

Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln bis 2010 sah jährlich 3.500 neue Wohneinheiten vor. Diese Ziele sind jedoch seit 2001 nie mehr erreicht worden.

Vor allem die privaten Bauherren haben sich fast vollständig vom Markt zurückgezogen. Der Wohnungsbau in Köln wird fast ausschließlich von Wohnungsbauunternehmen beherrscht, die entweder den Bau von Eigentumswohnungen betreiben oder sich im geförderten Wohnungsbau engagieren.

### **Sozialer Wohnungsbau ist wichtig (aber nicht überall geeignet)**

Der geförderte Wohnungsbau wurde eingeführt, um hilfsbedürftige Haushalte zu unterstützen.

Wenn aber fast die Hälfte als hilfsbedürftig gilt, stimmt etwas am System nicht. Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen innerhalb von 10 Jahren um mehr als 20.000 Einheiten auf rd. 46.000 gesunken ist.

Rot-Grün fordert mehr sozialen Wohnungsbau in Köln. Es sollten mind. 1000 geförderte Wohnungen pro Jahr geschaffen werden.

Fordern ist immer einfach. Es bleibt jedoch festzustellen, dass die Stadt Köln seit dem Jahr 2003 keine eigenen Mittel mehr in den einzelnen Förderwegen zur Verfügung stellt. Hinzu kommt, dass die Baukostensteigerung in Köln bezüglich des soz. Wohnungsbaus allein im Jahre 2008 erheblich über dem Landesdurchschnitt liegt. Dies liegt vor allem an den exorbitant gestiegenen Grundstückskosten in 2006 und 2007.

Der pauschale Anteil von Sozialwohnungen von 30 % bei Neubauprojekten auf städtischem Grund ist nicht zielführend. Es führt weder zu einer zielführenden Segregation noch zu mehr preiswertem Wohnraum. Führende Institute auf diesem Gebiet (z.B. Volksheimstättenwerk VHW) warnen davor. Dies hängt in großem Maße jedoch auch von der Belegung der Wohnungen ab.

Der von Oberbürgermeister Roters in Spiel gebrachte Abbruch von Sozialwohnungen in Problemgebieten kann erst dann erfolgen, wenn ausreichend Ersatzwohnraum geschaffen wurde. Abriss ohne entsprechenden Neubau ist jedoch fahrlässig.

### **Wohnungsmarkt spannt sich wieder an**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist sich sicher, dass der Kölner Wohnungsmarkt sich bald wieder anspannt. Hatten wir vor 10 Jahren noch einen recht ausgeglichenen Markt, so lassen sich Angebot und Nachfrage zurzeit nicht miteinander vereinbaren.

Das wird vor allem Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmieten haben. Hier gehen wir in bestimmten Segmenten von einer bis zu 10 prozentigen Steigerung im nächsten Mietspiegel 2011 aus.

Auch die Preise am Immobilienmarkt werden anziehen, wobei hier vor allem immer mehr die Lage ausschlaggebend wird.

### **Investitionsklima ist schlecht, u.a. durch politische Äußerungen**

Absolut schädlich für das Investitionsklima sind aber auch Äußerungen von Seiten der Politik. So forderte der SPD Vorsitzende Jochen Ott im Rahmen einer Berichterstattung über die Sanierung eines Wohnhauses die Möglichkeit der Enteignung von Eigentümern. (s. DIE WELT vom 13.1.). Diese Äußerungen werden deutschlandweit wahrgenommen und vermitteln möglichen Investoren eine eigentümerfeindliche Grundeinstellung von Seiten der Politik.

### **Es fehlt an koordinierter Planung**

Dem Wohnungsbau in Köln mangelt es u.a. an einer koordinierten Planung. Bauwillige, die nicht im Kölner Baugeschäft zu Hause sind, haben es schwer, in Köln Fuß zu fassen. Die Bautätigkeiten in Köln werden vornehmlich von Kölner Unternehmen getätigt. Dabei ließ der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende Ott eindringlich vernehmen, dass die GAG nicht das gesamte Wohnungsproblem Kölns lösen könne.

### **Vorschlag des Vereins: Einführung eines Wohnungsbaulotsen**

Bauwillige Investoren gibt es vor allem nach der Finanzkrise wieder vermehrt. Vor allem die Metropolen versprechen noch lohnenden Einsatz. Damit kann der Wohnungsmarkt auch für Köln-fremde Unternehmen geöffnet werden.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher die Einrichtung eines sog. Wohnungsbaulotsen, wie es ihn auch schon z.B. für die Ansiedlung von Unternehmen gibt (one-stop-agency).

Diese Einrichtung ist alleinige Anlaufstelle für Bauwillige in Köln. Sie hilft bei der Grundstückssuche, bei der Koordination mit den Ämtern der Stadt Köln und kann so den Bauprozess erheblich vereinfachen.

### **Gebührenstabilität**

Was die Gebührenentwicklung angeht, so sind Rat und Verwaltung angehalten, die Belastungen für die Bürger so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte die verursachungsgerechte Abrechnung nicht vollkommen über Bord geworfen werden. Einsparungen müssen für die Konstanz oder Senkung der Gebühren und nicht für eine weitere Quersubventionierung eingesetzt werden.

**Alle Potentiale nutzen, die Belastung des Bürgers zu senken**

Von Seiten der Verantwortlichen müssen alle Mittel genutzt werden, auch andere Einnahmequellen zu erschließen, die zu einer Reduzierung der Gebührenbelastung beitragen können.

Beispiel Müllgebühren: Der Rat der Stadt Köln hat einen Beschluss gefasst, dass in Köln kein ausländischer Müll angenommen werden darf. Diese Entscheidung muss umgehend rückgängig gemacht werden!

Die MVA ist mit dem Kölner Hausmüll nicht ausgelastet. Zur Auslastung wird Gewerbemüll zu sehr günstigen Konditionen angenommen. Dabei ließen sich z.B. durch ausländischen Hausmüll viel höhere Preise erzielen. Diese Lösung ist aus ökologischer Sicht keineswegs schlechter.

Ausländischer Hausmüll kommt fast ausschließlich über die Schiene. Die MVA hat sogar einen eigenen Schienenanschluss. Aus Sicht des Vereins ist es sinnvoller, französischen Müll über die Schiene anzufahren als z.B. Müll aus Bayern mit dem LKW.

Im Sinne der Anwohner der MVA muss jedoch die Schiene bevorzugt und darauf geachtet werden, dass im Vergleich zu heute keine weitere LKW-Fahrt erzeugt wird. Das ist logistisch machbar.