

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft

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

sekretariat@koelner-hug.de

www.koelner-hug.de



Jahrespressekonferenz des Vereins

Mittwoch, 18. Januar 2012, 11 Uhr

Teilnehmer: Konrad Adenauer, Vorsitzender des Vorstandes
Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer

Rückblick

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein kann auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Die Zuwachszahlen an Mitgliedern waren die besten seit 7 Jahren. 1.300 Mitglieder fanden den Weg in den Verein. Damit geht der Verein jetzt auf eine Mitgliederzahl von 25.000 zu.

Der Verein konnte im Jahre 2011 viel bewegen.

Den Anfang nahm das Jahr mit dem Bauvorhaben am Waidmarkt. Auch durch die kompromisslose Positionierung des Vereins hat die Politik am Ende dem Neubauvorhaben des Investors eine Absage erteilt. So wurde das Hochhaus des alten Polizeipräsidiums nicht mehr in gleicher, sondern nur in halber Höhe neu errichtet.

In die Diskussion am Brüsseler Platz ist Bewegung gekommen. Auf Drängen des Vereins hin hat die Verwaltung damit begonnen, die Besucher des Platzes ab einer bestimmten Uhrzeit zum Verlassen aufzufordern. Schon in einer Vorlage an den Rat hatte sie dies als einzig wirksame Lösung beschrieben.

Bei der Straßenreinigung unterlag die Stadt Köln in einem vom Verein unterstützten Prozess. Hier wurden der Stadt vom Oberverwaltungsgericht klare Grenzen bei der Mehrfachveranlagung gesetzt.

Auf Intervention des Vereins hin wurde von Seiten der Stadtentwässerungsbetriebe für eine Vielzahl von Anliegern der Eifelstraße und des Höniger Weges eine erhebliche Reduzierung der Gebührenbescheide vorgenommen. Rechnungen von beispielsweise 55.000 € wurden auf 10.000 € gekürzt.

Die Zweitwohnungssteuer wurde z. T. zurückgekommen. Danach sind nun Eigentümer, die sowohl Erst- als auch Zweitwohnsitz im gleichen Gebäude haben, von der Steuer ausgenommen. Hier hatte der Verein sich jedoch noch mehr erhofft, weil alle anderen Fälle immer noch steuerpflichtig sind.

Ausblick auf das Jahr 2012

(Immer wieder) Wohnen

Auch bei Politik und Verwaltung ist angekommen, dass es in Köln auf Dauer zu wenig Wohnraum gibt. Diese Erkenntnis ist nicht neu.

Der zurzeit boomende Wohnungsbau, der von der Stadt in euphorischen Worten gepriesen wird, weist keinen Grund zur Freude auf. Die Gründe liegen vornehmlich nicht in der Wohnungspolitik der Stadt, sondern sind eher der Finanzmarktkrise und der damit verbundenen Renaissance des „Betongolds“ geschuldet.“

Exkurs:

Die vereinseigene Immobilien GmbH hat folgende Marktdaten recherchiert:

Der durchschnittliche Immobilienkaufpreis in Köln liegt bei 2.361,66 €/m².

Für eine 60m²-Wohnung liegt aktuell der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.863,72 €/m².

Bei einer 100m²-Wohnung zahlt man durchschnittlich 2.614,12 €/m².

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine 30m²-Wohnung in Köln liegt zurzeit bei 1.691,38 €/m².

Diese Preise liegen über den durchschnittlichen Immobilienpreisen in Deutschland.

Am günstigsten bekommt man in Meschenich eine Eigentumswohnung für ca. 300 €/m². Am meisten muss man derzeit in Marienburg bezahlen, hier sind es 5.300 €/m².

Am stärksten gefragt sind Wohnungen in der Größenordnung von 80 bis 120 m².

Schon eine Studie des IW Köln aus dem Jahr 2010 hat festgestellt, dass es für Köln in den Jahren 2011 bis 2015 einen Neubaubedarf von 3.000 bis 4.000 Wohnungen jährlich gibt und in den Jahren 2016 bis 2020 immerhin noch rund 2.500 bis 3.700 Wohnungen fertiggestellt werden müssen, um den Wohnungsbedarf zu decken.

Es ist nicht absehbar, dass in dieser Stadt Maßnahmen ergriffen werden, die auch nur annähernd diesen Bedarf zu decken in der Lage sind. Der mangelnde Wohnungsbau macht sich vor allem bei den Preisen bemerkbar. Für Eigentumswohnungen werden heute Preise bezahlt, die vor 5 Jahren noch undenkbar waren. Auch die Mieten ziehen weiter an und werden im nächsten Mietspiegel sicher für weitere Preissprünge sorgen. Der Wohnungsmangel macht sich besonders am Preisanstieg für kleinere Wohnungen bemerkbar. Hier sind überproportionale Steigerungsraten zu verzeichnen, weil größerer Wohnraum für viele Menschen unerschwinglich geworden ist.

Der Verein fordert seit Jahren erheblich mehr Baulandausweisung und günstigere Baulandpreise. Die Stadt muss sich überlegen, ob sie beim Bauland einmalig etwas weniger Erlös erzielt oder langfristig für die Mietzahlungen von Wohnungssuchenden aufkommen muss. Auch die Forderung nach einem „Wohnungsbaulosten“ ist noch nicht erfüllt worden. Dieser kann durch Koordination Bauwilligen schnell und unkompliziert bei der Verwirklichung von Wohnraum behilflich sein.

Verkehr

Ein weiteres Thema, das in der Vergangenheit nicht die Zustimmung des Vereins gefunden hat, ist der Umgang mit dem Thema *Verkehr* in dieser Stadt. Vor allem die Grünen machen keinen Hehl daraus, dass ihnen jeglicher, motorisierter Individualverkehr ein Dorn im Auge ist. Einfallstraßen, von denen Köln nur wenige hat, werden systematisch verengt, um sie unattraktiv zu machen. Den Anfang haben die Einfallstraßen im Süden gemacht, u. a. die Bonner Straße. Die Querung der neuen Stadtbahn am Rheinufer wird unabsehbare Folgen haben. Auch die Kölner Ringe sollen folgen, die Verengung an der Zufahrt zur Kaufhofgarage an der Cäcilienstraße ist beschlossene Sache.

Ein Fragezeichen setzt der Verein auch hinter das Verkehrskonzept rund um den geplanten Frischemarkt in Marsdorf.

Der Verein fordert die Politik auf, ideologische Maßgaben aus der Verkehrsplanung dieser Stadt herauszuhalten und auf eine Verkehrsplanung zu setzen, die sowohl der Bevölkerung als auch der wirtschaftlichen Zukunft dieser Stadt dienlich ist.

Haushalt der Stadt Köln

Der Verein macht sich große Sorgen um die finanzielle Belastung der Bürger durch die Stadt Köln. Die rot-grüne Politik scheint mit ihrem Latein am Ende zu sein und will sich einen Namen als „Steuererhöhungs-Koalition“ machen.

Die erste Runde der Grundsteuererhöhung – aus völlig nichtigem Anlass wie sich mittlerweile zeigt – haben wir gerade mit Ach und Krach hinter uns gebracht. Ob es nun eine Schneesteuer ist, kann man von Seiten der Politik nicht eindeutig beantworten. Kämmerin und vor allem die Grünen lassen aber keinen Zweifel daran, dass wir noch in diesem Jahr die Entscheidung zu einer weiteren Erhöhung zu erwarten haben. Die SPD schaut zu und überlässt den Kampf an der Front dem Koalitionspartner.

Schon Anfang des Jahres 2011 wurde die Gewerbesteuer angehoben.

Der damalige Wirtschaftsdezernent Walter-Borjans machte durch die Einführung der Bettensteuer auf sich aufmerksam.

Ganz zu schweigen von den ständig steigenden Gebühren bei Abfall, Straßenreinigung, Stadtentwässerung oder auch Beerdigungen.

Trotz Haushaltsloch von 300 Millionen Euro kauft die Stadt Köln aber der Sparkasse Köln nun ihre „Altsünden“ ab. So wurden schon 21 Millionen Euro für den BioCampus Cologne ausgegeben – eine GmbH, die aller Voraussicht nach nie Gewinne erzielen wird.

Auch das Grundstück in Kalk wird übernommen. Ob es mit oder ohne autonomes Zentrum übernommen wird, ist noch nicht klar. Alle Ausgaben, so heißt es aus der Politik, seien „alternativlos“.

Bevor die Bürger dieser Stadt jedoch immer mehr zur Kasse gebeten werden, müssen alle Sparanstrengungen ausgeschöpft sein. Das ist aus Sicht des Vereins nicht der Fall. In Zeiten solcher Krisensituationen muss auch wieder der Verkauf von städtischem Vermögen, z. B. in Form von Beteiligungen an Firmen, thematisiert werden. Grundsätzlich ist es der Stadt nur erlaubt, sich an Firmen zu beteiligen, die der städtischen Daseinsvorsorge dienen. Hier muss hinter die eine oder andere Beteiligung ein „Fragezeichen“ gesetzt werden.

Stadtgestaltung und Stadtplanung

Der Kampf um das Höhenkonzept am Waidmarkt ist fast schon wieder in Vergessenheit geraten. Dieses Problem konnte gelöst werden. In diesem Rahmen sprach Baudezernent Streitberger damals jedoch über 100 Fälle, die im Falle von Bauvorhaben nicht vereinbar mit dem Höhenkonzept der Stadt seien. Trotz mehrmaliger Nachfrage ist bis heute nicht bekannt, um welche kritischen Stellen es sich handelt und wie hier das Höhenkonzept gesichert werden kann. In diesem Rahmen wäre eine Flächenkarte hilfreich, die ausweist, für welche Bereiche es einen Bebauungsplan gibt. Der Verein treibt die Sorgen um, dass sich in naher Zukunft das Beispiel vom Waidmarkt wiederholen könnte.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein spricht sich auch für eine Innenstadt adäquate Entwicklung des Deutzer Hafens aus. Schrottberge gehören nicht zum Blick auf den Dom.

Positiv ist, dass die Attraktivierung des gesamten Deutzer Rheinufers (u. a. Deutzer Feuer) in den Fokus der Stadtplanung gerät. Diese Vorhaben müssen nun mit Macht vorangetrieben werden, auch wenn es demnächst einen neuen Dezernenten geben wird.

Auch die Plätze dieser Stadt bedürfen weiter der Aufmerksamkeit. Ihre Aufgabe können sie jedoch nur erfüllen, wenn sie auch als Plätze nutzbar und erkennbar sind. Viele Plätze in Köln sind keine Plätze (Hackenbergplatz, Barbarossaplatz) oder haben keine Qualität (Ebertplatz). Die wenigen innerstädtischen Plätze müssen erhalten werden (z. B. Quatermarkt). Auch wenn dieses Projekt wohl nicht realisiert wird, so zeigt es doch die Bereitschaft der Verwaltung zur z. T. maßlosen, innerstädtischen Verdichtung.

Neben den vielen Leuchtturmprojekten in der Stadt wird ein Bereich oft vergessen: das Rheinufer. Während viele Städte mit ihrer Wasserstraße leben, wird sie in Köln nur zu oft als zu überbrückendes Hindernis angesehen. Köln muss daher seine Rheinseiten überarbeiten.

„Unsere Stadt geht bis zum Rhein...“ ist ein Postulat, das nun erstmals in den Gestaltungsvorschlägen für die Ringe Niederschlag findet.

Das Rheinufer von Köln verschwindet hinter einer Wand von „Grün“. Eine Uferfront ist nicht mehr erkennbar. Man muss den Mut haben, überwucherndes Grün zu beschneiden.

Auch bei der Ringplanung ist festgestellt worden, dass der Baumbewuchs zu groß ist und durch kleinere Bäume ersetzt werden muss.

Fehlende Ämterabstimmung

Der Verein hat den Eindruck, dass es bezüglich der Bauprojekte nur wenig Abstimmung unter den Ämtern und Betrieben der Stadt gibt. Jedes Amt baut, wie es will, es gibt keine einheitlichen (Gestaltungs-)Richtlinien.

Beispiel: Breslauer Platz, Hohenzollernring, Brücke am Ost-Asiatischen Museum

* * *