

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



Pressedienst

Köln, den 18.01.2013

Jahrespresskonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888

Teilnehmer:

Vorstandsvorsitzender Konrad Adenauer

Hauptgeschäftsführer Thomas Tewes

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein verlangt: 2013 muss „Jahr des Wohnens“ werden!

Interessenvertretung Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat auch das Jahr 2012 sehr erfolgreich abgeschlossen. Der stetige Mitgliederzuwachs zeigt, dass der Verein zum einen ein attraktives Leistungsangebot zur Verfügung stellt. Es zeigt aber auch, dass er vor allem mit seinen öffentlichen Statements richtig liegt.

Der Verein zeigt nicht nur Missstände in Politik und Gesellschaft an, sondern er macht sich auch Gedanken über die Probleme und unterbreitet Lösungsvorschläge. Wir bieten vor allem Politik und Verwaltung unsere Mitarbeit an, denn die Probleme der Stadt sind vielschichtig und der Rat von Fachleuten kann auch den politischen Entscheidungsträgern nicht schaden.

Expertenanhörung gefordert

Wie auf Bundes- und Landesebene sollte der Rat den Mut und den Willen aufbringen, bei weitreichenden und schwerwiegenden Entscheidungen dem politischen Entscheidungsprozess eine Expertenanhörung vorangehen zu lassen. Diese ist vor allem dazu geeignet, Folgen von Beschlüssen aufzuzeigen, die den politischen Entscheidungsträgern oft nicht bewusst sind. Sie trägt weiterhin dazu bei, dass das Meinungsbild nicht aus einzeln veröffentlichten Pressemitteilungen zusammengetragen werden muss, sondern in einem einzigen Termin erörtert werden kann. Expertenanhörungen gibt es auch jetzt schon in verschiedenen Formen. Sie finden jedoch auf ganz unterschiedlichen Ebenen statt, oft in Arbeitskreisen der einzelnen Parteien, ein anderes Mal organisiert durch die Verwaltung (s. Haushaltskonferenz), bei vielen Entscheidungen jedoch gar nicht.

Wir plädieren dafür, grundsätzlich bei allen Entscheidungen zu Steuererhöhungen, neuen Satzungen etc. Experten-Anhörungen durchzuführen. Sie stellen ein demokratisches Instrument der Bürgeranhörung dar und dienen vor allem der Transparenz. Davon gab es in der Vergangenheit leider viel zu wenig.

Themen im Jahr 2013

Das Thema „Wohnen“ wird im Jahre 2013 einen erheblichen Raum in der öffentlichen Diskussion einnehmen. Leider hat das Thema viele Jahre lang ein Schattendasein geführt. *Damit es voll und ganz in der öffentlichen Diskussion ankommt, fordert der Verein den Oberbürgermeister auf, dieses Jahr zum „Jahr des Wohnens“ auszurufen. Es muss eine stadtweite Diskussion geben, damit man schnell zu wirksamen Lösungen kommt.*

Mieten

Die öffentlich wahrgenommene Preisentwicklung weicht von der Realität ab.

Bei Neuvermietung war im letzten Jahr durchaus ein Preisanstieg zu verzeichnen. Dieser lag bei ungefähr 5-6 Prozent, konnte in Einzelfällen aber auch mehr sein.

Völlig anders sieht es jedoch in der Entwicklung der Bestandsmieten aus. Zwischen den Jahren 2004 und 2010 ist für eine 80 qm Wohnung, mittlere Wohnlage, Baujahr 1980, die Kaltmiete im Durchschnitt um 0,9 Prozent pro Jahr gestiegen. Das ist weniger als die Preissteigerungsrate.

Lediglich die Bestandsmieten im preiswerten Segment (vor 1960 gebaut, um 40 qm) zeigten einen erheblichen Sprung nach oben auf.

Sprunghaft gestiegen sind hingegen die Nebenkosten. So stiegen die Stromkosten im gleichen Zeitraum um insgesamt 30 %, Gas und Heizöl um etwas mehr als 20 % an.

Auch die Gebühren der Stadt Köln sind gestiegen (Zeitraum 04-10): Müllgebühren um 19,2 %, Straßenreinigung 12,6 %, Abwasser 21%. Für das Jahr 2012 hat es eine empfindliche Anhebung der Grundsteuer gegeben.

Hier zeigt sich die Diskrepanz: Vermieter haben nur Einfluss auf die Kaltmiete. Der Mieter muss jedoch die Warmmiete bezahlen. Angesichts des enormen Anstiegs der Nebenkosten bleibt für die Anpassung der Kaltmiete kein Spielraum mehr.

Im Gegensatz zu Großstädten wie Hamburg oder München hat Köln jedoch immer noch ein gemäßigttes Mietniveau.

Die Stadt Köln sollte daher trotz ihrer Finanzlage alles Erdenkliche unternehmen, die Kosten für das Wohnen nicht weiter in die Höhe zu treiben. Hierzu gehören die Stabilität der Grundsteuer, der Gebühren (z.B. Abfallgebühren, Straßensanierung) sowie anderer Folgekosten (Dichtheitsprüfung)

Eigentum (siehe auch Anlage)

Die Errichtung von Wohneigentum ist nach wie vor ein wichtiges Instrument der Wohnraumversorgung. Das derzeitige Preisniveau ist auch im Gegensatz zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Entwicklung ist jedoch uneinheitlich. Es gibt nach wie vor Bereiche, in denen man günstiger Eigentum erwerben kann. Damit werden die Entfernungen zur Innenstadt in der Regel aber auch größer. Da die Nachfrage jedoch immer noch sehr hoch ist und durch das Angebot nicht gedeckt werden kann, ist eine Entspannung am Markt nicht absehbar.

Wege aus der Krise

Der derzeit herrschende Wohnraumbedarf ist keine neue Entwicklung, die erst mit der Finanzkrise eingetreten ist. Köln ist seit jeher ein attraktiver Wohnstandort und sah sich daher immer einer positiven Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Der Wohnungsgesamtplan 2003 setzte sich ein Ziel von 57.000 Wohnungen im Zeitraum 2000-2015. Die Ziele wurden nie erreicht. Einen traurigen Tiefpunkt musste das Amt für Wohnungswesen jüngst verkünden: ganze 210 geförderte Wohnungen wurden im Jahr 2012 gebaut.

Die mageren Zahlen wurden zwar immer lauthals beklagt. Spürbare Interventionen haben jedoch nicht stattgefunden.

Geförderter Wohnungsbau alleine reicht nicht

Seit Kurzem hat die Stadt Köln ein Wohnungsbauförderungsprogramm. Darüber hinaus plant sie, größere Bauprojekte nur noch dann zuzulassen, wenn diese einen Mindestanteil von rund 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau enthalten. Dieses Modell wird oft auch „München Modell“ genannt.

Ob das „München Modell“ jedoch in Köln genauso funktioniert wie in München, ist sehr fraglich. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat daran starke Zweifel, da der Münchner Markt aufgrund seines Preisgefüges einen ganz anderen Reiz auf Investoren ausübt als der Kölner Markt. Der derzeitige Immobilienboom ist ganz schnell wieder zu Ende, wenn am Kapitalmarkt wieder attraktive Anlageformen angeboten werden. *Es ist daher zu erwarten, dass Investoren bei Einführung einer Mindestquote von gefördertem Wohnraum entweder ihre Investitionen aufschieben oder auf rentablere Immobilienmärkte ausweichen. Wenn überhaupt darf dieses Instrument nicht flächendeckend angewandt werden, sondern muss bei passenden Bauvorhaben individuell vereinbart werden.*

Darüber hinaus wird der geförderte Wohnungsbau alleine nicht in der Lage sein, die Lage am Wohnungsmarkt auch nur ansatzweise zu entspannen. Die Zahl aus 2012 spricht eine deutliche Sprache.

Kein Weg vorbei an neuen Bauflächen

Seit Jahren versucht nicht nur der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auf die Stadt einzuwirken, sich von ihrer restriktiven Flächenpolitik zu lösen und mehr Bauland auszuweisen. Da der Innenteil von Köln schon erheblich verdichtet ist, muss es auch weiterhin Flächen am Stadtrand geben. Nichtsdestotrotz hat der Verein auch nachgewiesen, dass viele innerstädtische Flächen gar nicht im Fokus der Verwaltung liegen, obwohl sie für preiswerten Wohnungsbau prädestiniert sind. *Die Stadt sollte noch in diesem Jahr einen neuen Flächenkatalog für den innerstädtischen Wohnungsbau vorlegen. Dieser darf jedoch nicht nur eine Fortschreibung von bisherigen Flächen darstellen, sondern muss noch einmal neu erhoben werden. Es wird sich zeigen, dass hier Flächen zutage treten, die bisher völlig ausgeblendet wurden.*

Bestand näher betrachten

Eigentümern mit leerstehenden Büros oder Ladenlokalen muss die Umwandlung in Wohnraum schmackhaft gemacht werden. Hier muss es eine konzertierte Aktion geben. Den Auftakt hat die Initiative „Leerstand vermeiden, Wohnraum schaffen“ gemacht. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein geht hier voran und sucht jetzt unter seinen Mitgliedern nach Pilotprojekten, deren Umsetzungsphase er aktiv unterstützen wird.

Stadtgestaltung

Jetzt planen für die Zukunft

In Zeiten knapper Kassen wird die Realisierung von öffentlichen Bauprojekten immer schwieriger. Gerade deshalb muss die Stadt nun in eine intensive Planungsphase eintreten, um für die Zukunft gerüstet zu sein. Vor allem das Gebiet des Deutzer Hafens muss endlich planerisch angegangen werden.

Vor allem muss sich der stadtgestalterische Blick auf das gesamte Kölner Stadtbild beziehen und nicht immer nur auf den Bereich innerhalb der Ringe, wie es bisher üblich war. Ganz profane Dinge wie einheitliche Straßenfluchten oder gleiche Geschosshöhen können zu einem einheitlichen Stadtbild beitragen.

Die weitere Stadtverdichtung sollte mit Augenmaß vorgenommen werden. Das Verdichten von Innenhöfen stößt in vielen Fällen bei den Anwohnern auf Widerstand und trägt auch nicht zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.