



Pressepresskonferenz

des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888

Mittwoch, 06. Juli 2016, 11.30 Uhr

Teilnehmer: Konrad Adenauer (Vorstand), Thomas Tewes (Hauptgeschäftsführer)

Düstere Aussichten für Köln

Knapp 4.000 (3.957) Wohneinheiten konnten im Jahre 2015 in Köln fertiggestellt werden. Was als „Kölner Jahreshoch“ gefeiert wurde, lässt beim Kölner Haus- und Grundbesitzerverein nicht wirklich Freude aufkommen.

Heißt doch das Ergebnis, dass wir es auch in besten Zeiten nicht schaffen, auch nur annähernd die benötigten Fertigstellungszahlen zu erreichen, die gebraucht werden, um der demographischen Entwicklung in Köln gerecht zu werden. Schon im Jahre 2010 wurde in einer u.a. vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein initiierten Studie ein Neubaubedarf von 4.500 Wohneinheiten berechnet. Dieser dürfte heute noch viel höher liegen und wurde zwischenzeitlich auf ca. 6.000 beziffert.

Noch viel beunruhigender ist jedoch die Zahl der Baugenehmigungen in 2015, die einen Rückschluss auf die in 2016 erwarteten Baufertigstellungen geben. Hier waren es nur 3.333 Genehmigungen, 29 % weniger als in 2014!

Mangel an Bauland

Ein Grund hierfür ist vor allem der Mangel an Bauland.

Es hilft nicht, sich ständig die Lage durch den Blick auf Großvorhaben wie das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (*ESIE*) oder den Deutzer Hafen schön zu reden. Hier werden kurzfristig keine Wohnungen entstehen. Fakt aber ist, dass der Großteil des Zuzugs nach Köln in den nächsten 9 Jahren (bis 2025) bevorsteht.

Der Mangel an Bauland fußt vor allem in dem Willen, zusätzlichen Flächenverbrauch zu unterbinden und die Stadtentwicklung ausschließlich durch Innenverdichtung zu bewältigen. Dies sind erklärte Ziele auf Landes- (Landesentwicklungsplans) wie auch auf Bundesebene (Gesetzesvorhaben Urbanes Gebiet).

Es zeigt sich aber schon jetzt im Stadtentwicklungskonzept Wohnen, dass es zum einen
- keine großflächigen Baugebiete in der Innenverdichtung mehr gibt und zum anderen
- es keine Flächen gibt, die nicht auf Widerstand in der Bevölkerung stoßen.

Folgen des Wohnungsmangels

Die Folgen des Wohnungsmangels sind hinlänglich bekannt. Aber trotzdem sollte man sie sich noch einmal vor Augen führen, weil sie Köln in seiner gesamtstädtischen Entwicklung massiv beeinträchtigen werden.

Neue Bevölkerungsschichten finden keine Wohnung mehr

Vor allem zuziehende Menschen werden in Köln keinen Wohnraum mehr finden. Damit beraubt sich Köln jedoch des Potentials von neuen, gut ausgebildeten Arbeitskräften. Aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft weichen diese auf andere Städte aus.

Kaufpreise ziehen weiter an, Mietniveau eher stabil

Vor allem die Kaufpreise werden weiter anziehen. Damit können sich nur noch gut betuchte Schichten mit Eigentum versorgen. Vor allem die Mittelschicht wird in der Eigentumbildung vollkommen abgehängt. Das hat vor allem auch in Bezug auf die Altersabsicherung erhebliche Folgen.

Das Mietniveau wird noch leicht steigen, aber sich von den Steigerungsraten des Kaufsektors abkoppeln. Je größer jedoch die Spanne wird, umso größer steigt auch das Risiko einer Blase. Renditen sind für kleine und mittlere Anleger kaum noch zu erzielen. Bei einem Zinsanstieg wird für viele die Finanzierung zur Falle. Viele Immobilien sind im Kaufwert völlig überbewertet. Das zeigt vor allem auch die Tatsache, dass viele Kreditinstitute die Beleihungswerte bei ca. 60 % des Kaufpreises ansetzen. Vor allem viele Käufer von Eigentumswohnungen haben hierdurch ihr Eigenkapital aufgebraucht und laufen Gefahr, bei Zinserhöhungen nicht mehr die nötigen Reserven zum Bedienen der Schulden aufbringen zu können.

Folgen der Innenverdichtung

Vor allem die klimatischen Folgen der Innenverdichtung sind massiv. So warnen auch die StEB vor der Zunahme von Starkregenereignissen, da es innerstädtische kaum noch Versickerungsflächen mehr gibt. Auch die Zunahme von Hitzeinseln ist schon jetzt zu beobachten.

Lösungsmöglichkeiten

Baulandausweisung

Eine prosperierende Stadt muss sich auch flächenmäßig erweitern können. Innenverdichtung kann nicht die alleinige Lösung sein. Die Stadt muss

- Siedlungsränder sinnvoll erweitern
- Bauflächen nach § 34 BauGB kurzfristig zur Verfügung stellen
- für die Bezirke Flächenpotentiale festlegen. Werden von der Verwaltung vorgeschlagene Flächen abgelehnt, so muss die BV eine Ersatzfläche vorschlagen
- ggfls. die politischen Beratungsfolgen verkürzen

Ausbau der Infrastruktur

Die Infrastruktur ist das „A&O“ einer erfolgreichen Flächenmobilisierung. Bauflächen werden jedoch ausgewiesen, ohne die Infrastruktur anzupassen. Die Folge sind ungenutzte Flächenpotentiale (s. Zündorf-Süd). Daher muss die Stadt

- VOR einem Bauvorhaben die Infrastruktur herstellen. Das kostet Geld, ist aber ein gutes Investment und zahlt sich langfristig zurück.
- vermehrt in die Weiterentwicklung des ÖPNV (vor allem Straßenbahn) investieren.

Kooperation mit der Region

Köln muss noch stärker mit der Region zusammenarbeiten. Vor allem bei der Infrastruktur ist das Denken innerhalb von Stadtgrenzen schädlich. Daher muss auch die Stadt

- aktiv auf die Kommunen der Region zugehen
- Vor allem die Landesregierung ist in der Pflicht, die Kommunen zur Zusammenarbeit zu animieren, notfalls auch über (finanziellen Druck) (Bsp. Frechen Gesamtschule)

Bauen wird immer schwieriger und teurer / Neue Landesbauordnung

Vor allem die hohen Baukosten führen dazu, dass Wohnraum kaum noch günstig angeboten werden kann. Lediglich aufgrund erhebliche Fördermittel des Staates lassen sich noch bezahlbare Wohnungen bauen. Vor allem die immer strenger werdenden Auflagen bezüglich energetischen Bauens führen zu massiven Kostensteigerungen.

Aber auch die geplante Novellierung der Landesbauordnung wird den Wohnungsbau nicht attraktiver machen. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hatte in persönlichen Gesprächen mit den Landtagsfraktionen auf die Hindernisse der Novellierung aufmerksam gemacht:

Die sind vor allem:

- die Aufzugspflicht ab dem 3. Obergeschoss. Besonders bei Abriss/Neubau wird das ein Problem.
- der Entfall der Privilegierung des Staffelgeschosses
- die massive Ausweisung von rollstuhlgerechten Wohnungen (1 bei mehr als 6 WE, 2 ab 15 WE) in Abgrenzung zur Barrierefreiheit
- Einführung einer Stellplatzpflicht für Fahrräder im Bestand

Stadtgestaltung

Das Thema Stadtgestaltung/Gestaltung des öffentlichen Raumes findet derzeit fast ausschließlich rund um den Dom statt. Die Domumgebung auf der Ostseite ist fast fertig. Es fehlt die Gestaltung des Kurt-Hackenbergs-Platzes. Als nächstes Projekt ist die „Historische Mitte“ geplant.

Wie aber steht es um die restlichen Plätze in Köln?

Die Platzgestaltung in Köln war schon immer ein Thema und immer wieder ist sie in der Diskussion. Wirklich geändert hat sich aber nicht viel. Die Planungen zum Ebertplatz stocken genauso wie eine Neugestaltung des Neumarktes, des Rudolf- oder auch des Barbarossaplatzes. Wahrscheinlich ist dem auch deshalb so, weil es keinen wirklichen Anlass gibt, diese Plätze anzufassen. Denn auch wenn der Platz erneuert würde, das Umfeld bliebe das gleiche. Viel zu oft wartet die eine immer auf den Aufschlag der anderen Seite. Ein Grund, warum sich z.B. bis heute nichts an den Ringen bewegt.

In der Tat macht es Sinn, städtisches Engagement mit privaten Aktivitäten einhergehen zu lassen. Warum also nimmt die Stadt nicht private Bautätigkeiten zum Anlass, die Umgebung gleich mit zu ertüchtigen?

Hier gibt es in naher Zukunft zwei Möglichkeiten, ein solches Vorgehen zu üben.

Friesenplatz

Am Friesenplatz wird die Allianz die gesamte Häuserfront 2-14 abreißen und neu bauen. Damit bekommt der Friesenplatz auf einer Seite ein völlig neues Gesicht. Auch das Gebäude Hohenzollernring Ecke Magnusstraße wird vollständig saniert und bekommt eine neue Fassade. Schon bald wird auch das Bauprojekt des angrenzenden Parkhauses beendet. Ein willkommener Anlass, den Friesenplatz als solchen zu ertüchtigen und der Allgemeinheit als Platz zugänglich zu machen.

Rudolfplatz

Die Pläne für die Neugestaltung des Gebäudeensembles am Rudolfplatz sind fast fertig. Pläne für eine Umgestaltung aber sind nicht in Sicht. Dabei hat es schon im Rahmen des Workshops „Ringe“ mehrere Gestaltungsvorschläge gegeben. Es wäre also höchste Zeit, mit den Planungen für eine Neugestaltung des Rudolfplatzes zu beginnen.

Die Verbindung von privaten und öffentlichen Bauvorhaben eröffnet die Möglichkeit, die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes grundlegend zu erneuern. Ziehen beide Seiten nicht gleichzeitig an einem Strang, so bleibt jede Baumaßnahme für sich Stückwerk.

Umgestaltung Ringe

Mit dieser Ertüchtigung ergäbe sich dann in der Zukunft auch die Möglichkeit, den dazwischen liegenden Abschnitt der Ringe als erstes Projekt einer so lange geforderten Umbaumaßnahme zu verwirklichen. So wäre einmal ein Anfang gemacht. Ansonsten bleibt die Gefahr, dass Vorhaben nicht über ihren Planstatus hinaus kommen und jegliche Energie zur Umgestaltung versiegt. Vor allem die Diskussion über die Einrichtung der Einspurigkeit der Ringe und gleichzeitiger Anlage eines Fahrradstreifens auf einer Fahrspur lässt befürchten, dass hier wieder Provisorien einer gesamtheitlichen Lösung vorgezogen werden und diese am Ende über Jahre hinweg Bestand haben werden.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher umgehend eine endgültige Neuplanung des Hohenzollernrings als Anfang der Umgestaltung Ringe. Von vorübergehenden Einrichtungen sollte Abstand genommen werden.