

# Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft  
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736-0  
sekretariat@koelner-hug.de



www.koelner-hug.de

---

## Pressedienst

An die Lokalredaktionen

Köln, den 20.01.2017

---

**Jahrespressekonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888**  
**Freitag, 20. Januar 2017, 11.30 Uhr**

### **Köln wird sich seiner Probleme am Wohnungsmarkt nicht entledigen Problem erkannt, Lösung verhindert**

#### **In eigener Sache**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich gebracht. 1400 neue Mitglieder haben im Jahr 2016 den Weg in den Verein gefunden. Damit hat der Verein die Marke von 26.700 Mitgliedern erreicht und hofft in 2017, das 27.000. Mitglied begrüßen zu dürfen.

Mit seinen 4 Geschäftsstellen in Köln (Hohenzollernring und Porz), Pulheim und Erftstadt-Lechenich agiert der Verein nicht nur lokal, sondern regional. Am regionalen Denken geht auch in Zukunft nichts mehr vorbei, wollen wir die Probleme dieser Zeit, sei es Wohnungsmarkt oder Verkehr, in den Griff bekommen. Hier ist noch viel Arbeit zu leisten, denn in vielen Dingen hört das Denken immer noch an der Stadtgrenze auf.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist Mitglied in der Organisation Haus&Grund. Vor allem über den Landesverband kann der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein als Ortsverein der größten Stadt in NRW sowie der viertgrößten in Deutschland auf vor Ort herrschende Probleme besser hinweisen. Gespräche mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landesparteien oder Anhörungen zu Gesetzesvorhaben in NRW sind nur einige Bereiche, in denen der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die Interessen der privaten Hauseigentümer vertritt.

#### **Probleme teilweise erkannt**

Es ist allseits bekannt, dass die Probleme am Wohnungsmarkt vor allem durch den Mangel an Wohnraum hervorgerufen werden. Daher hat sich nach langer Zeit auch die Politik das Credo „Bauen, bauen, bauen“ auf die Fahnen geschrieben. Sogar die Ausweitung des Wohnungsbaus im Außenbereich ist kein Tabuthema mehr und wird von immer mehr Politikern befürwortet. Für diese Erkenntnis hat der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein lange geworben.

Allein mit dem Bekenntnis für mehr Bauen ist es aber nicht getan.

Landesbauminister Michael Groschek propagiert vorrangig den Wohnungsbau im Innenbereich. „Höher und enger“ müsse gebaut werden. Von „vertikalen Dörfern“ spricht er. Gleichzeitig

pumpt er Milliarden in den geförderten Wohnungsbau, der als Allheilmittel für bezahlbares Wohnen stilisiert wird.

Während alleinig das politische Augenmerk auf dem geförderten Wohnungsbau liegt, hat die private, freifinanzierte Bau- und Wohnungswirtschaft mit nach wie vor den gleichen Problemen zu kämpfen wie bisher.

Diese lauten u.a. „kein ausreichendes Grundstücksangebot, zu hohe Baukosten, Bürokratie und viel zu lange Planungs- und Genehmigungszeiten.“

## **Keine Übereinstimmung von Theorie und Praxis**

Obwohl die geringe Bautätigkeit einvernehmlich als Grundproblem ausgemacht wird, sind die Lösungsansätze überaus unterschiedlich. Gleichzeitig geht das politische Handeln nicht einher mit der geäußerten Problemerkennung.

Bespiele:

### **Bürokratie**

Landesbauminister Groschek lässt keine Gelegenheit aus, sich über ausufernde Bürokratie, lange Planungszeiten oder überzogene Energieeinsparrichtlinien zu beschweren.

Tatsache ist jedoch, dass ein Großteil der gescholtenen Bürokratie und Regelungswut aus seinem eigenen Hause kommt. Bestes Beispiel ist die jüngst beschlossene Novelle der Landesbauordnung. Statt Bürokratieabbau werden im Neubau die Standards massiv verschärft (z.B. Barrierefreiheit).

### **Bauen im Außenbereich**

Bauen heißt die Devise, doch wo? Es herrscht große Einigkeit, dass namhafter Wohnungsbau nur im Außenbereich stattfinden kann. Gleichzeitig erlässt die Landesregierung aber den neuen Landesentwicklungsplan, der Bauen im Außenbereich zur absoluten Ausnahme erklärt. Neue Baubereiche können nur noch ausgewiesen werden, wenn alte Baubereiche dafür außer Kraft gesetzt werden. Das „Nullsummenspiel“ ist erklärtes Ziel. Groschek: Ein LEP, der Bauen verhindert, gehört geändert. Warum aber wird er dann überhaupt erlassen?

### **Energieeinsparung**

Während Groschek die Energieregeln kritisiert, verschärft seine Parteikollegin Hendriks auf Bundesebene mit dem Klimaschutzplan 2050 die Anforderungen dermaßen, dass die Wohnungswirtschaft mittlerweile jegliche Zusammenarbeit aufgekündigt hat. Es macht sich die Erkenntnis breit, dass immer schärfere Ziele immer weniger Erfolg bringen und die Kosten für die Energiewende jegliches bezahlbares Bauen unmöglich machen wird.

### **Baulandertüchtigung**

In der Stadt Köln werden derzeit drei große Bauprojekte auf die Frage hin genannt, wo in Zukunft noch nennenswerter Wohnraum in Köln entstehen kann. Mülheim-Süd, Deutzer Hafen und Parkstadt Süd sind die Leuchtturmprojekte schlechthin.

Durch Untätigkeit von Politik und Verwaltung wird sich eines der drei Vorhaben (Parkstadt Süd) so maßgeblich verzögern, dass der Wohnungsbau dort schon nicht mehr wirklich als Lösung für den Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Steht der größte Bevölkerungszuwachs für Köln in

#### **Faktencheck:**

- Köln hat nach Düsseldorf die geringste Bauquote der sieben größten Städte in Deutschland <sup>1)</sup>
- in 2015 sind die Baugenehmigungen ggü. 2014 um 28,9% auf 3.333 WE zurückgegangen <sup>2)</sup>
- Köln belegt bei den Eigentumswohnungspreisen in Deutschland Rang 41 <sup>3)</sup>
- Köln belegt bei den Top 50 der Neuvertragsmieten in Deutschland Rang 24 <sup>4)</sup>
- i.V. des 3. Quartals Q3 2015 zu Q3 2016 sind die Neuvertragsmieten um 1,2 % gestiegen <sup>5)</sup>
- ein Großteil der Sozialwohnungen in Deutschland (und damit auch in Köln) sind fehlbelegt <sup>6)</sup>

den nächsten 10 Jahren an, verzögern sich die Planungen dort ins absolut Ungewisse. Bis 2025 wird sich aller Voraussicht nach an dem Gelände nichts ändern.

Darüber hinaus ist in der städtischen Planung keine nennenswerte Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich ersichtlich. Lediglich ein neuer Stadtteil Kreuzfeld mit knapp 3.000 Wohneinheiten findet Einzug in die Planung.

### **Verkehr**

Mehr Menschen heißt mehr Verkehr. Da viele Menschen sich in Köln nicht mehr mit Wohnraum versorgen können oder dieser dort zu teuer geworden ist, orientieren sie sich ins Umland. Seit geraumer Zeit steigen daher die Pendlerströme vor allem nach Köln hinein.

Die derzeitige Verkehrsinfrastruktur ist diesem Zuwachs in keiner Weise gewachsen, weder im ÖPNV noch im Individualverkehr. Vor allem die Ausweitung des ÖPNV hat viel zu lange auf sich warten lassen und hinkt ihren Anforderungen hinterher.

Über Jahre hinweg wurde NRW kaum mit Bundesmitteln bedacht. Erst jetzt sind ein Großteil der prioritären Projekte im Bundesverkehrswegeplan Projekte aus NRW. Damit sind aber nur bereits in der Planung befindliche Projekte förderbar. Weiterhin handelt es sich vielfach nur um Instandsetzung und nicht um Neubau.

Wohnungsbau kann aber nur mit der nötigen Infrastruktur einhergehen. Dabei muss diese als Angebot an erster Stelle stehen, um Wohnungsbau überhaupt erst zu ermöglichen.

## **Was ist in Köln zu tun?**

### **Für Köln fehlt der große Aufschlag**

Das STEK Wohnen geht von einem Mehrbedarf von 66.000 Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2029 aus. Alleine bis 2019 schätzt man von städtischer Seite aus den Mehrbedarf auf ca. 30.000 Wohnungen, noch einmal 36.000 Wohnungen mehr bis 2029. Dies bedeutet einen jährlichen Baubedarf bis 2019 von ca. 6.000 Wohnungen und danach von 3.500.

Im Jahr 2015 lag die Zahl der Baufertigstellungen bei unter 4.000, in 2016 wird die Zahl aller Voraussicht nach wieder sinken.

Angesichts dieser Zahlen wird schnell klar, dass wir in Zukunft nicht annähernd den benötigten Baubedarf werden erreichen können. Ein Blick auf die Karte der möglichen Baugebiete zeigt auch, dass neben den o.g. drei großen Projekten eher kleinteilige Flächen innerhalb der Stadt erschlossen werden sollen.

Für Köln fehlt der große Befreiungsschlag. Wer z.B. einen Blick nach Hamburg wirft, der stellt fest, welch große Aufschläge es bedarf, mengenmäßig relevanten Wohnungsbau zu planen und zu realisieren. Mit dem Kölner „Klein Klein“ werden wir diesen Herausforderungen nicht Herr.

### **Klare Linie**

Grundsätzlich ist der Wohnungsbau in Köln willkommen. Dieser Grundsatz findet im realen Projekt jedoch schnell seine Grenzen.

Innerhalb der Verwaltung fehlt es immer noch an einer Entscheidungsmacht, die sich für konkrete Projekte stark macht, vor allem ämterübergreifend. Viel zu oft bleiben Bauvorhaben in der Ämterabstimmung hängen. Auch in der Bevölkerung stoßen viele Bauvorhaben auf Ablehnung, wenn sie in direkter Nachbarschaft entstehen sollen.

Seit über einem Jahr wird die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle versprochen. Besetzt ist sie bis heute nicht. Schon jetzt jedoch ist sie zum Scheitern verurteilt, weil sie voraussichtlich keinerlei Entscheidungskompetenzen hat, sondern nur der Moderation dient. Das ist zu wenig. Hier ist auch die Oberbürgermeisterin gefragt. Am Ende muss sie die Entscheidungen treffen, sollten diese nicht in der Verwaltung gefällt werden. Als Chefin der Verwaltung ist sie oberste Entscheiderin. Hiervon muss sie Gebrauch machen.

## **Taktierende Politik**

Auch die Politik drückt sich oft genug um endgültige Entscheidungen, mit verheerender Wirkung. Bestes Beispiel ist die fehlende Entscheidung zum Großmarkt, kombiniert mit einer Wirtschaftsdezernentin, die den Dingen einfach ihren Lauf lässt. Der Großmarkt war ein Scheitern mit Ansage.

Wohnungsbau ist eine gesamtstädtische Aufgabe und genießt übergeordnetes, gesellschaftliches Interesse. Gleiches gilt für Gewerbeflächen, denn wo gewohnt wird, muss auch gearbeitet werden. Als übergeordnetem Gremium obliegt die letzte Entscheidung dem Rat. Von diesem Recht muss er umgehend Gebrauch machen. Er muss Verfahren in Gang setzen und auf deren zügige Umsetzung bestehen.

## **Regionale Zusammenarbeit**

An der Region geht kein Weg vorbei. Auch das ist eine Erkenntnis, die eher theoretischer Natur ist. Viel zu oft hört das Denken an den Stadtgrenzen auf. Vor allem wenn es um die Ansiedlung von Gewerbe geht, ist sich jeder selbst der nächste. Stehen aber Themen auf der Tagesordnung, die das Engagement der öffentlichen Hand erfordern (Verkehr, Schule etc.), dann will man nicht die Aufgaben „der Anderen“ erledigen. Hier bedarf es dringend politischer Anreize (vor allem finanzieller Art), um den Kommunen ein Zusammenwirken zu vereinfachen.

## **Sozialer Wohnungsbau**

Der geförderte Wohnungsbau ist nicht das Allheilmittel für den Wohnungsmangel. Nicht im Ansatz kann er den Bedarf an günstigen Wohnungen befriedigen. Schätzungsweise bis zu einem Drittel der Bezieher zählt nach drei bis vier Jahren nach Einzug aufgrund ihrer Lohnentwicklung nicht mehr zu dem Kreis der Begünstigten. Es gibt also einen hohen Anteil an Fehlbelegung. Dazu kommt, dass größere Baugebiete vornehmlich am Stadtrand stattfinden können. Damit zieht also auch ein Großteil des geförderten Wohnraums dorthin. Von einer Mischung im gesamten Stadtgebiet kann keine Rede sein.

Anstatt Milliarden in die Objektförderung zu stecken, wäre die seit Jahren geförderte Subjektförderung (z.B. in Form von Wohngeld mit Gesetzesanspruch) sehr viel effektiver.

Im Gegensatz zur sozialen Wohnraumförderung bestehen Kostenvorteile, da sich das Wohngeld sehr exakt an der jeweiligen finanziellen Situation eines Haushalts orientiert, während Haushalte mit einem Belegungsrecht für eine öffentlich geförderte Wohnung auch dann noch von einer Förderung profitieren, wenn sie eigentlich nicht mehr bedürftig sind.

## **Fazit**

Finden vor allem Politik und Verwaltung nicht die richtigen Mittel, die Voraussetzungen für einen beschleunigten Wohnungsbau zu schaffen, dann werden sich die heutigen Probleme verfestigen und noch verstärken.

Das macht sich dann vor allem in der Preisbildung bemerkbar. Steigen die Preise, fühlt sich die Politik dazu veranlasst, noch mehr restriktive Gesetze und Verordnungen zu erlassen. Diese aber führen wiederum dazu, dass sich immer mehr Inverstoren vom Markt zurückziehen.

Diese Spirale gilt es unbedingt zu vermeiden.

## Quellen zum Faktencheck:

1) BBSR Bonn, Große regionale Unterschiede bei Baufertigstellungen, 2016  
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/Baufertigstellungen.html>

2) Stadt Köln, Neue Kölner Statistik, Ausgabe 1/2016

3)-5) F+B Forschung und Beratung, F+B Wohn-Index Deutschland, 2016  
<http://www.f-und-b.de>

6) Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Am Kern des Problems vorbei, Pressemitteilung Nr. 9, 2016, <http://www.iwkoeln.de/>