

Pressekonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888
Mittwoch, 28. Juni 2017, 11.00 Uhr

Visionslos in die Zukunft?

Köln muss handeln

In eigener Sache

Am heutigen Abend hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein seine alle zwei Jahre stattfindende Mitgliederversammlung ab.

Vorstand und Geschäftsführung können den Mitgliedern ein erfolgreiches Jahr präsentieren. 1400 neue Mitglieder haben im Jahr 2016 den Weg in den Verein gefunden. Der Verein hat heute 26.500 Mitglieder und ist der zweigrößte Verein seiner Art in Deutschland. Damit ist er auch die stärkste Interessenvertretung für das private Eigentum in Köln und im Umland.

Gleichzeitig stellt sich Konrad Adenauer, Vorsitzender des Vereins seit 2009, zur Wiederwahl. Zur Wiederwahl stehen auch Prof. Dr. Kurt Bartenbach, Hanspeter Kottmair, Dr. Herrmann Remaklus. Prof. Dr. Remo Laschet scheidet aus dem Vorstand aus und wechselt in den Beirat. Erstmals kandidiert Klaus Müller, Vorstand der Kölner Bank, für einen Sitz im Vorstand. Klaus Müller ist dem Verein über Jahre hinweg durch seine Mitgliedschaft im Beirat verbunden.

Abhilfe für die Probleme am Wohnungsmarkt

Seit Jahren ist bekannt, dass die Probleme am Kölner Wohnungsmarkt vor allem auf ein mangelndes Angebot zurückzuführen sind. Obwohl die Bereitschaft von Seiten der Wirtschaft vorhanden ist, in den Wohnungsbau zu investieren, stagnieren die Zahlen für Neubau auf einem eher gemäßigten Niveau, die Zahlen für Baugenehmigungen sind zwischenzeitlich sogar gesunken. All das müsste Anlass genug sein, die Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum auf ein maximales Maß zu steigern. Jedoch: große Projekte mit Vision sind Mangelware, seit Jahren werden die immer gleichen Bauvorhaben angeführt (Mülheim-Süd, Deutzer Hafen, Parkstadt Süd). Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist der Ansicht, dass Innenverdichtung nicht ausreicht. Köln wird sich seiner Probleme am Wohnungsmarkt auch nur dann annähernd erwehren können, wenn drei große Themen umgehend angegangen werden:

Entwicklung im Außenbereich

Die Forderung „Bauen, Bauen, Bauen“ läuft unweigerlich ins Leere, wenn durch die Kommune nicht ausreichend Bauland auch im Außenbereich ausgewiesen wird.

Nur Bauen im Außenbereich lässt neben Qualität auch Quantität zu. Die Entwicklung von Bauland im Außenbereich ist darüber hinaus schneller zu bewerkstelligen.

Bauvorhaben im Einleitungsbeschluss scheinen in Köln aber eine zu vernachlässigende Größe zu sein.

Verkehrstechnische Entwicklung

Bauvorhaben im Außenbereich lassen sich nur dann verwirklichen, wenn eine entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Dabei muss die Stadt gleichzeitig mit der Baulandentwicklung in die Verkehrsentwicklung gehen. Den Vorhabenträgern muss eine gesicherte Verkehrsplanung vorliegen. Dabei spielt der ÖPNV eine besondere Rolle. Es zeigt sich, dass neue Baugebiete besonders dann gut angenommen werden, wenn die entsprechende ÖPNV-Verbindung vorhanden ist. Private Bauträger sind durchaus bereit, in Infrastruktur zu investieren. Die Stadt muss jedoch mit der Planung in Vorleistung treten. Köln braucht dringend einen „Masterplan Verkehr“.

Entscheidungswege

Verwaltungsinternes Handeln

Die Entscheidungswege innerhalb der Stadtverwaltung müssen umgehend beschleunigt werden. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat sich seit Jahren für die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle eingesetzt. Diese ist nun erfolgt. Diese Leitstelle kann aber nur dann erfolgreich sein, wenn sie auch Entscheidungskompetenz besitzt. Die widerstrebenden Interessen unter den Ämtern müssen hierdurch beseitigt werden. Insofern begrüßt der Verein auch Initiativen von CDU/FDP auf Landesebene, feste Fristen für den Bescheid einer Baugenehmigung festlegen zu wollen.

Politische Verantwortung

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sieht vor allem die kommunale Politik in der Verantwortung, Entscheidungen für den Wohnungsbau zu treffen. Diese Entscheidung liegt nach Ansicht des Vereins ausschließlich beim Rat der Stadt Köln, da Stadtentwicklung und Wohnungsbau übergeordnete Bedeutung besitzen. Die Bezirksvertretungen haben dabei ein Recht auf Anhörung. Da bezüglich bestimmter Bauflächen nicht immer absolute Einigkeit zu erzielen ist, muss der Rat im Zweifel auch den Mut haben, seine Entscheidungsbefugnis auszuüben.

Koalitionsvertrag NRW

Kein Untergang des Abendlandes

Der Koalitionsvertrag von CDU und FDP in Nordrhein-Westfalen geht aus Sicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins in die richtige Richtung. Viel zu lange hat die Politik allein auf repressive Maßnahmen gesetzt, um die Probleme am Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Dabei hat sie vollkommen verkannt, dass sie damit nur die Symptome, aber nicht die Ursachen bekämpft.

Die Pläne im Einzelnen und ihre Auswirkungen für Köln:

Grunderwerbsteuer – Freibetrag für Selbstnutzer

Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer für selbst genutztes Wohneigentum in Höhe von 250.000 Euro pro Person.

Die Grunderwerbsteuer in NRW hat mit den höchsten Stand in der Bundesrepublik. Vor allem den Eigennutzer beschränkt sie erheblich in der Möglichkeit, sich eine Immobilie als Alterssicherung zuzulegen. Jeder Eigentumserwerb ist ein unwiderrufliches Standortbekenntnis zu Köln.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wird abgeschafft.

Weder wird durch die Mietpreisbremse nur eine Wohnung mehr gebaut, noch kommt sie denjenigen zugute, für die sie gedacht ist. Vielmehr sorgt sie für einen weiteren Preisanstieg bei den Neubaumieten. Der Kölner Mietspiegel hat dagegen bisher keine massiven Preissprünge aufgezeigt.

Kappungsgrenzenverordnung

Die Kappungsgrenzenverordnung wird abgeschafft.

Statt 15 Prozent gelten jetzt wieder 20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren. Die KappGrenzVO wurde ohne wirkliche Datenbasis auf die Kommunen verteilt. Hier hat sich die Landesregierung über den Sachverstand hinweggesetzt. Bestraft werden vor allem durch die VO Vermieter, die ihre Miete lange nicht mehr angepasst haben. Die VO zwang sogar eher zur regelmäßigen Mietanpassung. Dabei ziehen priv. Vermieter ein langfristiges Mietverhältnis einer Mieterhöhung i.d.R. vor.

Kündigungssperrfrist- und Zweckentfremdungsverordnung

Die Kündigungssperrfrist- und die Zweckentfremdungsverordnung werden abgeschafft.

Die Kündigungssperrfrist wird von 8 auf 3 Jahre reduziert. Betroffen sind Mietwohnungen, die im vermieteten Zustand in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Die große Welle der Umwandlungen ist längst vorbei. Immobilien werden im Portfolio gehalten anstatt sie zu veräußern. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist auch in Köln kein Gesamtphänomen mehr. Gleiches gilt für die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum. Ganz im Gegenteil. Büroimmobilien werden in Köln immer mehr in Wohnraum umgewandelt. Der Verein hatte hierzu das Projekt „Leerstand vermeiden, Wohnraum schaffen“ initiiert.

Wohnungsaufsichtsgesetz wird überprüft

Das Wohnungsaufsichtsgesetz wird überprüft. Hier dürften in einer Novellierung Regelungen entfernt werden, die nur zu Lasten privater Vermieter gehen.

Das Gesetz wurde angeblich für die großen Vermietergesellschaften gemacht. Ob es hier jemals angewandt wurde oder großen Erfolg hatte, bleibt fraglich.

Bauordnung wird novelliert

Baugenehmigungsverfahren sollen durch verbindliche Fristen beschleunigt werden.

Die im Dezember 2016 novellierte Landesbauordnung wird ausgesetzt. Das Freistellungsverfahren wird wieder aufgenommen.

Die Einschränkungen und Kostensteigerungen durch die Novelle wären massiv. Die gesamte Fachwelt hat sich dagegen ausgesprochen. Die Überarbeitung ist folgerichtig. Für Köln kann sich eine Beschleunigung der Baugenehmigungszeiten nur positiv auswirken.

Eigentumsförderung wird wieder angehoben

Die Eigentumsförderung wird bedarfsgerecht wieder angehoben.

Eigentumserwerb ist die beste Altersvorsorge, auch in Köln.

Baukosten sollen reduziert werden

Es soll eine Kommission zur Baukostensenkung durch Reduktion landeseigener Vorgaben eingerichtet werden. Auf Bundesebene soll die Einführung einer dreiprozentigen linearen AfA und einer zusätzlichen, zeitlich begrenzten Sonder-AfA für alle Wohngebäude ergriffen werden.

Dichtheitsprüfung nur noch bei Neubauten

Die Dichtheitsprüfung soll es nur noch bei Neubauvorhaben geben.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher die STEB auf, sämtliche Verfahren umgehend ruhen zu lassen. Es wäre gegenüber den Eigentümern nicht fair, vor der Gesetzesnovelle noch die letzten Prüfungen durchdrücken zu wollen.