

Stadtentwicklung für die Zukunft

Köln braucht jetzt den „Masterplan Stadt 2040“

In eigener Sache:

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat in diesem Jahr die Mitgliedermarke von 27.000 überschritten und ist damit weiterhin der zweigrößte Verein seiner Art in Deutschland. Ca. 1.400 Mitglieder konnte der Verein im letzten Jahr dazugewinnen.

In den nahezu 30.000 telefonischen und persönlichen Rechtsberatungen ließ sich kein besonders hervorstechendes Thema ausmachen. Zu den meist gefragten Themen gehörten u.a. nicht sachgemäßer Gebrauch der Mietsache, Zahlungsverzug und in besonderer Weise alles rund um das Wohnungseigentum.

Lage am Wohnungsmarkt

Die Probleme am Wohnungsmarkt sind hinlänglich bekannt und werden von allen betroffenen Interessenvertretungen benannt.

Es ist jedoch auch festzustellen, dass das Benennen alleine nicht zur Problemlösung beiträgt, denn schon seit über 10 Jahren weist der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auf die zu geringen Baufertigstellungen hin, ohne dass sich an dem Problem selbst bis jetzt etwas Grundlegendes geändert hätte.

Wenig hilfreich ist es auch, spezielle im Wohnungsbau tätige Gruppierungen für die Art ihrer Investments zu kritisieren. Grundsätzlich sollte gelten, dass jede gebaute Wohnung zuerst einmal eine gute Wohnung ist. Denn Neubauten werden zum größten Teil von Kölnern bezogen, so dass im Gegenzug Bestandwohnungen für einen Neubezug frei werden. Darüber hinaus ist die Eigentumsbildung durchweg zu befürworten. Ein Großteil der neu gebauten Eigentumswohnungen steht nach Errichtung dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.

Preisbildung im Wohnungsbau

Größter Preisbestandteil im Wohnungsbau sind die Grundstückspreise. Diese können in Köln durchaus über 2.000 Euro/qm (Altstadt Süd) betragen. Dies liegt vor allem an dem immer geringeren Angebot. Laut Gutachterausschuss der Stadt Köln ist die Anzahl der unbebauten Grundstücksverkäufe zwischen 2011 und 2016 um mehr als 30 % gesunken.

Auch die Erstellungskosten von Wohngebäuden sind 2017 stark angestiegen. Bauherren mussten für den Bau eines konventionellen Hauses im November 2016 3,4 Prozent mehr bezahlen als ein Jahr zuvor. Einen so starken Anstieg hat es seit 10 Jahren nicht mehr gegeben. (Zahlen Statistisches Bundesamt). Der größte Preistreiber bei den Rohbauarbeiten waren die Erdarbeiten. Hier legten die Preise um 5,1 Prozent zu. Betonarbeiten verteuerten sich um 4,5 Prozent. Die Klempner nahmen für ihre Arbeiten 4,3 Prozent mehr, die Kosten für Gerüstbauer stiegen um 4,8 Prozent.

Auch die Vorgaben für die Herstellung nach ENEV etc. ließen die Kosten weit über den normalen Lebenshaltungsindex ansteigen.

Der Ruf nach preiswertem Bauen muss sich daher in erster Linie an die vorgenannten Determinanten richten und weniger an die Bauherren selbst. Denn auch im sozialen Wohnungsbau bleiben die o.g. Kostentreiber nicht außen vor. Derzeit wird nur deshalb wieder verstärkt in diese Art des Wohnungsbaus investiert, weil die Landesregierung erhebliche Zuschüsse in Form von tilgungsfreien Darlehen anbietet.

Marktentwicklung

In seiner neusten Studie prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW das Ende des Neubaubooms. Vor allem sieht das Institut Probleme durch knappes Bauland, weiterhin steigende Preise, fehlende Handwerker und perspektivisch steigende Zinsen. Nach noch einmal 5% Wachstum in 2018 sieht das Institut in 2019 nur noch ein Neubauwachstum von 1%. Auf Köln angewendet würden diese Zahlen bedeuten, dass wir die geforderten Neubauzahlen von 6.000 Wohneinheiten nie erreichen werden.

Notwendige Maßnahmen

Das größte Hindernis für steigende Wohnungsbauzahlen ist die mangelnde Bereitstellung von Bauland. Schon der letzte Kölner Baudezernent hatte erklärt, dass es in der Innenverdichtung keine einfachen Flächen mehr geben würde. Das heißt im Umkehrschluss, dass die kommende Erschließung von innerstädtischen Flächen immer schwieriger und langwieriger wird. Köln muss endlich anerkennen, dass die steigenden Bevölkerungszahlen vor allem eine Ausweitung der Stadtflächen bedeuten werden. Leider hat es in Köln bisher keine zukunftsfähige Planung für eine Stadterweiterung geben.

Köln braucht jetzt den „Masterplan Stadt 2040“!

Köln muss sich darüber klar werden, bis zu welchem Grad die Stadtfläche bis ins Jahr 2040 wachsen darf, und vor allem WO. Dabei greift das Stadtentwicklungskonzept Wohnen zu kurz, denn es enthält keine wirkliche Zukunftsplanung für die Entwicklung von Außenflächen. Sollte im Februar ein neuer Baudezernent gewählt werden, so ist es seine erste Aufgabe, die Flächenentwicklung Kölns zu definieren und umgehend deren Entwicklung anzugehen. Seit Jahrzehnten hat es in Köln keine zukunftsgerichtete Entwicklung des Flächennutzungsplans mehr gegeben.

Die Zeit drängt, denn schon jetzt werden die ersten Maßnahmen diskutiert. So wird derzeit der Ausbau des S-Bahn-Rings Köln geplant. Wie aber soll es eine zukunftsfähige Planung geben, wenn die Stadt Köln selbst noch nicht weiß, wie und wo sich ihre Außenflächen erweitern werden? Infrastruktur ist aber eine der Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung von Außenflächen. Hier läuft man derzeit Gefahr, die Zukunft zu verspielen!

Kölner Wohnbündnis

Das Kölner Wohnbündnis ist ein erster Ansatz zur Problemlösung. Hier begegnen sich Verwaltung auf der einen und Wohnungswirtschaft auf der anderen Seite auf Augenhöhe. Der Entstehungsprozess hat zwei Jahre in Anspruch genommen und war zum Teil von harten Verhandlungen gekennzeichnet. Am Ende stehen ein beiderseitiges Verständnis für das jeweilige Handeln und der Wille, gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Die nahe Zukunft wird zeigen, ob sich die Verpflichtungen auf beiden Seiten einhalten lassen.

Dabei steht auch der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein zu seiner Verpflichtung, auf seine Mitglieder dahingehend einzuwirken, dass Baulücken geschlossen und Bauland zur Verfügung gestellt wird. In genau diesem Bereich sieht auch das DIW in der o.g. Studie großes Potential, das von der Verwaltung alleine in Köln auf rund 15.000 Wohneinheiten geschätzt wird. Dieses Potential muss gehoben werden.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein kann sich daher der Forderung des DIW nach Auflage einer Investitionszulage für genau diese Bauvorhaben nur anschließen.

Neuer Baudezernent

Das Auswahlverfahren für den neuen Baudezernenten befindet sich nach Aussage der Politik auf der Zielgeraden. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein erwartet von einem neuen Baudezernenten eine klare Führung des Dezernats mit der Verpflichtung zu den Zielen des Wohnbündnisses bis in die letzten Ebenen hinein.

Vor allem muss der Dezernent eine zukunftsgerichtete Stadtplanung umgehend auf den Weg bringen, die den Ausweis von Wohn- und Gewerbeflächen bis zum Jahre 2040 beinhaltet. Dies ist insofern dringend notwendig, da uns die Bevölkerungsprognosen bis zu diesem Jahr vorliegen und derzeit nicht erkennbar ist, wie sich Köln seiner Flächenproblematik bis dahin entledigen kann. Ob am Ende die Flächen tatsächlich in Gebrauch genommen werden müssen, kann sich später klären. Über die Entwicklung des Flächennutzungsplans müssen aber so schnell wie möglich die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Hier ist auch von Seiten der Politik eine enge Kooperation mit der Stadtverwaltung geboten, damit sich die Entscheidungszeiten nicht unnötig verlängern.

Regionales Denken

Es ist schon jetzt gelebte Realität, dass sich Wohnungssuchende von Köln abwenden und sich ins nächste Umland orientieren. Erkennbar ist dies vor allem an der Preisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Hier werden mittlerweile Preise aufgerufen, die noch vor ein paar Jahren in diesen Regionen vollkommen undenkbar waren.

Was bei den Bürgern schon zur Normalität gehört, steckt im politischen Raum noch in den Kinderschuhen und ist eher reine Theorie. 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. Von Seiten der Landesregierung ist zu hören, dass das Problem erkannt sei und Maßnahmen entwickelt würden. Welche das sind, ist derzeit noch unklar.

Fakt ist: an der Region geht kein Weg vorbei. Nur mit der Region zusammen werden wir vor allem die Wohnprobleme in Köln lösen können.

Preisspiegel

Das Preisniveau für Eigentumswohnung im Bestand ist im gesamten Stadtgebiet angestiegen. Dabei sind die Preissprünge nicht einheitlich, sondern je nach Lage sehr unterschiedlich. Zum ersten Mal überspringen Bestandwohnungen in Braunsfeld, Sülz und Altstadt-Nord die Marke von 5.000 Euro je Quadratmeter. Zu erkennen ist weiterhin, dass das Preisniveau im linksrheinischen Westen und Süden am höchsten ist, während bis auf Deutz im rechtsrheinischen die Preise einheitlich unter dem Wert von 3.000 Euro bleiben. Diese lagen im Vorjahr noch unter 2.500 Euro.

Der Ausblick zeigt, dass es weiterhin Nachfrage nach Bestandswohnungen im oberen Preissegment gibt. Insofern wird hier ein weiterer Preisanstieg zu beobachten sein, ggfls. jedoch nicht mehr in dem Maße wie zuvor. Die prozentual größten Preissprünge werden in 2018 bei den unteren Preisklassen zu finden sein, da die Nachfrage auf diese Gebiete ausweichen wird.

Der Preisspiegel wird durch die Tochtergesellschaft des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, die Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH, Geschäftsführer Anton Neuberger, erstellt. Die Gesellschaft betreibt u.a. das Maklergeschäft, erstellt Wertschätzungen für Immobilien und unterhält eine Hausverwaltung.

Die entsprechenden Karten und Tabellen sowie dieser Text sind auch im Download verfügbar:

www.koelner-hug.de/download