

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

Pressekonferenz

Text zum Download unter
www.koelner-hug.de/download

Köln, den 15.06.2020

Stadt feiert Wohnungsbau in Köln Verwaltung weist Schuld für Tief bei Fertigstellungen von sich

Hamburg: 9.805, München: 8.502 (Jahr 2018), Berlin: 16.887, NRW: 43.000 (höchster Stand seit 10 Jahren): Das sind die beeindruckenden Fertigstellungszahlen für Wohnraum deutscher Großstädte und des Landes NRW des letzten Jahres.

Wenig Schuldbewusstsein

Während sich in vielen Städten in Deutschland in Sachen Wohnungsneubau etwas bewegt, stellt Köln mit 2.175 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 einen weiteren, traurigen Rekord innerhalb der letzten 10 Jahre auf. Nur im Jahr 2017 lag die Zahl der Neubauwohnungen noch unter dem Ergebnis des letzten Jahres.

Beachtlich ist, wie man sich in der Stadtverwaltung das Ergebnis schönredet. Angesicht des Bauüberhangs von 7.200 Wohnungen (genehmigt, aber noch nicht gebaut) werde im Folgejahr mit Sicherheit alles besser. Das allerdings hört man schon seit Jahren, denn der Bauüberhang ist seit jeher groß. Und überhaupt: Schuld sei nicht die Verwaltung, sondern die Bauwirtschaft, die zu langsam baue.

Der Blick auf die Zahlen jedoch lässt die Gründe für diese Selbstzufriedenheit vermissen. Während knapp 4.200 Baugenehmigungen eingereicht wurden, konnte das Amt nur 2.700 positiv bescheiden. Dass es im Bauaufsichtsamt nicht ganz so schnell zugeht, wie sich das ein Investor vorstellt, ist mittlerweile bekannt. Die Gemeindeprüfanstalt des Landes NRW hatte noch kürzlich festgestellt, dass Köln bei der Bearbeitungsdauer von Baugenehmigungen im Vergleich aller 496 NRW-Kommunen an letzter Stelle liegt. Ein Zufall?

Es soll nicht verschwiegen werden, dass es bei der Bauaufsicht nach wie vor eine nicht unbedeutende Anzahl von unbesetzten Stellen gibt. Aber die geringen Fertigstellungszahlen sind ja kein neues Phänomen, sondern alt bekannt.

Problem seit Jahren bekannt

Schon im Jahr 2010 hatte das Institut der deutschen Wirtschaft im Auftrag des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins festgestellt, dass der Bedarf an Neubauwohnungen weit über den tatsächlichen Zahlen liegt. Damals wurde der Bedarf auf ca. 4.500 neue Wohnungen geschätzt. Die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen lag da bei ca. 2.700.

Mittlerweile haben sich die Schätzungen zum Bedarf erheblich erhöht. Das Kölner Wohnbaubündnis unter Teilnahme von Oberbürgermeisterin Henriette Reker hatte sich im Jahr 2017 zum Ziel gesetzt, 6.000 neue Wohneinheiten in die Verwirklichung zu bringen.

Mittlerweile macht sich unter den Beteiligten Ernüchterung breit und der Glaube, dieses Ziel jemals erreichen zu können, ist nicht mehr sehr ausgeprägt.

Sind Ziele realistisch?

Müssen wir uns also in Zukunft damit abfinden, dass in Köln immer erheblich mehr Menschen eine Wohnung suchen als diese zur Verfügung stehen? Ist es einfach nicht zu ändern, dass kaum noch Bauland vorhanden ist und nennenswerter Wohnungsneubau der Vergangenheit angehört?

Regionalplan erfüllt nicht Erwartungen

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein will sich mit dieser Sichtweise nicht abfinden. Seit Jahren plädiert er dafür, den Bevölkerungsprognosen auch mit einer Ausweitung der Siedlungsflächen zu begegnen. Leider ist man in Verwaltung und vor allem in der Politik nicht willens, den Ausweis von Flächen im Außenbereich in Angriff zu nehmen. Das zeigt sich auch an der Überarbeitung des Regionalplans. Obwohl die Bezirksregierung 2.600 Hektar Flächenbedarf für Wohnen identifiziert hat, bleibt der Vorschlag der Verwaltung über 1.000 Hektar hinter diesem Bedarf zurück. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von den Verwaltungsvorschlägen noch viele Flächen im Rahmen der politischen Beratung auf der Strecke bleiben.

Nach wie vor ist man der Meinung, dass die Innenverdichtung Vorrang hat. Dabei hat gerade diese Bauweise in Köln ein Maß angenommen, das zu unerwünschten Nebenwirkungen führt. Schon seit Jahren warnen die Stadtentwässerungsbetriebe davor, dass durch die Innenverdichtung die Auswirkung von Starkregenereignissen in erheblichem Maße verstärkt wird. Auch ist zu beobachten, dass die Temperaturentwicklung in der Stadt ein kritisches Maß annimmt. Und in letzter Zeit werden Bauvorhaben vor allem aufgrund fehlender Infrastruktur abgelehnt.

Was also wäre die Lösung?

Neue Bauflächen

Zuallererst muss die Stadt endlich dazu übergehen, dem Wohnungsneubau die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören auch Flächen im Außenbereich. Planungen aus den 70er und 80er Jahren, die auf der Annahme fußen, die Stadt hätte ihre finale Größe erreicht, müssen an die heutige Situation angepasst werden.

Für die Erstellung des Regionalplans fordert der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein eine mutigere Herangehensweise an den Ausweis von neuen Flächen. Die Verwaltung wäre gut beraten, den Vorschlag zurückzuziehen und noch einmal zu überarbeiten.

Zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Teil zur Einbindung des Umlands. Da die Wohnungssuchenden in Köln nicht fündig werden, wandern sie in die umliegenden Kreise ab. Schon heute aber fährt der Kölner ÖPNV am Limit. Es müssen Konzepte erarbeitet werden, die alle Verkehrsmittel berücksichtigen. Die Vorschläge der letzten Zeit zulasten eines einzigen Verkehrsmittels sind nicht zielführend.

Entscheidungskompetenzen bündeln

Innerhalb der Verwaltung müssen Entscheidungskompetenzen gebündelt werden. Obwohl nach langem Fordern der Wohnungsbaulotse installiert wurde, entfaltet er kaum Wirkung, weil ihm kein Recht zur Entscheidungsfindung eingeräumt wurde. Denn nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sind vor allem die Vorgänge in den einzelnen Ämtern Grund für die langen Entscheidungszeiträume. Hier ist auch die Oberbürgermeisterin als übergeordnete Entscheidungsinstanz gefragt. Deshalb plädiert der Verein dafür, den Wohnungsbaulotsen auch im Amt der Oberbürgermeisterin anzusiedeln.

Soziale Erhaltungssatzung für den Stadtteil „Mülheim Süd-West“:

Die Verwaltung schlägt der Politik die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für Mülheim vor.

Ursprünglich wollte die Verwaltung erste Datenerhebungen abwarten, die sie nach dem Einsetzen der Milieuschutzsatzung Ende 2019 für das Severinsviertels gewinnen wollte. Dies ist nun nicht der Fall und so kann Verwaltung und Politik den Umwandlungsprozess nur anhand von Mutmaßungen vorantreiben und nicht basierend auf Fakten.

Durch die trennscharfe Abbildung von Geltungsgebieten treten Stadtviertel in einen verschärften Wettbewerb untereinander. Dies führt zwangsläufig dazu, dass auch angrenzende Viertel mit einer Sozialen Erhaltung belegt werden müssten, um diese Effekte zu verhindern.

Außerdem werden die Immobilien von den Eigentümern nur noch instandgehalten. Notwendige Investitionen bleiben aus. Dabei handelt es sich oftmals nicht um sogenannte Luxussanierungen, sondern um energetische Maßnahmen oder um Sanierungen für altersgerechtes Wohnen. Lässt sich mit der Immobilie keine halbwegs angemessene Rendite mehr erzielen, werden die Wohnungen von einer Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft.

Aufgrund einer jüngst vom Land NRW in Auftrag gegebenen Studie wurde die Umwandlungsverordnung nicht verlängert. Die Studie kam bei umgewandelten Wohnungen in Eigentumswohnungen zu dem Schluss: „Typischerweise dürften umgewandelte Eigentumswohnungen daher zur Kapitalanlage gekauft werden, d.h. die Vermietung ist konstituierender Bestandteil der Investitionsstrategie.“ Diese Erkenntnis ist gleichwohl auf Erhaltungsgebiete anzuwenden, in denen es für eine Umwandlung der Zustimmung der Stadt bedarf.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher Politik und Verwaltung auf, die Evaluierung der Erhaltungssatzung Severinsviertel abzuwarten, bevor in Unkenntnis der konkreten Wirkung weitere Regulierungen erlassen werden.

Darüber hinaus zeigt der Verein Unverständnis über den Umgang mit der Bedarfsstudie. Die Verwaltung schreibt, dass nach der Studie „Je nach Ergebnis der Untersuchung ...noch eine Änderung der Gebietsabgrenzung vorgenommen werden und begründet sein (kann)“. Damit wird das Ergebnis der Studie vorweggenommen, sie ist nicht ergebnisoffen.

Höhenkonzept für die Innenstadt Köln

mündlicher Vortrag

Hochhaus Friesenplatz

Die Vorlage war für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgesehen. Da die BV Innenstadt sich aufgrund von Verfristung nicht in der Lage sah, das Thema zu beraten, wurde auch im StEA die Vorlage zurückgestellt.

Neue Planung Hochpunkt Siegburger Straße - Vorlage StEA

Gegenüber dem geplanten Neubauviertel „Deutzer Hafen“ soll ein weiteres Hochhaus mit dem Arbeitstitel „Hochpunkt Siegburger Straße“ entstehen. Das Gebäude soll eine Höhe von 60 Metern haben.

Ohne dass für den Deutzer Hafen schon beschlossene Bebauungspläne vorliegen, wird direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiterer Hochpunkt geplant. Dabei kann ein solches Bauvorhaben nicht losgelöst von der Gestaltung des Deutzer Hafens betrachtet werden.

Köln braucht dringend einen Stadtbaumeister, der die gesamte Stadt im Blick hat!