

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 20.01.2022

Jahresauftakt 2022
Pressekonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888
am Donnerstag, 20. Januar 2022, 11 Uhr

Neben Masterplan Parken: Wo bleibt der Masterplan Wohnen?

Das nun nicht mehr so neue Ratsbündnis aus Grünen, CDU und VOLT ist jetzt seit über einem Jahr im Amt. Ihm verbleiben noch ca. 3 Jahre, um wichtige Probleme in der Stadt Köln einer Lösung zuzuführen.

Unzweifelhaft gehört das Thema Wohnen dazu. Was jedoch von Seiten des Ratsbündnisses bisher unternommen wurde, um die Wohnungssituation in Köln zu verbessern, ist nicht geeignet, auch nur ansatzweise den Wohnungsmarkt zu entspannen. Wirkliche Impulse des Bündnisses selbst gibt es bisher keine.

Die Entwicklung des Stadtteils Kreuzfeld ist schon seit Jahren in der Planung und nimmt nun endlich Formen an. Jedoch deckt der Wohnraum, der dort geschaffen wird, noch nicht einmal den jährlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, die notwendig wären. Auch die Planungen für den Deutzer Hafen sind schon seit Jahrzehnten im Gange und die Parkstadt Süd lässt wohl aufgrund der Verzögerungen rund um den Großmarkt noch länger auf sich warten. Seit Jahren sind es immer diese drei Projekte, die uns für die Lösung des Wohnungsproblems in Köln angepriesen werden. Wo also ist der neue Impuls für mehr Wohnraum?

Anstatt Anreize zu schaffen, Wohnraum in Köln herzustellen und den Bestand auskömmlich bewirtschaften zu können, setzt das Ratsbündnis ständig neue Hürden, die die Immobilienentwicklung behindern. Ein paar Beispiele aus dem Koalitionspapier:

Kooperatives Baulandmodell plus 20 % gedämpfter Wohnungsbau (1010):

Angesichts der stetig steigenden Bau- und Grundstückskosten ist eine Darstellung von 30 % sozialem + 20 % preisgedämpftem Wohnungsbau nicht möglich. Derzeit ist für die zusätzlichen 20% keine Förderung erhältlich, so dass es eine Quersubventionierung über die restliche Hälfte geben müsste. Damit würde aber der frei finanzierte Mietwohnungsbau so teuer, dass er für einen Großteil der Bevölkerung unerschwinglich wird. Sollte in Zukunft dieser Teil auch noch preislich gedeckelt werden, so würden sich die Investoren gänzlich aus dem Mietwohnungsbau zurückziehen. Dieser Rückgang ist in anderen Ländern bei gleichen Rahmenbedingungen zu beobachten.

Erbpachtrecht auf städtischen Grundstücken (907):

Das Bündnis plant, städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau vornehmlich nur noch im Erbpachtmodell vergeben zu wollen, und dies hauptsächlich an Bestandshalter, also an Vermieter. Damit wäre auf städtischen Grundstücken der Bau von Eigentum so gut wie ausgeschlossen. Zum einen ist nicht abzusehen, dass alleine die Genossenschaften den gesamten städtischen Wohnungsbau leisten können, wie sich das manche Politiker vorstellen. Darüber hinaus ist es für die Stadt schädlich, den Eigentumserwerb in einer Stadt derart zu beschränken. Der Eigentumserwerb in der Stadt muss auch für die Mittelschicht weiterhin möglich sein.

Soziale Erhaltungssatzungen (801):

Vor dem Hintergrund eines Urteils des BVerfG, mit dem das städtische Vorkaufsrecht massiv eingeschränkt wurde, ist die soziale Erhaltungssatzung eines ihrer wirksamsten Mittel beraubt. Darüber hinaus ist in der Politik immer noch die Meinung weit verbreitet, mit der Satzung ließen sich die Mieten deckeln. Das ist ausdrücklich nicht der Fall. Private Eigentümer haben jedoch einen massiven Eingriff in ihre Eigentumsrechte hinzunehmen, der ihnen die Bewirtschaftung ihrer Immobilien z.B. Modernisierung erheblich erschwert.

Bis heute gibt es keine öffentlichen Ergebnisse einer Evaluierung der bestehenden Satzungen. Bevor neue Satzungen in Mülheim oder der Südstadt geplant werden, sollte man die Wirksamkeit und eine wesentliche Häufigkeit der Anwendung der bestehenden Satzungen nachweisen.

Mietspiegel (1028):

Ohne Not plant das Ratsbündnis die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für Köln. Der bestehende Mietspiegel hat eine breite Basis der Zustimmung aus Mietern, Vermietern und Verwaltung. Er trägt wesentlich zur Befriedung aller Kölner Mietverhältnisse bei. Ohne Sachkenntnis und mit unbegründetem Misstrauen aus Teilen der Politik soll ein Instrument eingeführt werden, das zum einen den städtischen Haushalt erheblich belasten und vor allem zu einer höheren Streitanzahl führen wird.

Klimaschutz:

Der Klimaschutz ist wichtig und muss auch sowohl im Wohnungsneubau als auch im Bestand noch mehr Beachtung finden. Gleichzeitig darf jedoch nicht verkannt werden, dass die Bemühungen um den Klimaschutz erhebliche Kosten mit sich bringen, trotz derer sich die Bewirtschaftung von Immobilien weiterhin lohnen muss. Diese Kosten können nicht alleine nur von den Immobilieneigentümern aufgebracht werden.

Hälftiger Anteil an der CO² Bepreisung ohne Stufenmodell

Auch auf Bundesebenen gibt es viele Pläne, Vermieter weiter zu belasten. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sieht z.B. bei einer generellen Einführung der hälftigen Übernahme der CO² Bepreisung eine erhebliche Benachteiligung eines nicht unwesentlichen Teils von Immobilieneigentümern und für Köln die Gefahr weiterer Mieterhöhungen. Denn gerade Immobilieneigentümer, die ihre Immobilien durchgängig saniert oder solche, die in Neubau investiert haben, sehen sich ungerecht behandelt, wenn sie zur Hälfte die staatlich verursachten Mehrkosten für den Wärmebedarf ihrer Mieter übernehmen sollen, auf die sie selbst keinen Einfluss haben. Diese Übernahme würde auch eine unverständliche Ungleichbehandlung vieler selbstnutzender Immobilieneigentümer gegenüber Mietern darstellen, da Erstere die erhöhten Heizkosten alleine zu tragen haben.

Vermieter werden keinen anderen Ausweg sehen, als sich diese Kosten über eine Mieterhöhung zurückzuholen. Denn viele Eigentümer haben erhebliche Aufwendungen für Sanierung oder den Kauf von energieeffizienten Immobilien getätigt und damit erhebliche, finanzielle Lasten zu tragen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert die Bundesregierung daher auf, von dieser willkürlichen Behandlung abzusehen und umgehend das geplante Stufenmodell vorzulegen.

Besonders für private Vermieter wird die Vermietung daher noch beschwerlicher. Wie sämtliche wissenschaftlichen Beobachtungen gezeigt haben, werden durch die massive Beeinträchtigung der Vermietung besonders im privaten Bereich Wohnungen in nicht unerheblichem Maße dem Mietmarkt entzogen. Vor allem die Pläne der Europäischen Union, eine Sanierungspflicht für Gebäude zu erlassen, wird vor allem die privaten Kleinvermieter vor zum Teil unlösbare Aufgaben stellen.

Forderung für einen Masterplan Wohnen

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert das Ratsbündnis auf, einen Masterplan Wohnen zu erarbeiten, der geeignet ist, die zukünftigen Herausforderungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt wirklich meistern zu können. Das bereits bestehende Stadtentwicklungskonzept Wohnen ist hiervon höchstens ein Baustein, aber kein Masterplan.

Vor allem aber hat die Politik die Tatsache zu berücksichtigen, dass Zweidrittel aller Wohnungen in Köln von privaten Kleinvermietern zur Verfügung gestellt werden. Politische Maßnahmen sollten daher auch die Belange der privaten Eigentümer berücksichtigen.

Masterplan Parken

Über den Masterplan Parken wurde schon viel gesagt. In der Tat ist es kein durchdachtes Konzept, da es ein Sammelsurium von Maßnahmen darstellt, deren Abfolge nicht schlüssig ist. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist sich der Notwendigkeit einer Verkehrswende bewusst. Er hält auch viele Maßnahmen für diskussionswürdig, jedoch unter Einhaltung einer sinnvollen Reihenfolge.

Der PKW ist für viele Bewohner Kölns - und hier geht es ausdrücklich um die Anwohner - nach wie vor ein wichtiges Mittel zur Fortbewegung. Wenn also Parkplätze auf den öffentlichen Flächen wegfallen sollen, dann müssten zwangsläufig für einen Teil Ersatzflächen in Quartiersgaragen zur Verfügung gestellt werden. Besonders dahingehend sind die Bemühungen der Politik - wenn man diese überhaupt als solche bezeichnen kann - mangelhaft. Die Vorschläge, Schulhöfe oder Supermarktparkplätze über Nacht zu nutzen, zeigt den Unwillen, sich wirklich um eine Ersatzherstellung bemühen zu wollen. Die Einnahmen aus der Stellplatzabgabe sollten daher zur Erstellung von Quartiersgaragen benutzt werden.

Die Annahme, Zufußgehen oder Fahrradfahren wäre schon heute eine ersatzlose Alternative zur motorisierten Fortbewegung, stimmt nicht mit der Lebenswirklichkeit überein (siehe auch Studie der Uni Köln - Ansgar Hudde). Ein großer Teil der Bevölkerung ist nach wie vor auf den PKW angewiesen. Dazu kommen noch viele Pendler, die ihrer Arbeit in Köln nachgehen und ihren Weg zum Teil mit dem PKW zurücklegen müssen.

Keinesfalls dürfen die Immobilieneigentümer über Straßenbaubeiträge noch für den Wegfall der Parkplätze und die Verbreiterung der Gehwege zur Kasse gebeten werden. Der ersatzlose Wegfall der Parkplätze stellt für viele Anwohner in nicht wenigen Fällen eine fehlende Attraktivität des Wohnumfeld dar. Vielmehr ist der generelle Beschluss des Rates, eine Mindestbreite von 2 Metern für Bürgersteige festzulegen, eine verkehrspolitische und keine konkrete, Umfeld verbessernde Entscheidung.