

# 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 23.01.2023

Köln macht die Schotten dicht

### **Kölner Politik ist auf Stillstand ausgerichtet**

#### **In eigener Sache**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein konnte das Jahr 2022 sehr erfolgreich abschließen. Fast 1.400 neue Mitglieder haben den Weg in den Verein gefunden. Damit nähert sich der Verein einer Mitgliederzahl von 29.000. Die Mitglieder des Vereins sahen sich im letzten Jahr mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Allen voran die Energiekrise mit den massiv gestiegenen Kosten, die vielfach von den Vermietern vorfinanziert werden mussten. Zum anderen gab es das Thema Grundsteuer, mit dem vor allem ältere Mitglieder überfordert waren und nach wie vor sind. Denn noch lange nicht haben alle Eigentümer die Erklärung abgeben können, da viele Steuerberater entsprechende Mandate nicht mehr übernommen haben und ältere Mitglieder mit dem Onlinezwang überfordert sind. Auch die energetische Sanierung ist ein Dauerbrenner. Hier hat der Verein sein Beratungsangebot weiter ausgebaut. So sind in 4 Geschäftsstellen derzeit 21 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, 2 Steuerberater, 2 Architekten und 2 Energieberater tätig. Über 15.000 Beratungen vor Ort und nochmals rund 30.000 telefonische Beratungen wurden dabei durchgeführt.

#### **Köln begibt sich in den Winterschlaf**

Der Mangel an Wohnraum insgesamt – und an bezahlbarem im Besonderen – wird uns in nächster Zukunft vor erhebliche Probleme stellen. Denn die Gesetze des Marktes sind auch hier nicht aufzuhalten: wenn ein Gut knapp wird, dann steigen die Preise. Jegliche Versuche, ohne Lösung der Ursachen nur die Symptome zu bekämpfen, sind in der Regel zum Scheitern verurteilt.

Neben der derzeitigen Lage in Bezug auf Fachkräftemangel, Baustoffknappheit oder Finanzierung ist der Mangel an Bauland einer der maßgeblichen Faktoren, die zur Wohnungsknappheit beitragen. Dabei besteht dieser Mangelzustand schon sehr viel länger als die oben genannten Faktoren. Vor allem ist die Zurückhaltung bei der Baulandausweisung eine politische Entscheidung und keine Auswirkung einer wie auch immer gestalteten, externen Mangellage. Dieser Engpass ist hausgemacht.

#### **Neue, handstreichartige Reduzierung von Bauland**

##### **Masterplan Stadtgrün überlagert FNP, B-Pläne und Regionalplan**

In der kommenden Ratssitzung am 9. Februar soll der Rat den Masterplan Stadtgrün beschließen. Dabei wird dem Masterplan eine übergeordnete Bedeutung zukommen, so dass keine Flächeninanspruchnahme in Köln mehr ohne Berücksichtigung dieses Plans durchgeführt werden kann. Der Plan geht in seiner Reichweite sogar soweit, dass er gültige Flächennutzungspläne tangiert und in diese eingreift. Damit reduziert die Stadt die ohnehin zu wenigen Wohnungsbauflächen um ein weiteres Mal.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein stellt sich die Frage, ob die Reichweite des beabsichtigten Beschlusses allen Politikern überhaupt deutlich ist. Auf den ersten Blick erscheint ein Masterplan Grün erstrebenswert, besonders vor dem Hintergrund der Klimadebatte. Dies darf aber nicht dazu führen, dass sich Köln seiner Entwicklungspotentiale beraubt. So wird z.B. das

lange ausgewiesene Baugebiet „Zündorf-Süd“ mit über 2.250 Wohnungen überplant und damit einer Entwicklung entzogen.

Insofern sieht der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein es als zwingend erforderlich an, vor Beschlussfassung eine Beteiligung der Bürger, der Bezirksvertretungen und auch der Träger öffentlicher Belange auf den Weg zu bringen, um eine belastbare und faktenbasierte Abwägung im Masterplan Stadtgrün zu führen.

Darüber hinaus drängt sich dem Betrachter der Anschein auf, dass der Masterplan Grün mit bestehenden Plänen (z.B. Stadtentwicklungskonzept Wohnen) überhaupt nicht abgestimmt wurde. Hier stellt sich innerhalb der Verwaltung die Frage nach einer ordnenden Hand, die die Vorschläge der einzelnen Dezernate zusammenfasst und eine Abstimmung herbeiführt.

***Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert, den Masterplan Grün nicht vor dem Regionalplan zu beschließen und dessen Flächenangebote zu überplanen. Es drängt sich sonst der Eindruck auf, dass hier durch eine schnelle Entscheidung Fakten geschaffen werden sollen, die Köln am Ende sämtlicher Entwicklungspotentiale berauben wird. Hier steht buchstäblich die Zukunft Kölns als prosperierende Großstadt auf dem Spiel.***

### **Neue Offenlage des Regionalplans**

Die Zeichen stehen derzeit gut, die Fehlentscheidungen der Vergangenheit kurzfristig heilen zu können.

Die Bezirksregierung als durchführende Behörde wird sich aufgrund massiver Einwände gegen den zuletzt vorgelegten Entwurf des Regionalplans dazu entscheiden, eine zweite Offenlage durchzuführen. Das bedeutet, dass vor allem die beteiligten Kommunen ihre Stellungnahmen noch einmal überdenken und diese überarbeiten können.

Dies ist im Falle der Stadt Köln zwingend erforderlich.

Köln ist eine wachsende Stadt. Dazu tragen nicht nur die derzeitigen Flüchtlingszahlen bei. Köln übt nach wie vor eine große Anziehungskraft auf junge Arbeitskräfte und Studierende aus. Bei den 18 bis 30 Jährigen hat Köln seit jeher ein positives Wanderungssaldo. Umgekehrt gilt es nicht nur den Zuzug zu stärken, sondern auch die Abwanderungen zu vermeiden. Denn viele Fortzüge finden aufgrund des fehlenden Wohnungsangebots ins Umland statt.

***Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert Verwaltung und vor allem Politik dazu auf, die neue Offenlage dahingehend zu nutzen, neue Flächen für den Siedlungsbereich, die über das alte Maß hinausgehen sollten, auszuweisen. Ansonsten macht sich Politik an den sozialen Verwerfungen aufgrund des Wohnungsmangels mitverantwortlich.***

### **Kölner Klimapolitik ignoriert das Umland**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein bekennt voll und ganz zum Klimaschutz und unternimmt z.B. alles, um seine Mitglieder bei der energetischen Sanierung zu unterstützen. Nichtsdestotrotz hält er die Kölner Klimapolitik, die ohne Zweifel sehr ambitioniert ist, zum Teil für kontraproduktiv und unehrlich.

Denn vor allem bei seiner Baulandpolitik ignoriert Köln vollkommen die Auswirkungen seiner Politik auf das Umland. Schon jetzt ist nachgewiesen, dass der zögerliche Neubau von Wohnungen in Köln dazu führt, dass die Menschen scharenweise in das Kölner Umland abwandern. Mit der Abwanderung ist oft auch eine größere Flächeninanspruchnahme verbunden. Hinzu kommt der steigende Pendlerverkehr, denn trotz Umzug ins Umland befindet sich der Arbeitsplatz weiterhin in Köln. Durch die schlechte Performance von KVB und Deutsche Bahn, die sich in absehbarer Zeit nicht verbessern wird, nutzen nach wie vor viele Menschen gezwungenermaßen den PKW. Zwingend notwendige Ausbauten von Infrastruktur (s. Ost-West-Achse) wurden von der Politik aus

parteitaktischen Gründen absichtlich verzögert. Die langen Planungszeiten tun ihr Übriges dazu (s. Anbindung Rondorf/Meschenich).

***Insofern hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die Ausweisung von Bauland für klimakonform, da zum einen klimagerecht gebaut wird, weniger Flächen verbraucht werden und Pendlerströme in großem Maße verhindert werden können. Der Verein fordert daher die Stadt auf, Klima im regionalen Zusammenhang zu denken. Die Klimaneutralität hört nicht an der Stadtgrenze auf.***

## **Wirtschaft und Klima zusammen denken**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein beobachtet die Diskussionen rund um die Einkaufsstraßen Kölns mit einer gewissen Sorge.

Seit geraumer Zeit treibt die Stadt die Umwandlung von Einkaufsstraße zu verkehrsberuhigten oder autofreien Zonen voran. Neben dem Klimaschutz und dem politischen Auftrag zur Verkehrswende werden auch Gründe der Aufenthaltsverbesserung angeführt.

Viele dieser Maßnahmen eint, dass sie vorab nicht oder nur partiell mit den Anwohnern und vor allem mit anliegenden Gewerbetreibenden kommuniziert werden. Die Maßnahmen werden in der Bezirksvertretung beschlossen und von der Verwaltung durchgesetzt.

Aus vielen Gebieten dieser Verkehrsversuche berichten Geschäftsleute von zum Teil massiven Einnahmeverlusten, die mithin zur Geschäftsaufgabe führen können.

Dabei drängt sich der Eindruck auf, hier werde „Klima vs. Wirtschaft“ ausgespielt. Denn anders lassen sich Aussagen von Politikern nicht deuten, die den Geschäftsleuten raten, „das Beste daraus zu machen“ und angesichts der politischen Mehrheiten ein Umdenken nicht in Aussicht stellen.

Dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein geht es nicht darum, den Klimawandel und die hieraus nötigen Schritte in Frage zu stellen. Vielmehr sollte aber die hieraus abgeleitete Verkehrswende im Einklang mit den wirtschaftlichen Interessen einer Stadt stehen. Denn vor allem lebendige Geschäftsstraßen tragen maßgeblich zum sozialen Erfolg eines Veedels bei.

Wenn jedoch obige Beweggründe zu Maßnahmen führen, die an den Interessen der ansässigen Wirtschaft vorbeigehen, dann befördert man sehenden Auges auch die Abwertung urbaner Handelszentren. Besonders die Immobilieneigentümer sind hiervon direkt betroffen, denn ihnen bleibt bei Fortgang von angestammtem Einzelhandel nichts anderes als die Vermietung an die so oft gescholtenen Handy- oder Ein-Euro-Läden übrig.

***Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein spricht sich daher für mehr Kommunikation zwischen Entscheidungsträgern und Betroffenen aus. Dieser Austausch sollte jedoch VOR der politischen Entscheidungsfindung stattfinden. Denn nur unter Kenntnis der berechtigten Interessen aller betroffenen Gruppen kann am Ende eine Entscheidung zum Wohle der Gesamtheit getroffen werden.***

Besondere Bedeutung misst der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein einer faktenbasierten Entscheidungsführung zu. Und auch hier sollte gelten, dass sich vor Beschluss mit den maßgeblichen Fakten beschäftigt wird.