

EIGENTUM AKTUELL

UNABHÄNGIGE ZEITSCHRIFT FÜR DIE PRIVATE WOHNUNGSWIRTSCHAFT • 44. JAHRGANG • NUMMER 11 • NOVEMBER 2020



Wassersensibel

Der Vorstand Otto Schaaf von den Kölner Stadtentwässerungsbetrieben im Interview.



Neue Studie

Milieuschutzgebiete angesagt. Eine Untersuchung zeigt, wie unstimmig teilweise die Entscheidungsgutachten



Neue Sichtweisen

Der junge Architekt Martin Wendling sieht Potenzial für außergewöhnliche Bauprojekte.

Landesverband RheinlandWestfalen **Eine starke Allianz**

& Grund Rheinland Westfalen nach Bayern der zweitgrößte Landesverband der Haus-&-Grund-Organisation in Deutschland. Dabei kommt fast ein Viertel aller Mitglieder aus Köln. Der Rheinisch-Westfälische Landesverband vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. Die Geschäftsstelle ist zwar in der Landeshauptstadt Düsseldorf, die Gründung erfolgte aber vor 105 Jahren mitten in Köln.



Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund **Rheinland Westfalen**

Am 13. Juni 1915 gründeten 15 Vereine in der Gaststätte "Zum Alten Präsidium" auf der Schildergasse 84 in Köln den Verband Rheinischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine. Mittlerweile heißt der Landesverband Haus & Grund Rhein-

Mit über 108.000 Mitgliedern ist Haus land Westfalen und vertritt nicht nur die viele Menschen finanziell unterstützt. Interessen der rheinischen, sondern auch der westfälischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in ganz Nordrhein-Westfalen. Der Landesverband hat eine besondere Beziehung zu Köln. So wurde der Landesverband nicht nur in Köln gegründet. Über Jahrzehnte waren sowohl der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Rheinische Verband in einem Geschäftshaus untergebracht. Bis zu seinem Umzug im Jahre 2006 nach Düsseldorf, um näher am Regierungsund Parlamentssitz zu sein, unterhielt der Landesverband eine eigene Geschäftsstelle auf der Lütticher Straße. Auch in personeller Hinsicht gab es Überschneidungen mit dem Kölner Verein. So waren mit Robert Perthel und Georg Hoemann die damaligen Vereinsvorsitzenden zugleich auch Vorsitzende des Landesverbandes. Aktuell ist mit Konrad Adenauer erneut der Kölner Vereinsvorsitzende Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen.

> Auch die Verbandsgeschäftsführung wurde die meiste Zeit von Kölnern ausgeübt. Allein 40 Jahre war Dr. Carl Hesberg Geschäftsführer des Rheinischen Verbandes. Dabei ist Dr. Hesberg für Köln und die CDU kein Unbekannter. Von 1953 bis 1969 war er neben seinem Amt als Verbandsgeschäftsführer zugleich Mitglied des Deutschen Bundestages. In seiner letzten Legislaturperiode war er sogar Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Städtebau und Wohnungswesen und gilt als Mitinitiator für den Koalitionsvertrag formuliert, die des sozialen Wohngeldes, das vor allem während der aktuellen Corona-Situation

Dabei sind die Themen von damals auch die Themen von heute. In der Geschichte wiederholen sich nicht nur die Probleme, sondern auch die gescheiterten Antworten der Politik, zum Beispiel in Bezug auf Mietpreisbegrenzungen.

Während sich der Zentralverband Haus & Grund Deutschland in Berlin zu bundesrechtlichen Vorgaben positioniert, befasst sich der Landesverband mit allen landesrechtlichen Gesetzen und Verordnungen. Zu den Aufgaben gehört der regelmüßige Austausch mit allen im Landtag vertretenen Parteien über die wohnungs- und baupolitischen Themen. Plant das Land den Erlass neuer Verordnungen oder die Beschlussfassung über neue Gesetze, wird Haus & Grund Rheinland Westfalen als sachverständige Organisation zu schriftlichen Stellungnahmen und zu mündlichen Anhörungen eingeladen. Die Sachverständigenanhörungen erfolgen hierbei sowohl im NRW-Bauministerium als auch im zuständigen Landtagsausschuss für Bauen und Wohnen. Hier besteht für den Landesverband die Möglichkeit, auf die Interessen der betroffenen Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwilligen aufmerksam zu machen und Änderungen vorzuschlagen.

Allerdings sind Aktivitäten schon im Vorfeld wichtig. So haben wir unmittelbar vor Bildung der schwarz-gelben Landesregierung in NRW Empfehlungen letztendlich übernommen worden sind.

> Fortsetzung auf Seite 2

Liebe Mitglieder,

die neuen Corona-Regelungen für den November beeinträchtigen nicht unsere Öffnungszeiten oder Dienstleistungen in den Geschäftsstellen. Wir sind für Sie da!

Trotzdem kann jeder einen Beitrag leisten, um Kontakte zu vermeiden. Nutzen Sie unsere vielfältigen digitalen oder telefonischen Angebote für alle unsere Services und Produkte. Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Klimapolitik

Wer zahlt ab 2021 für die CO2-Emissionen beim Heizen?

Die Bundesregierung hat sich 2019 auf die Einführung eines nationalen Emissionshandels geeinigt. CO2-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen werden damit ab 2021 bepreist und das Heizen mit Gas und Öl wird teurer gemacht. Nun fordern drei SPD-geführte Bundesministerien, dass sich Vermieter und Mieter die Mehrkosten teilen. Dies soll bei den Vermietern Anreize schaffen, mehr in energetische Gebäudesanierungen zu investieren. Doch das Gegenteil ist der Fall.

In einem Eckpunktepapier haben die SPD-geführten Bundesministerien für Finanzen, Umwelt und Justiz die Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO2-Kosten auf die

Miete gefordert. Das Papier enthält zahlreiche kleinteilige Regelungsvorschläge, um die begrenzte Umlagefähigkeit durchzusetzen.

Nach den Vorstellungen der SPD-Politiker sollen die Brennstoff- und Wärmelieferanten mit Ausnahme der Fernwärmeunternehmen verpflichtet werden, die CO2-Preisbestandteile auszuweisen. Allein dafür kommen Änderungen im Energierecht, Brennstoffemissionshandelsrecht, Gewerbe- oder Kaufrecht in Betracht. Ungeachtet des energetischen Zustandes eines Gebäudes sollen die CO2-Kosten auf die Vermieter und Mieter hälftig aufgeteilt werden.

> Fortsetzung auf Seite 2

Ambivalente Entscheidungen der Stadt

Lite Lesening lieber Leser!

Nach einer Kommunalwahl dauert es leider sehr lange, bis der Rat der Stadt und seine Ausschüsse sich konstituiert haben. Dazu gehört auch die Wahl der Bürgermeister und der Ausschussvorsitzenden sowie die Besetzung der Verwaltungs- bzw. Aufsichtsräte in den zahlreichen städtischen Gesellschaften, so zum Beispiel bei der Sparkasse Köln Bonn, der Köln Messe und den Stadtwerken. Um diese Posten wird gerne wegen der damit verbundenen Einkünfte gerungen.

Was die Wahl der Bürgermeister angeht, dürfen die Grünen nun zwei stellvertretende Bürgermeister stellen. Kandidieren wird das in den Rat wiedergewählte Fraktionsmitglied Andreas Wolter sowie die ehemalige Fraktionsvorsitzende Brigitta von Bülow. Die CDU muss eine neue Person benennen, da ihr bisheriger Vertreter Hans-Werner Bartsch nicht mehr für den Rat kandidiert hat. Es sieht so aus, als könnte es Dr. Ralph Elster werden. Da die SPD ihren An-

"Ich wünsche mir eine starke Stadt, die überall ihre Rechte durchsetzt, egal was die Medien oder herangereiste Straßenkämpfer verlangen."

Konrad Adenauer

spruch auf einen zweiten Bürgermeisterposten verloren hat, kam es zu einer parteiinternen Kampfabstimmung zwischen dem bisherigen Bürgermeister Dr. Ralf Heinen und der noch länger dienenden Bürgermeisterin Elfie Scho-Antwerpes, den sie verloren hat. Weitaus spannender ist die Frage, welche Fraktionen miteinander ein Bündnis für die kommende Ratsarbeit eingehen werden. Bleibt es bei dem Bündnis Schwarz-Grün, neuerdings Grün-Schwarz, hätte diese Konstellation zusammen mit der Stimme der Oberbürgermeisterin Henriette Reker die Mehrheit von ei-

ner Stimme in dem 90-köpfigen Rat, nämlich 46 Stimmen. Umgekehrt könnten die Grünen auch mit der SPD zusammengehen. Auch dann ergäbe sich eine Mehrheit von 46 Stimmen. Es sind natürlich auch Verbindungen von mehr als zwei Parteien denkbar. Solange dies nicht geklärt ist, wird der Rat keine wichtigen Entscheidungen treffen, die Verwaltung auch nicht. Bei ihr geht es darum, wer als Nachfolger für den in Düsseldorf zum Oberbürgermeister gewählten bisherigen Kölner Stadtdirektor Stephan Keller vom Rat gewählt wird.

> Fortsetzung auf Seite 2

Haustechnik Sicherheit rund ums Haus

Die dunkle Jahreszeit beginnt, deshalb auf Nummer sicher gehen.

> Mehr auf Seite 16 ff.





5 Fragen, 5 Antworten Martin Wendling, Architekt

Der 37-jährige Architekt wohnt und arbeitet in Deutz. In unmittelbarer Nähe von St. Heribert erwarb er ein heruntergekommenes Gebäude der Abfallwirtschaftsbetriebe. 2015 konnte seine Familie in ein architektonisches Kleinod einziehen, das inzwischen schon einige Wettbewerbspreise gewonnen hat. Martin Wendling ist ein Architekt, den außergewöhnliche Bauprojekte anziehen und herausfordern.



Martin Wendling

Wo sehen Sie in Köln hinsichtlich Ihres eigenen Architekturprojekts noch Potenzial für weiteren Wohnraum?

Auf jeden Fall gibt es noch genügend alte Lagerhallen, abgewrackte Baracken oder brach liegende Flächen in Hinterhöfen, die wachgeküsst werden wollen. Meine Erfahrung mit meinem eigenen Bau hat mir allerdings gezeigt, dass so ein Projekt ganz stringent geplant und begleitet werden muss, ansonsten kann da viel schiefgehen.

Wie gehen Sie konkret vor bei einem Bauprojekt, das nicht 08/15 ist?

Am Anfang steht eine gründliche Analyse der Gesamtlage. Wie sehen beispielsweise die nachbarschaftlichen Verhältnisse aus, damit es in der Bauphase keinen Anlass für Kontroversen gibt? Sind alle Grundbucheintragungen korrekt und nachvollziehbar oder gab es vielleicht vorherige bauliche Veränderungen, die beim neuen Bauantrag berücksichtigt werden müssen? Sicherlich ist eine transparente Kosten-Nutzen-Rechnung für den privaten Auftraggeber wichtig. Wir müssen quasi

das gesamte Objekt mit unserer architektonischen Brille lesen und dann loslegen. Am Ende freue ich mich, wenn der Kunde sagt, dass das Ergebnis so gut ist, dass sich das Gebäude harmonisch in ein Gesamtensemble einfügt.

Welche städtebauliche Maßnahme der letzten Jahre finden Sie weniger gelungen?

Ganz ehrlich: Der Rheinauhafen ist für mich ein verschenktes Stadtviertel. Ja, die Kranbauten als Solitäre sind nun moderne Wahrzeichen von Köln, aber sie haben nichts mit dem Charakter der Stadt zu tun. Man hätte eigentlich die Baustruktur der Südstadt fortführen sollen – kleinteilig und in blockbauweise. So wären Wohnungen, Gewerbe und Plätze entstanden inklusive mehr Grün. Ein lebendiges Veedel eben!

Wie würden Sie denn ein neues Quartier planen?

Als Erstes muss ein ganzheitliches Konzept erstellt werden, das eine klare architektonische Linie verfolgt, und zweitens sollte der neue Stadtteil etwas identitätsstiftendes haben, damit die Menschen sich mit ihrem neuen



Die ehemalige AWB-Baracke wurde zu einem neuen lebenswerten Domizil.

Wohnort identifizieren können. Hierzu gehört auch ein besonderer Ort wie ein Marktplatz, Forum oder Versammlungsort.

Wo ist Ihr Lieblingsort in Köln? Ein tolles Beispiel für einen optimal gestalteten Stadtraum ist der Rathenauplatz: Der hat für mich eine enorme räumliche Qualität und architektonische Vorbildfunktion. Ein Platz, den ich in dieser Art und Weise gerne öfter in Köln sehen würde.

Interview: Alexander Wloka