

# Krise braucht Verantwortung.



**Wir sind davon  
überzeugt, dass ein  
offener und ehrlicher  
Austausch auf Augen-  
höhe ein wichtiger Teil  
der Lösung ist.**

---

- 3 Editorial**
- 4 Stellungnahme**
- 6 Interview**
- 8 Über die WIK**
- 12 Kontakt und Impressum**

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

ob Finanz-, Euro- oder Coronakrise, die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten knapp fünfzehn Jahren stets als Stabilitätsanker für Wirtschaft und Gesellschaft erwiesen. Dabei haben die Branche, wie auch Immobiliennutzer, zuletzt von einem historisch günstigen Niedrigzinsniveau profitiert. Die Stadt Köln hat in dieser Phase verschiedene Initiativen und Programme aufgelegt, um günstigen Wohnraum zu schaffen, beispielsweise die Konzeptvergabe und das kooperative Baulandmodell. Die Immobilienwirtschaft hat hier mitgezogen und wunschgemäß geliefert, auch wenn die Rahmenbedingungen für Investoren und Projektentwickler auch zu diesem Zeitpunkt schon suboptimal waren: Eine überbordende Regulatorik mit unzureichender, digitaler Infrastruktur mit in der Folge sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie zu wenig Baulandausweisung waren für alle Akteure bereits damals ein Hemmschuh. Die dauerhaft hohe Nachfrage und das niedrige Zinsniveau konnten dies bis dato abfedern.

Mit nun wieder gestiegenen Bauzinsen, einer hohen Inflationsrate – auch aufgrund erhöhter Baukosten –, einem vorherrschenden Fachkräftemangel sowie dem durch den Angriffskrieg in der Ukraine verursachten Anstieg von Energiekosten und unterbrochenen Lieferketten, hat sich die Marktsituation nun auch für die Immobilienwirtschaft dramatisch verschärft. Die steigenden Zinsen verteuern nicht nur das Bauen, sondern auch den Kauf von Eigenheimen, was zu einem sehr erheblichen Nachfragerückgang geführt hat.

Erschwerend kommt von Seiten des Bundes ein intransparentes Förderchaos bei Neubau und energetischer Sanierung von Immobilien hinzu, das sowohl bei Investoren als auch bei Endverbrauchern zu enormen Verunsicherungen führt und seriöse Kalkulationen im Vorfeld einer Maßnahme unmöglich macht. Unter diesen Bedingungen ist die Realisierung des für Köln so dringend benötigten Wohnraums schwerlich darstellbar. Es besteht deshalb akut politischer Handlungsbedarf, um dem prognostizierten Einwohnerwachstum der Stadt Köln mit mehr Wohnungsneubau zu begegnen.

Es ist schlicht kein Raum mehr da, der Wohnungswirtschaft weitere Kosten und Maßnahmen aufzubürden. Vielmehr geht es jetzt um Entlastungen, z.B. durch die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, da auch in der Zeit zwischen Grundstücksankauf und Baugenehmigung Kosten anfallen. Darüber hinaus könnte die Ausweisung von neuem Bauland und die Veräußerung städtischer Grundstücke zu Marktpreisen eine weitere Entlastung sein – und nicht deutlich darüber, wie es in der Vergangenheit oft zu beobachten war.



Die WIK hat es sich zum Ziel gesetzt, Hindernisse bei der Schaffung von mehr Wohnungsneubau aus dem Weg zu räumen. In unserem zweiten Politikbrief stellen wir Ihnen deshalb unsere Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln vor und analysieren die für die Immobilienwirtschaft relevanten Themen. Mit dem Kölner Beigeordneten für Planen und Bauen, Markus Greitemann, sprechen wir außerdem darüber, wie sich Wohnen und Arbeiten in der Domstadt in Zukunft darstellen lassen.

Alle Unternehmen, die sich in der WIK engagieren, fühlen sich als lokale und regionale Akteure der mittelständischen Immobilienwirtschaft dem Standort Köln sehr verbunden. Wir wissen um unsere unternehmerische Verantwortung, Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten zu realisieren und dabei soziale und ökologische Aspekte als Teil unseres Handelns zu begreifen. Mit unserer tiefgehenden und in der Praxis vielfach erprobten Expertise stehen wir gerne den Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung als Dialogpartner zur Verfügung. Wir sind davon überzeugt, dass ein offener und ehrlicher Austausch auf Augenhöhe ein wichtiger Teil der Lösung ist. Wir plädieren für mehr Pragmatismus, um den aktuellen Herausforderungen von fehlendem Wohnraum gemeinsam zu begegnen.

**Herzliche Grüße**  
**Jens Bruckner**  
**Vorsitzender der WIK**



# Dringender Appell für mehr Flächen



Foto: Raimond Speking

**Gemeinsame Stellungnahme  
zur Neuaufstellung des  
Regionalplans Köln**

---

Mit ihrer Mehrheit im Rat setzten Grüne und CDU durch, dass die Zahl der Bauflächen in der Neuaufstellung des Regionalplans Köln minimiert wurde. Zusammen mit dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und dem BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen hat die WIK Mitte September zu diesem Entwurf einen dringenden Appell an die Bezirksregierung verfasst: **„Wir fordern, den Regionalplan an die vom Land NRW festgestellten Flächenbedarfe zu 100 Prozent anzupassen. Eine zeitgemäße Entwicklung und Modernisierung der Stadt ist mit diesem Regionalplanentwurf nicht realisierbar!“**

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die für das Stadtgebiet Köln im ausgelegten Entwurf zur Regionalplanung ausgewiesenen Flächenbedarfe für Allgemeine Siedlungsgebiete und Industrieansiedlungen. Die Stadt Köln braucht deutlich mehr Wohnungen, wenn sie als lebendige Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturmetropole gleichermaßen für ihre Bewohner wie auch für neu Hinzuziehende attraktiv bleiben möchte. Köln ist also darauf angelegt, zu wachsen. Der Bedarf an neuen Wohnungen liegt in Köln gemäß Stadtentwicklungskonzept Wohnen insgesamt bei 5.700 Wohnungen/Jahr bis 2025. Die Realisierung neuer Wohnungen in Köln ist jedoch seit Jahren rückläufig. Die realen Flächenbedarfe zur Schaffung von mehr Wohnungsbau werden durch den aktuellen Regionalplanentwurf nicht ansatzweise gedeckt.

Im Rahmen der Erstellung des Regionalplans hatte die Stadt Köln bereits vor zwei Jahren die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung Köln Optionsflächen anzumelden. Diese damals übermittelten Flächen deckten den Bedarf für Köln nicht einmal zu einem Viertel. Die durch die Stadt Köln angemeldeten Bedarfe waren und sind für die Kölner Bürgerinnen und Bürger, aber auch für den Wirtschaftsstandort Köln völlig unzureichend. Zum einen werden junge Familien durch fehlende Angebote von bezahlbarem Mietraum und Möglichkeiten zur Eigentumbildung in die Nachbargemeinden und das weiter entfernte Umland getrieben. Zum anderen droht eine dauerhafte Abwanderung von Gewerbe und damit einhergehende sinkende Gewerbesteuer-einnahmen für die Stadt Köln.

Sinnvolle Flächennutzung ist der beste Klimaschutz. Für ein nachhaltig wachsendes Köln müssen Standorte gefunden werden, die gesellschaftliche Bedarfe und Klimaschutzziele vor Ort vereinen. Dieser Auswahlprozess braucht einen Regionalplan mit vielen Flächenpotenzialen, die Platz für Wohnungssuchende aller Einkommensschichten, Gewerbetreibende, Institutionen der öffentlichen Daseinsvorsorge und eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik bieten.

#### **Unsere Forderung: Potentiale für künftiges nachhaltiges Wachstum der Stadt sichern!**

Der Regionalplan zeigt lediglich Siedlungspotentiale auf. Erst später entscheidet der Kölner Rat durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, ob und wo diese genutzt werden sollen. Deshalb geht es jetzt um die Sicherung zukünftiger Chancen für die nachhaltige Weiterentwicklung unserer Stadt. Der aktuelle Regionalplanentwurf bietet hierfür ein viel zu geringes Flächenvolumen, welches die tatsächlichen Bedarfe in den Segmenten Wohnen und Gewerbe nicht annähernd deckt. Daher liegt es in der Verantwortung der Stadt, den Bürgerinnen und Bürgern schon heute mitzuteilen, dass eine zeitgemäße Entwicklung und Modernisierung der einwohnerstärksten Stadt Nordrhein-Westfalens politisch nicht mehr angestrebt wird. Faktisch ist sie jedenfalls mit diesem Regionalplanentwurf nicht mehr realisierbar.

**Wir regen einen Dialog aller Beteiligten an, um Flächen für eine nachhaltig wachsende, familien- und gewerbefreundliche Metropole zu schaffen.**

**Die komplette  
Stellungnahme:**

[bit.ly/3FvvGqZ](https://bit.ly/3FvvGqZ)





# „Weg vom Verkehrsraum



## Zur Person:

Der gebürtige Sauerländer Markus Greitemann studierte Architektur in Berlin und Dortmund. Als Diplom-Ingenieur war er in verschiedenen Unternehmen tätig. Ab 2010 bekleidete er das Amt des Dezernenten des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements der Universität zu Köln. Der Masterplan 2025 zum Hochschulstandort-Entwicklungsplan trägt ebenso Greitemanns Handschrift wie auch die Reorganisation des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements. Seit Ende Februar 2018 ist er Dezernent für Planen und Bauen und war bis August 2022 Dezernent für Stadtentwicklung und Wirtschaft Stadt Köln.

Foto: Andreas Dobschlaff

**Umbau der Domplatte, Neue Historische Mitte, Parkstadt-Süd, Kreuzfeld und Deutzer Hafen: In Köln tut sich sehr viel. Aber ist viel noch zu wenig? Wir haben nachgefragt – bei Markus Greitemann, Dezernent für Planen und Bauen in Köln.**

**WIK: Herr Greitemann, Ihr Dezernat kann sich über Arbeit nicht beschweren. Derzeit befindet sich vieles in Planung, was die Stadt verändern wird. Wie sieht Köln 2030+ aus?**

Markus Greitemann: Zukünftig soll die Rolle der Kölner Quartiere, der Veedel, weiter gestärkt werden. Gerade die heutigen Krisenzeiten zeigen, dass gemischte Quartiere die Resilienz einer Stadt ausmachen. In Zukunft müssen wir die Stadt wieder stärker mischen, Wohnen und Arbeiten sowie Jung und Alt zusammen denken. In den gewachsenen Veedeln unserer Stadt gilt es, diese Mischung zu stärken. In den neuen Quartieren, wie beispielsweise im Deutzer Hafen, müssen wir – und tun es bereits – sie von Anfang an mitdenken.

**Laut einer Bevölkerungsprognose der Stadt wächst Köln bis zum Jahr 2040 um ca. 63.000 Einwohner. Wie begegnet man der Herausforderung, allen ein Dach über dem Kopf bieten zu können?**

# n hin zum Raum für alle“

Um die künftige Wohnraumnachfrage in Köln belastbar zu quantifizieren und zu qualifizieren, hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik ein Gutachten zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040 an die empirica ag in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde Anfang 2021 vorgestellt. Es liefert die Grundlagen für eine systematische Ableitung von Konsequenzen und Zielsetzungen für die Stadtentwicklung. Im Ergebnis wird es darum gehen, vor dem Hintergrund der tatsächlichen demografischen Entwicklung, der Flächenverfügbarkeit, der möglichen Bauleistung und etwaiger Nachhol- und Ersatzbedarfe Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbau in Köln bis 2040 vorzuschlagen und sich mit allen Akteur\*innen dahingehend zu vereinbaren, dass die Bedarfe bestmöglich gedeckt werden.

## **Bedarfsdeckung ist aber nicht die einzige Herausforderung, es geht vor allem um mehr und bezahlbaren Wohnraum.**

Die Stadt Köln arbeitet mit vielfältigen Instrumenten daran, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Basis dafür ist das Stadtentwicklungskonzept (StEK) Wohnen. Es legt in neun Handlungsfeldern mehrere Maßnahmevorschläge dar, um den zentralen Herausforderungen Kölns als wachsende, dynamische Metropole begegnen zu können. Wichtige Instrumente sind das Kooperative Baulandmodell und die Konzeptvergabe. Mit diesen Instrumenten soll die kontinuierliche Bereitstellung von preiswertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau gesichert werden.

## **Die Kölner Perspektiven 2030+ haben diese Entwicklungen bereits grob vorgezeichnet.**

Unsere Stadtstrategie ist ein elementares Instrument, um die zahlreichen großen Quartiersentwicklungen in einem Zielgerüst zusammenzubinden und den gesamtstädtischen Zusammenhang aufzuzeigen. Unter dem Leitsatz „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere“ sind die Kölner Leitziele für alle großen Quartiersentwicklungen formuliert. Beispielsweise soll die Siedlungsentwicklung im Einklang mit leistungsfähigen Mobilitätsangeboten erfolgen, Quartiere sollen flächenschonend und in einer qualitätsvollen Dichte entwickelt werden.

## **Wo wird dies bereits umgesetzt?**

Wichtige Quartiersentwicklungen, wo dies umgesetzt wird, sind unter anderem unsere großen Stadtentwicklungsprojekte wie der Mülheimer Süden mit 3.600 Wohneinheiten, der Deutzer Hafen mit 3.000, die Parkstadt Süd mit 3.500, Rondorf Nord-West mit 1.300 und Kreuzfeld mit 3.000 Wohneinheiten.

## **Flächenversiegelung ist ein vieldiskutiertes Thema. Wie verführerisch ist es, angesichts der Bevölkerungsprognose, auch innerhalb der Dom-Pufferzone, in die Höhe zu bauen?**

Die Option einer Nachverdichtung oberhalb der angeführten Traufhöhe innerhalb der Pufferzone ist aktuell nicht gegeben. Hierzu wurde im Jahr 2007 bereits ein Höhenkonzept erarbeitet, das Schwerpunkte beim Schutz des UNESCO Weltkulturerbes Kölner Dom sowie der Romanischen Kirchen setzt. In diesem Geltungsbereich ist eine maximale Traufhöhe von 22,50 m vorgesehen.

## **Das heißt: Rund um den Dom sind hohe Bauten ausgeschlossen. Wie sieht es mit anderen Zonen aus?**

Mit dem Höhenentwicklungskonzept für die Innere Stadt (bis zum äußeren Grüngürtel) soll ergänzend zum Köln-Katalog und in enger Verzahnung mit dem Management-Plan des Domes ein Instrument entwickelt werden, um in diesem Bereich die Möglichkeiten für eine vertikale Nachverdichtung auszuloten und die Qualität bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern sicherzustellen.

## **„Grüne Stadt“ und „Nachhaltige Stadtquartiere“ sind Kernpunkte des Programms „Kölner Perspektiven 2030+“. Vor dem Hintergrund steigender Bauzinsen und -kosten, wenig Bauland und viel zu langer Bau- und Genehmigungsverfahren: Wie realistisch sind die darin formulierten Ziele?**

Die in der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ formulierten Ziele sind wichtiger denn je – wie zum Beispiel ein klimaneutrales Köln oder das Umsetzen der Verkehrswende. Nur so können wir die Transformation in die Stadt des 21. Jahrhunderts aktiv für Köln gestalten. Die größte Herausforderung in der Umsetzung liegt in der Zusammenarbeit aller Akteur\*innen sowohl innerhalb von Verwaltung und Politik als auch mit den Partner\*innen der Wohnungswirtschaft.

**Vielen Dank für das Interview, Herr Greitemann.**

Das gesamte  
Interview finden  
Sie unter:  
[bit.ly/3Yy11lw](https://bit.ly/3Yy11lw)



# Die WIK stellt sich vor:

Die WIK ist ein Zusammenschluss von 37 Bauträgern, Projektentwicklern und bauträgernahen Dienstleistern. Alle Unternehmen, die sich in der Wohnungsbau Initiative engagieren, tragen maßgeblich zum Wohnungsbau in Köln bei.

Unser klares Ziel ist es, mehr Wohnraum und damit eine lebenswerte Heimat zu schaffen. Dafür bieten wir unsere Fachkompetenz und den Dialog an.

ABSOLUT.



BAUWENS  
CREATING EXCELLENCE





## BAUWENS

---

“ Bauwens entwickelt, plant, baut und betreibt Immobilien seit 1873. Gegründet vor 150 Jahren in Köln, liegt uns die Domstadt seither besonders am Herzen. So sind wir Mitinitiator des Kölner Masterplans und Gründer der Kölner Grünstiftung. Als Unternehmen haben wir in den vergangenen 15 Jahren 1200 Wohneinheiten in Köln errichtet und weitere 650 für die nächsten 5 Jahre in Planung. Für die Umsetzung von preiswerten Wohnquartieren in Köln wünschen wir uns in Zukunft eine zügige Bearbeitung von Planungs- und genehmigungsverfahren. Dafür benötigt die Wohnungsbauleitstelle mehr Handlungsspielraum und die Bauträger Terminverlässlichkeit bei der Zusammenarbeit mit der Verwaltung. ”

**Martina Müller**  
Bereichsleitung Köln



## PANDION

---

“ PANDION ist ein deutschlandweit führender Projektentwickler mit Sitz in Köln. Als verlässlicher Partner für Lebensräume entwickeln wir in und für Köln über 2.200 Wohnungen, davon rund 650 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die hohe Wohnraumnachfrage der Domstadt sollte durch die konsequente Aktivierung von mindergenutzten, innerstädtischen Flächen und im Rahmen der Regionalplanung durch zusätzliche Ausweisung von weiteren Entwicklungsarealen in Stadtrandlagen bedient werden. Gemeinsam mit den Mitgliedern der WIK möchten wir den angespannten Kölner Wohnungsmarkt entlasten. Dabei setzen wir auf Partnerschaften, Verlässlichkeit, Klarheit der Regularien und den offenen Austausch mit Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. ”

**Klaus Küppers**  
Niederlassungsleiter NRW bei PANDION



## SAHLE WOHNEN

---

“ Sahle Wohnen ist viel mehr als nur ein Wohnraumversorger – wir kümmern uns von der Grundstücksakquise, über den Bau, die anschließende Bewirtschaftung und das Quartiersmanagement bis hin zur U3- und aktiven Senioren-Betreuung um sämtliche Belange bezahlbaren Wohnens aus einer Hand. Wir wollen, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter bei uns wohlfühlen. Dafür geben wir täglich unser Bestes. Aktuell haben wir in Köln etwa 350 Wohnungen in Planung und bereits im Bau, gut 80 Prozent davon sind öffentlich gefördert. Von der Stadt Köln wünschen wir uns eine noch intensivere Zusammenarbeit und die beschleunigte Umsetzung der Planverfahren, damit wir der Wohnraumknappheit effektiv begegnen können. ”

**Erich Varnhagen**  
Leiter Projektentwicklung



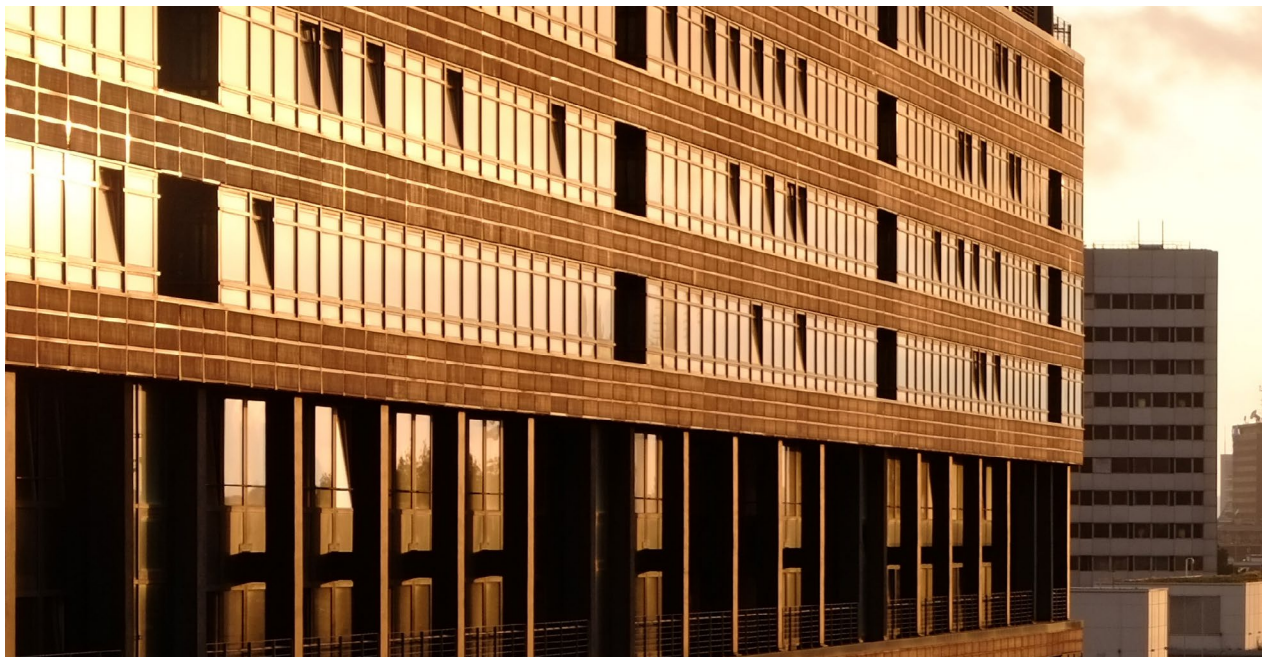
# Die Kernforderungen der WIK:

## / 01 Köln braucht viel mehr Wohnungsneubau.

Das beste Mittel gegen hohe Mieten, damit verbundene soziale Ungleichheit und den andauernden Wegzug von Familien lautet: mehr Neubau. Nur dieser hilft dabei, Zentren zu entlasten, Preise abzdämpfen und eine Kettenreaktion (→ Sickerneffekt) in der ganzen Stadt auszulösen.

## / 02 Die Plan- und Genehmigungsverfahren müssen schlanker werden.

Der Bauüberhang betrug 2021 insgesamt 9433 Wohnungen. Die Gründe hierfür sind vielfältiger Natur, die Lösungen aber überschaubar. Verfahren müssen einfacher, schlanker und vor allem digitaler werden. Denn gerade die Verwaltungsdigitalisierung ist ein Schwachpunkt der ansonsten hochdigitalen Metropole Köln. Wir können hier mit viel Erfahrung unterstützen.



---

**/ 03**      **Die Wohnungswirtschaft frühzeitig in die politische Diskussion einbinden.**

Politische Prozesse brauchen Zeit. Wohnungsbau auch. Genau diese fehlt uns aber im Rennen um mehr Wohnraum und gerechtere Mieten. Um bei Beschlüssen und der Genehmigungspraxis Zeit aufzuholen, müssen Wohnungswirtschaft und Politik frühzeitig in einen Dialog treten. Als Experten helfen wir, Fehlerquellen zu minimieren, Verfahren zu beschleunigen und praxisnahe Maßnahmen zu entwickeln.

---

**/ 04**      **Planungen und Bauvorhaben nicht durch zu hohe Regelungsdichte belasten.**

Papier ist geduldig. Gesellschaft und Wirtschaft aber nicht. Regulierungen sind zwar wichtig, um politisch Einfluss zu nehmen, sie verlangsamen aber die sowieso schon schleppenden Genehmigungsverfahren und damit auch den Wohnungsneubau. Wir fordern deshalb: Verwaltung digitalisieren, Regelungsdichte verringern.

---

**/ 05**      **Metropole werden, Heimat bleiben.**

Köln ist lebenswert und hat als Stadt eine echte und erfahrbare Identität. Das ist selten und unbedingt schützenswert. Gleichzeitig muss Köln aber auch wachsen, um ein attraktiver Standort für Menschen und Unternehmen zu bleiben. Beides miteinander zu vereinen – Erhalt des Lebenswerten und Wachstum – sehen wir als unsere klare Aufgabe. Aber als eine, die wir nur gemeinsam lösen können.





Wohnungsbau  
Initiative  
Köln

## Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden ...

... kann man etwas Schönes bauen. Besonders in diesen Zeiten kommt es für unsere Stadt auf den engen Austausch von Stadtverwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft an. Für diesen Dialog stehen wir gerne zur Verfügung.

Tel.: 0221 931290-33  
presse@wik.koeln

Wohnungsbau Initiative Köln  
Sachsenring 83  
50677 Köln

Wir bauen Heimat – das ist unser erklärtes Ziel.  
Damit Köln lebenswert, familienfreundlich und wirtschaftlich  
auf hohem Niveau konkurrenzfähig bleibt.

Weitere Informationen unter [wik.koeln](http://wik.koeln)