

Köln braucht weniger Knoten und mehr Schleifen.



Die Herausforderungen sind riesig, aber unsere Bereitschaft, etwas zu bewegen, ist noch größer.

- 3 Editorial
- 4 Interview
- 7 Über die WIK
- 8 Jubiläum

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser, liebe Kölnerinnen und Kölner,



zum zehnten Geburtstag der Wohnungsbau Initiative Köln (WIK) stehen wir an einem entscheidenden Punkt. Die Jahre 2021 und 2022 haben uns vor große Herausforderungen gestellt – sowohl wirtschaftlich als auch politisch. In ganz Deutschland haben die Insolvenz der Signa Holding und der Baustopp am Elbtower für Schlagzeilen gesorgt. Doch auch in unserer Stadt Köln hat die Insolvenz der Gerch Group, eines Immobilienunternehmens aus Düsseldorf, tiefe Spuren hinterlassen. Eine Wunde, die mitten im Herzen von Köln klafft.

Wir als WIK, mit unseren Mitgliedern, soliden Kölner und in Köln tätigen Mittelständlern, stehen für das Rückgrat der Wohnbauaktivitäten unserer Stadt. Im Gegensatz zu manch speziellen externen Playern, die ins Wanken geraten sind, beweisen unsere Mitglieder Beständigkeit und den unbedingten Willen, weiterzukommen. Jetzt ist es an der Zeit, dass sowohl die verschiedenen Bereiche der Stadtverwaltung als auch die führenden Parteien aus ihren eingefahrenen Gleisen herauskommen und gemeinsam einen neuen Weg einschlagen. Wir müssen weg von singulären Interessen und isolierten Einzelforderungen, hin zu einer gemeinschaftlichen Lösung, die den Wohnungsbau in den Fokus nimmt und wirklich voranbringt.

Mit nur 2.596 Baugenehmigungen im Jahr 2022 (Achtung: Diese Zahl kommt noch aus der guten alten Zeit!), dem niedrigsten Stand seit acht Jahren, sind wir weit entfernt von den Zielen des Kölner Wohnungsbündnisses von 2017. Damals strebten wir bis zu 6.000 genehmigte Wohneinheiten pro Jahr an – davon haben wir uns leider eher entfernt als angenähert. Und die Kosten für Wohnprojekte in Köln sind hoch, auch durch besondere Ideen und Wünsche der Stadt und sehr lange Genehmigungszeiten.

In unserem Politikbrief sprechen wir Klartext. Wir diskutieren mit Christian Joisten, dem Fraktionsvorsitzenden der SPD und Oppositionsführer im Stadtrat, über die Notwendigkeit einer „Taskforce“ für den Wohnungsbau, die schnelle und effektive Lösungen im Kampf gegen die Wohnungsnot schafft.

Anlässlich unseres Jubiläums rufen wir Politik und Stadtverwaltung auf: Erkennen Sie den Ernst der Lage. Entwickeln und implementieren Sie eine kohärente Strategie, die den Wohnungsbau wirklich voranbringt und das Leben in Köln nachhaltig verbessert.

Die Herausforderungen sind riesig, aber unsere Bereitschaft, etwas zu bewegen, ist noch größer. Packen wir es an, Köln wieder zu einem blühenden Ort des Lebens und der Vielfalt zu machen.

Mit besten Grüßen,
Ihr Jens Bruckner

Der Austausch ist für uns extrem wichtig.



Zur Person:

Christian Joisten ist seit 2018 Vorsitzender der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln. 1989 trat er in die Sozialdemokratische Partei Deutschlands ein. Der 52-Jährige ist Mitglied im Haupt- und Finanzausschuss des Stadtrates und engagiert sich in verschiedenen Gremien für das Wohl der Stadt. Christian Joisten ist im Wahlkreis Köln V (Stadtbezirk Porz und tlw. Kalk) politisch beheimatet.

Was sind aus Ihrer Sicht die drei wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Themen für Köln?

Die Antwort ist einfach: Wohnen, Wohnen, Wohnen! Denn ohne ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum können Menschen die anderen vielfältigen sozialen und kulturellen Vorteile unserer Stadt nicht nutzen. Nach dem Nr. 1-Thema Wohnen kommen für mich direkt die Schaffung von Gewerbeflächen und der Ausbau des Bus- und Bahnnetzes in unserer Stadt. Die Kölnerinnen und Kölner haben es verdient, sich genauso schnell und unkompliziert durch ihre Stadt zu bewegen, wie dies die Menschen in Hamburg, Paris oder London in ihrem Alltag können.

Wie bewerten Sie, auch in Bezug auf die von Ihnen genannten Themen, die bisherige Arbeit des Ratsbündnisses?

Das Ratsbündnis ist in sich zerstritten und legt keine erkennbaren Schwerpunkte. Das ist schade für die Menschen, denn so geht es in Köln weder beim Wohnungsbau noch bei der Schaffung von Arbeitsplätzen oder dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur voran. Beim Wohnungsbau erreicht Köln nicht mal annähernd seine Ziele. Im Gegenteil hat das Ratsbündnis mit seiner Haltung zum Regionalplan klar gemacht, dass es am liebsten gar keine zusätzlichen Flächen für Wohnungsbau bereitstellen will.

Als WIK plädieren wir seit zehn Jahren für die Schaffung von mehr Wohnraum in Köln. Der Bedarf ist weiter hoch und steigend. Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Situation am Kölner Wohnimmobilienmarkt?

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist deutschlandweit problematisch wegen der schwierigen Rahmenbedingungen. Da macht Köln keine Ausnahme. Für uns als SPD ist wichtig, dass wir Köln wieder auf Wachstumskurs bringen und unseren Schwerpunkt auf die Schaffung von bezahlbarem, also gefördertem Wohnraum legen. Dazu haben wir mit dem Kooperativen Baulandmodell ein gutes Instrument in der Hand, das für alle Akteure verlässliche Rahmenbedingungen schafft. Hieran wird die SPD auf jeden Fall festhalten. Die Stadt muss jetzt vorangehen und den interessierten Investoren Bauland zur Verfügung stellen. Für uns als SPD ist klar: Wer 100 % geförderten Wohnraum schafft, soll das Bauland mit einem Erbbauzins von 0 % erhalten. So schaffen wir Anreize, wirklich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zuletzt wurde über die Situation des Kölner Wohnungsbauforums diskutiert. In dem Forum sitzen neben der Oberbürgermeisterin Henriette Reker zuständige Dezernentinnen und Dezernenten, Vertreterinnen und Vertreter der Ratsfraktionen und der Wohnungswirtschaft. An einer Neugestaltung wird gearbeitet. Welchen Stellenwert hat das Wohnungsbauforum für Sie?

Der Austausch zwischen allen Akteurinnen und Akteuren auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist für uns extrem wichtig. Dieser Austausch muss aber zukünftig auf Augenhöhe und ergebnisorientiert stattfinden. Reine Rederunden, in denen nichts beschlossen wird, helfen am Ende niemandem weiter. Wir sind gerne bereit, unseren Beitrag zu leisten, damit dieses eigentlich wichtige Gremium in Zukunft tatkräftig die Rahmenbedingungen bereiten kann, damit Stadt, Politik und Wohnungswirtschaft hier konstruktiv an Lösungen für bezahlbaren Wohnraum in Köln arbeiten.

In der Stadtverwaltung muss in Sachen Wohnungsbau endlich der Knoten platzen.

Die SPD-Fraktion hat jüngst einen umfassenden Antrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Köln eingereicht. Wie sieht Ihre Lösung aus? Stellen Sie doch bitte die wesentlichen Eckpunkte einmal vor.

Wir schlagen ganz konkrete Maßnahmen vor, mit denen sofort Bewegung in den Wohnungsbau kommt. In der Stadtverwaltung muss in Sachen Wohnungsbau endlich der Knoten platzen. Dazu braucht es eine „Taskforce bezahlbarer Wohnraum“, die den Weg für nötige Entscheidungen innerhalb der Stadtverwaltung frei macht. Zudem ist klar: Günstige Mieten gibt es nur mit öffentlicher Förderung. Deshalb schlagen wir ein neues Wohnungsbauförderprogramm von einer Milliarde Euro vor, das den geförderten Wohnungsbau über die nächsten zehn Jahre anschiebt und trägt.

Mit Ihrem zentralen Ansatz, den Wohnungsbau in den Mittelpunkt zu stellen, haben Sie einen bemerkenswerten Aufschlag gemacht. Gleichwohl scheinen einzelne Punkte Ihres Positionspapiers am linken Spektrum Ihrer Partei ausgerichtet zu sein. Wie schätzen Sie Ihre Möglichkeiten ein, hier Mehrheiten im Kölner Rat gewinnen zu können?

Wir haben gute Signale aus vielen Richtungen bekommen, sowohl aus der Politik und der Verwaltung als auch aus der Immobilienwirtschaft. Wir wollen jetzt gemeinsam mit allen ausloten, welche Maßnahmen wir anstoßen können, damit die Menschen schnelle Entlastung auf dem Wohnungsmarkt spüren. Wir stehen dafür bereit.

In Hamburg sehen wir ein erfolgreiches Modell dafür, wie Politik aktiv im Wohnbündnis mit Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft involviert ist. Wie stehen Sie zu einem vergleichbaren Ansatz, um die Situation rund um das Wohnen in Köln zu verbessern?

Hamburg hat schon unter Olaf Scholz als Erstem Bürgermeister die richtigen Grundlagen gelegt; hier hat Köln Nachholbedarf. In Hamburg geht man jetzt unter anderem den Weg, dass die Bezirke Potentialflächen für Wohnungsbau identifizieren. Das hat natürlich den Vorteil, dass die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger viel näher dran sind und genauer wissen, was wo geht. Das könnte auch ein Vorbild für Köln sein: Innerhalb der Stadtbezirke müssen Ideen entwickelt und Flächen bereitgestellt werden, auf denen dann zügig Wohnungen gebaut werden. Es bleibt zu hoffen, dass damit auch die Akzeptanz größerer Projekte vor Ort steigt.

Es gibt noch Platz für neue Kölnerinnen und Kölner!

Ich würde mir den Bau eines Metro-Systems für Köln wünschen.

Wo sehen Sie Entwicklungspotenzial für Köln? Welche Vision haben Sie für Köln und wohin soll sich die Stadt bis 2040 entwickeln?

Wir wollen alle Potentiale heben, was den Wohnungsbau angeht: Es muss nachverdichtet werden, wo im Bereich bestehender Gebäude noch Platz ist. Bestehende Gebäude sollen – wo möglich – aufgestockt werden. Beim Wohnungsneubau können wir uns auch vorstellen, mehr in die Höhe zu gehen und statt vier Stockwerken öfter auch mal sechs oder sieben Stockwerke zuzulassen, auch wenn das über die bestehende Bebauung hinausragt. Und wir müssen uns zusammensetzen und uns darauf verständigen, wo vielleicht auch neue Stadtteile entstehen können. Rondorf Nord-West und Kreuzfeld dürfen nicht die letzten Neubaugebiete von Köln bleiben. Wir als SPD sind überzeugt: Es gibt noch Platz für neue Kölnerinnen und Kölner!

Wenn Geld und Zeit keine Rolle spielen würden: Was würden Sie in Köln bauen?

Unter diesen Umständen würde ich mir den Bau eines echten Metro-Systems für Köln wünschen. Keine lahmen unterirdischen Straßenbahnen, die alle paar Meter halten, sondern nach dem Vorbild anderer Metropolen ein System von Schnellzügen unter der Stadt, das die Menschen schnell von einem Ende ans andere Ende der Stadt bringt. Denn es ist klar: Die vielen Menschen in Köln sollen sich langfristig nachhaltig bewegen und das natürlich nicht mit dem Auto, sondern mit einem zuverlässigen, schnellen und komfortablen ÖPNV. Mittelfristig werden wir überhaupt nicht darum herumkommen, die Kapazitäten der KVB erheblich auszubauen. Ein gesamtstädtisches Metro-Netz würde genau das schaffen und das bestehende KVB-Netz bestens ergänzen.

Die WIK stellt sich vor:

Die WIK ist ein Zusammenschluss von 36 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 unsere entschiedene Bereitschaft zum Dialog an.

ABSOLUT.
www.ABSOLUT.Immobilien

AMANO

aurelis

BAU Data
Gruppe

BAUWENS
CREATING EXCELLENCE

BONAVA

CBH
RECHTSANWÄLTE

cuberealestate

DANA INVEST
GMBH

Deutsche Reihenhäuser

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume

DORNIEDEN
EINZIGARTIG WOHNEN

GARBE.
Immobilien-Projekte

HAESEMANN BM
Baulandmobilisierung

icon eight
real estate holding gmbh

INTERBODEN

KREER DEVELOPMENT

KölnGrund
Haus- und Grundbesitz GmbH

Metropol.
Immobiliengruppe

PANDION
Partner für Lebensräume

M&P
PROJECT

PROJEKTON
IMMOBILIEN GMBH

RADIUS Immobilien GmbH

RBL
RheinBauLand
Aktiengesellschaft

SAHLE WOHNEN
ZUFRIEDEN WOHNEN

VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

Wilma

WvM
IMMOBILIEN

DKB
Deutsche Kreditbank AG

NRW PROJEKT GMBH
Gesellschaft für Projektentwicklung in NRW

bpd
bouwfonds immobilienentwicklung

QUARTERBACK IMMOBILIEN AG.

Kreissparkasse
Köln

Volksbank
Köln Bonn eG
Von Herzen rheinisch.

Sparkasse
KölnBonn

SwissLife
Asset Managers

Ein Jahrzehnt leidenschaftlicher Einsatz für mehr Wohnraum.



Im Herzen von Köln fand am 16. November 2023 eine besondere Feier statt: Die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK), ein Zusammenschluss aus 36 renommierten Bauträgern, Projektentwicklern und bauträgernahen Dienstleistern, beging in den Räumlichkeiten von Richters Restaurant am Konrad-Adenauer-Ufer ihr Jubiläum. Mit ihrem Fest würdigte die WIK nicht nur ein Jahrzehnt erfolgreicher Zusammenarbeit der Mitgliedsunternehmen, sondern auch die Bemühungen um ein konstruktives Miteinander der lokalen Immobilienwirtschaft mit der Kölner Politik, den Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern in der Verwaltung und der Kölner Stadtgesellschaft. Im Mittelpunkt stand dabei stets die Suche nach Möglichkeiten, die Schaffung neuen Wohnraums voranzutreiben.

Seit ihrer Gründung im Jahr 2013 hat die WIK einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsbaus in Köln geleistet. Unter der Führung von Jens Bruckner, zuletzt Carsten Rutz und Stefan Rappen hat sich die Initiative als zentrale Anlaufstelle für die Themen Stadtentwicklung und nachhaltiger Wohnungsbau etabliert. Besagte Feier war ein lebendiges Zeugnis der Bedeutung der WIK für ihre Mitglieder und die Stadt Köln. Mehr als fünfzig Vertreterinnen und Vertreter der Mitgliedsunternehmen kamen zusammen, um das in zehn Jahren intensiver Arbeit Erreichte zu würdigen, zu feiern und zukünftige Projekte zu diskutieren.

Ein Hauptaugenmerk der WIK liegt auf der engen Zusammenarbeit mit politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern und der Stadtverwaltung. Diese Kooperation ist entscheidend, um innovative und nachhaltige Lösungen für den Wohnungsbau zu finden und umzusetzen. Ein bedeutendes Beispiel hierfür ist das Kooperative Baulandmodell von 2017, ein Projekt, das das Baulandmodell von 2013 verbesserte und die Schaffung des so dringend gewünschten öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglichte. Das seinerzeit im politischen Entscheidungsprozess befindliche Baulandmodell 2013 war Anlass für die Gründung der WIK.

Die Initiative hat sich in den vergangenen Jahren auf ganz verschiedene immobilienwirtschaftliche Bereiche konzentriert, darunter die Ausweisung von mehr Bauland, die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren und die Erhöhung der Genehmigungszahlen. Diese Themen sind von entscheidender Bedeutung, um den aktuellen Herausforderungen des Wohnraummangels zu begegnen und man muss konstatieren: Wir sind hier noch nicht an Schmitz Backes vorbei. Aber die Arbeit der WIK zeigt, dass Pragmatismus und eine konstruktive Herangehensweise besonders hilfreich sind, um effektive Lösungen zu entwickeln.

Jens Bruckner betonte in seiner Festrede die Wichtigkeit einer einheitlichen Stimme der Immobilienwirtschaft im Wohnungsbau. Die Expertise und das Engagement der WIK-Mitglieder sind heute gefragter denn je. In einer Zeit, in der der Wohnungsbau nicht nur in Köln, sondern an vielen Standorten in Deutschland infolge des Zinsanstiegs sowie der stark gestiegenen Energie- und Baupreise eine Durststrecke durchläuft und mancherorts ganz zum Erliegen gekommen ist, sind konkrete Ergebnisse bei den vielen Gesprächen mit Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern und sich anschließende politische Entscheidungen unerlässlich. Die Dringlichkeit, beim Wohnungsbau in Köln voranzukommen, hat in den vergangenen zehn Jahren nicht abgenommen, ganz im Gegenteil.

Die Wohnungsbau Initiative Köln feiert ihr 10-jähriges Bestehen.



Wir als WIK sehen unsere Aufgabe darin, immer wieder Anstöße dazu zu geben, wie ein beschleunigter Bau von Wohnungen gelingen kann. Unsere Mitglieder sind überzeugt, dass wir trotz aller Bemühungen um sparsamen Umgang mit Flächen mehr Wohnungsbaugrundstücke brauchen. Zudem werden wir den Wohnungsbau nur dann flächensparend vorantreiben können, wenn wir dichter und höher bauen. Für elementar halten wir es obendrein, die Kosten- und Auflagenlasten für Bauplanungen dabei so weit wie möglich zu reduzieren. Die Forderung nach einer Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren können wir an dieser Stelle bereits als „Evergreen“ bezeichnen. Dies ist aber, aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Zinsen, heute als ein nochmals gewichtigerer Punkt zu bezeichnen.

Wir sind überzeugt, dass wir mehr denn je an einem Strang ziehen müssen. Das werden wir auch hinbekommen – so wie es im 19. Jahrhundert der Gemeinsinn in unserer Stadt war, der es möglich machte, den im 13. Jahrhundert begonnenen Bau des Kölner Doms endlich zu vollenden. Es war der 1842 gegründete Zentral-Dombau-Verein (ZDV), der dafür sorgte, dass der Dom nicht bis in alle Ewigkeit eine Baustelle bleiben sollte. Kölner Unternehmen, Händler und Juristen schlossen sich im ZDV zusammen, und schafften es so, das Wahrzeichen unserer Stadt fertigzustellen. Wir sehen uns in dieser Tradition: Erfolg durch Zusammenarbeit.

Die Wohnungsbau Initiative Köln steht nicht nur für zehn Jahre erfolgreiche Arbeit, sondern auch für die Zukunft des Wohnens in Köln. Sie unterstützt jede Anstrengung, lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und stellt sicher, dass Köln auch in Zukunft eine Stadt bleibt, in der sich alle wohlfühlen können und die es ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, weiterhin hier zu leben, statt aus Mangel an geeignetem Wohnraum ins Umland abwandern zu müssen. Mit Blick auf die kommenden Jahre bleibt die WIK ihrem Ziel treu, gemeinsam Lösungen zu finden, um Köln zu einer noch lebenswerteren Heimat für alle zu machen.



Wohnungsbau
Initiative
Köln

Auch die höchsten Türme fangen beim Fundament an.

Auch im neuen Jahr werden wir am Fundament einer lebenswerten Stadt arbeiten und uns für die Zukunft des Wohnens in Köln engagieren. Gerne gemeinsam!

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und Ihre Anregungen und freuen uns darauf, mit Ihnen im Dialog zu bleiben.

Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und ein gesundes 2024.

Nutzen Sie unser Dialog-Telefon: **0221 931290-33**

Schreiben Sie uns: **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**