

**Rede von Oberbürgermeisterin Henriette Reker anlässlich des Immobilien-Dialog Köln 2018 am 24. Januar 2018, 9 Uhr, CMS Hasche Sigle, Kranhaus 1, 12. Etage**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

Sehr geehrte Frau Rometsch,  
sehr geehrte Frau Schreyger,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,

Köln ist eine dynamisch wachsende Stadt. Diese Wachstumsphase, die auch auf absehbare Zeit weiter anhält, stellt uns in vielen Bereichen vor große Herausforderungen. Die Prognosen sagen einen möglichen Zuwachs von 140.000 bis 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum Jahr 2040 voraus.

Die Bevölkerungszunahme resultiert hauptsächlich aus Zuzügen von jungen Menschen im Alter von 18 bis 30 Jahren aus ganz Deutschland, aber auch aus dem Ausland. Unsere Stadt ist für diese Altersgruppe durch ein breites Studien- und Ausbildungsangebot sehr attraktiv. Zudem treffen die jungen Menschen bei uns auf abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, Vielfalt und Lebendigkeit.

Meine Damen und Herren,  
wir wachsen aber nicht nur, auch unser Zusammenleben in der Stadt verändert sich. Das hat etwas mit der Zuwanderung zu tun, mit dem demografischen Wandel. Auch unsere Lebensweisen verändern sich. Zu traditionellen Familienbildern kommen neue hinzu. Single-Haushalte nehmen seit Jahren ständig zu. Wir sind mobiler. Heute lebt man selten sein ganzes Leben an ein und demselben Ort – genauso sind die Zeiten vorbei, in denen man sein ganzes Leben für ein einziges Unternehmen arbeitet.

All diesen Herausforderungen müssen wir uns in Köln stellen und uns fragen, wie gehen wir damit um. Was bedeutet dies für unser Zusammenleben in unserer Stadt.

Meine Damen und Herren,  
Bauen war und ist in Köln ja schon immer ein schwieriges Thema. Weil nach dem Zweiten Weltkrieg Wohnungen schnell und günstig hochgezogen werden mussten,

haben wir heute noch mit den Folgen zu kämpfen. So haben wir seit langem beispielsweise nicht mehr so viele freie Flächen wie es etwa Berlin noch vor wenigen Jahren hatte und teilweise noch heute hat. Und dazu einen mittelalterlichen Stadtplan, in dessen Ringen nur noch wenige zu entwickelnde Baulücken bestehen. Die leicht zu entwickelnden sind geschlossen.

Meine Damen und Herren,  
durch unser Wachstum und die Flächenproblematik sehen wir uns mit relativ hohen Preisen auf dem Immobilienmarkt konfrontiert – die im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch günstig sind.

Am Kölner Gewerbeimmobilienmarkt wurde in 2017 ein Transaktionsvolumen von über 2 Milliarden Euro und damit ein neuer absoluter Rekordwert erreicht. Unter den großen Transaktionen waren unter anderem

- das ehemalige Gelände der Deutz AG in Köln-Mülheim,
- das Gerling Quartier mit dem Friesenquartier sowie
- das Büro-Ensemble der Deutschen Bank im innerstädtischen Bankenviertel.

All das zeigt: Köln ist als Standort attraktiv und begehrt!

Das Projekt MesseCity mit der Zurich Versicherung als Ankermieter zeigt das Vertrauen in unsere Leistungsfähigkeit.

Auf dem Büromarkt ist Köln ganz vorne mit dabei. Im vergangenen Jahr wurden über 300.000 Quadratmeter vermietet – das ist einer der höchsten Werte überhaupt!

Wie bereits angesprochen, stehen aber immer weniger Flächen zur Verfügung. Das aktive Gestalten von Wachstum bedeutet, mit der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen klug und intelligent umzugehen.

Das gilt auch für den Zuwachs an neuem Wohnraum.

Dadurch, dass unsere Stadt wächst, steigt auch der Bedarf an Wohnungen, und es wird immer schwieriger, in Köln bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch dies ist ein Charakteristikum von wachsenden Großstädten.

Doch gerade das bezahlbare Wohnen benötigt in Zeiten steigender Mieten ganz besondere Aufmerksamkeit.

Im gesamten Stadtgebiet ist intensiv und erfolgreich nach weiteren, zum Wohnen geeigneten Flächen gesucht worden, die es jetzt zu mobilisieren gilt. Priorität hat hier die Innenentwicklung, die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen beispielsweise der Bahn, aber auch Aufstockungen von Bestandsgebäuden und Schließung von Baulücken.

Dass qualitativ hochwertiger Wohnraum zu angemessenen Preisen verfügbar ist, ist aber nicht nur ein ganz wichtiges Qualitätsmerkmal der lebenswerten Stadt. Es ist auch mitausschlaggebend dafür, dass etwa Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger und junge Familien sich für Köln als Wohnort entscheiden.

Deswegen habe ich es mir zur Aufgabe gemacht, das Thema „Wohnungsbau“ an mehreren Ecken anzupacken und gemeinsam mit Bund, Land und Stadtgesellschaft anzugehen.

Die Verwaltung hat das Kölner Kooperative Baulandmodell in der Handhabung geklärt, so dass nach Beschluss des Rates nun grundsätzlich bei allen Bauvorhaben, in denen neues Baurecht geschaffen wird, ein Anteil von 30% der Wohnfläche gefördert gebaut werden muss. Mir ist bewusst, dass einschränkende Rahmenbedingungen nie gern gesehen werden. Aber mäßig steigende Mieten führen auch dazu, dass wir in Köln anders als in andern Großstädten keine Immobilienblase erleben müssen. Das ist gut für uns alle.

Ich lade Sie also herzlich dazu ein, diese Einschränkung als Chance zu begreifen. Denn auch Sie profitieren von der Vielfalt, die wir damit sicherstellen.

Ein Mittel gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum ist die Wohnraumschutzsatzung. Mit ihr soll eine Gentrifizierung verhindert und der Erhalt der sozialen Vielfalt in den Veedeln gefördert werden.

Der Erhalt der sozialen Vielfalt und des sozialen Friedens ist für das gute Zusammenleben in einer Stadt unabdingbar.

Mit dem Kölner Wohnbündnis vom 27. November 2017 haben daher Wohnungswirtschaft, Verbände und Stadtverwaltung es zudem zum verbindlichen Ziel erklärt, gemeinsam die Bauleistung stufenweise auf jährlich 6.000 Wohneinheiten zu steigern.

Doch sind wir auch dabei von den Rahmenbedingungen auf den übergeordneten politischen Ebenen – also vom Land Nordrhein-Westfalen und vom Bund – abhängig.

Mit Blick auf den dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum ist die Förderpolitik von essentieller Bedeutung. Der Bund und das Land NRW müssen sich ihrer Verantwortung stellen und schnellstmöglich die Zukunft der sozialen Wohnraumförderung nach dem Auslaufen der Entflechtungsmittel nach dem Jahr 2019 sicherstellen – gerade vor dem Hintergrund der langfristigen Planung und Absicherung von immobilienwirtschaftlichen Investitionen.

Weitere Herausforderungen entstehen durch den demografischen Wandel: Ältere Menschen möchten so lang wie möglich in ihren Wohnungen bleiben.

Deswegen beraten wir seit Kurzem ältere Menschen auch zu Hause. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meiner Verwaltung kommen zu Bürgerinnen und Bürgern ab 75 Jahren, um sie zu informieren und zu unterstützen, wie sie in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können.

Meine Damen und Herren,  
kurz nach Beginn meines Amtsantritts habe ich die größte Reform auf den Weg gebracht, die die Kölner Stadtverwaltung je gesehen hat.

Gemeinsam mit der großen Mehrheit des Stadtrates haben wir uns auf den Weg gemacht, unsere Verwaltung moderner, effizienter und besser zu machen. Dies wird nicht von jetzt auf gleich zu meistern sein. Einen großen „Tanker“ wie die Kölner Stadtverwaltung, der jahrzehntelang sein Ruder nicht bewegt hat, reißt man nicht sofort rum, sondern es braucht seine Zeit. Aber nun sind wir auf Kurs, haben Pilotämter an den Start gebracht, erste Umsetzungen der Reform erfolgten bereits, und in wenigen Jahren soll die Reform abgeschlossen sein.

Das Bauaufsichtsamt ist dabei eines der ersten Pilotämter meiner Reform, das ab jetzt neuaufgestellt und neuorganisiert wird. Beim Bauaufsichtsamt werden wir ein Beratungszentrum für die Bürgerinnen und Bürger einrichten, damit wir im Antragsverfahren besser und schneller werden.

Mit Hilfe der Wohnbauleitstelle wollen wir Bauanträge schneller zum Erfolg führen.

Ab dem 1. Februar gilt in Köln zudem das kommunale Vorkaufsrecht für Grundstücke. Es ist ein starkes Instrument für die städtebauliche Gestaltung und Entwicklung unserer Stadt, und ich bin froh, dass wir es für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und gegen den Schulnotstand nun einsetzen können.

Meine Damen und Herren,

aber mehr und schnellere Baugenehmigungen sind nur ein Teil der Lösung. Es klafft noch immer eine zu große Lücke zwischen den erteilten Baugenehmigungen und den fertiggestellten Wohnungen. Wir können Baurecht schaffen, aber Bauen müssen Sie.

Hier appelliere ich auch an die Investoren und Bauherren, ihrer Verantwortung gerecht zu werden. Zu oft erleben wir, dass ganze Gebäude-Ensembles in bester Lage zu reinen Spekulationsobjekten verkommen.

Immer wieder kommt die Forderung nach einer Ausweisung von ausreichend preiswertem Bauland auf. Und das kann ich gut verstehen. Ich möchte Ihnen aber sagen: Grund und Boden sind keine Handelsware wie jede andere. Sie sind bei entsprechender Nachfrage nicht beliebig vermehrbar, und daher müssen wir sorgfältig überlegen und gut planen, bevor wir sie einsetzen. Trotz des Drucks auf dem Wohnungsmarkt können wir nicht jede Fläche für den Wohnungsbau ausweisen: Wir brauchen auch Platz für Büro und Gewerbe, und die Menschen benötigen Raum für Bildung und Infrastruktur sowie Spielflächen und Grün.

Und weil es in unserer Stadt so schwer ist, neue Flächen zu generieren, ist es mir ganz besonders wichtig, dass wir die Entwicklung von innerstädtischen Gebieten wie etwa dem Deutzer Hafen mit aller Kraft verfolgen. Das Areal hat eine Größe von 37 Hektar, rund 7.000 Menschen sollen hier Wohnraum finden, und auch moderne Gewerbeflächen sind vorgesehen. Das wird ein großer Gewinn für Köln sein!

Das gilt auch für die Parkstadt-Süd, das größte städtebauliche Zukunftsprojekt, das wir derzeit umsetzen. Das Gebiet hat eine Größe von 150 Fußballfeldern, und es sollen 4.000 neue Wohnungen und rund 5.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Und auch unser „grünes Köln“ profitiert davon, denn zugleich soll unser Innerer Grüngürtel im Süden bis zum Rhein verlängert werden.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich noch ein paar Worte zu der aktuellen Diskussion um die Reform der Grundsteuer sagen. Ich bin fest davon überzeugt, dass das Pingpongspiel zwischen Bund und Ländern endlich ein Ende finden muss. Die Ausgestaltung der Steuer bedarf dringend einer Änderung. Und zwar muss schnellstens Klarheit geschaffen werden – für alle Seiten. Für die Kommunen, für die die Grundsteuer einer der elementarsten Finanzierungspfeiler ist, für Grundbesitzer und Mieter, aber auch selbstverständlich für Sie als Investoren und Bauherren.

Bund und Länder müssen ihren Willen zur Reform endlich zeigen! Und sie müssen Wege zu einer schnellen Umsetzung finden.

Meine Damen und Herren,

in einer wachsenden Metropole zwischen diesen sich oft überlagernden Interessen stets abzuwägen und zur jeweils besten Entscheidung zu kommen, sehe ich als Oberbürgermeisterin als eine meiner wichtigsten Aufgaben.

Doch Köln ist auch auf Sie angewiesen, um als wachsende Stadt den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Ich biete Ihnen hierfür meine Zusammenarbeit an, und ich freue mich auf die zukünftigen gemeinsamen Gespräche mit Ihnen.