
Die Ideen zum Wohnen im Kommunalwahlprogramm von **VOLT** im Praxis-Check

1. Gründung einer 100 % städtischen Wohnungsbaugenossenschaft

„Staat baut günstiger“ klingt gut. Aber baut der Staat auch effizient?

Die Idee, jährlich 400 preisgünstige Wohnungen durch eine städtische Genossenschaft zu bauen, erinnert an Wien. Doch Köln ist nicht Wien. Ohne eine klare Strategie zur Flächenverfügbarkeit, schnellere Genehmigungen und konkurrenzfähige Bauabwicklung wird dieses Vorhaben schnell zum teuren Symbolprojekt. Wir sehen hier eher einen Wettbewerbsnachteil durch eine bevorteilte Grundstücksvergabe. Ein rein städtischer Akteur braucht externe Baukompetenz und operative Effizienz, sonst drohen hohe Kosten und geringe Schlagkraft.

2. Ausweitung des Kooperativen Baulandmodells um zusätzliche 20 % preisgedämpften Wohnraum

20 % mehr Preisbindung = 100 % mehr Hürde für private Investoren.

Das Kooperative Baulandmodell ist bereits Standard. Die geplante Verschärfung erhöht den Druck auf Projektentwickler massiv. Mehr preisgebundener Wohnraum klingt sozial, ist jedoch ohne finanzielle Kompensation ein Investitionshemmnis. Projektentwickler müssen Wirtschaftlichkeit nachweisen. Wenn das Modell kippt, droht Planungsstillstand. Besser wäre: flexible Quoten je nach Standortpotenzial und eine faire Lastenverteilung zwischen Stadt und Investoren.

3. Vorrangige Grundstücksvergabe an städtische Wohnungsbaugenossenschaft

Wer zuerst kommt, baut zuerst. Doch Vielfalt braucht Wettbewerb.

Die Bevorzugung eines städtischen Akteurs bei der Grundstücksvergabe verengt den Markt und ist vergaberechtskonform schwer umsetzbar. Für Projektentwickler bedeutet das: Weniger Chancen, gute Konzepte in den Wettbewerb zu bringen. Statt Monopolstrukturen zu fördern, wäre eine qualitätsorientierte Konzeptvergabe – offen für Genossenschaften und private Bauträger – sinnvoller. Köln braucht alle Bauakteure, nicht nur einen.

4. Erhalt vor Neubau & Umwidmung von Büroflächen

Sanierung statt Abriss? Gut gemeint, oft teuer – und selten schnell.

Bestandsumbau ist ökologisch sinnvoll, doch in der Praxis sind Eigentumsverhältnisse, Genehmigungen, technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit oft problematisch. Auch für Büro-zu-Wohnung-Umbauten fehlt oft die notwendige Struktur: hohe Decken, schlechte Belichtung, Brandschutzprobleme. Der Vorrang für Sanierung darf nicht zum Neubauerhinderer werden. Projektentwickler brauchen klare Spielregeln, wann und wo Umwidmung sinnvoll gefördert wird – und keine dogmatische Vorgabe.

5. Stärkung des Erbbaurechts

Erbbaurecht: gut für den Gemeinwohlboden – aber nur mit fairen Zinsen.

Für die WIK ist das Erbbaurecht ein gangbarer Weg, Boden langfristig in öffentlicher Hand zu halten. Entscheidend ist jedoch: Die Konditionen müssen marktfähig sein. Ein starrer Erbbauzins ohne Berücksichtigung von Projektkosten, Baupreissteigerungen und Verzinsung ist für Investoren ein K.O.-Kriterium. Das Modell kann funktionieren, wenn es transparent, dynamisch und kooperativ gestaltet ist. Die Finanzierung von Erbpachtmodellen ist allerdings bei vielen Banken schwer umzusetzen.

6. Städtebauliche Wettbewerbe und Bauen mit nachhaltigen Materialien

Holz, Recycling, Architekturpreise – klingt gut. Aber bitte realistisch bleiben!

Nachhaltige Materialien und innovative Architektur sind wünschenswert, doch oft teuer und in Köln nicht genehmigungssicher. Ohne Entschlackung des Bauordnungsrechts und finanzielle Förderung bleibt der ökologische Anspruch ein Wunschbild. Für Entwickler zählen klare Rahmenbedingungen, kurze Verfahren und Planungssicherheit. Wettbewerbe müssen konstruktiv statt kunstverliebt sein.

7. Umzugsförderung für Senioren zwecks Flächenfreigabe

Gute Idee – aber kein Gamechanger im Wohnungsbau.

Menschen zum Umzug zu motivieren, um Wohnraum für Familien freizumachen, ist sozial sinnvoll, hat aber nur begrenzte Wirkung. Für Bauträger ist dieses Thema kein Hebel zur Wohnraumschaffung, sondern allenfalls flankierende Maßnahme. Wenn altersgerechte Wohnungen in denselben Veedeln fehlen, bleibt die Bereitschaft zum Umzug Theorie.

8. Förderung von Mehrgenerationenhäusern

Mehrgenerationenwohnen ist sympathisch, aber kein Massenmodell.

Diese Projekte funktionieren punktuell und mit hohem sozialem Engagement – sie sind jedoch für Bauträger kaum wirtschaftlich skalierbar. Wer solche Projekte will, muss von Anfang an auch über städtebauliche Integration, Betriebskonzepte und Subventionen sprechen. Sonst bleibt die Idee ein Leuchtturm ohne Breitenwirkung.