
Die Ideen zum Wohnen im Kommunalwahlprogramm der **SPD** im Praxis-Check

1. 6000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 2000 gefördert.

Das Ziel von jährlich 6000 neuen Wohnungen, davon 2000 gefördert, ist ambitioniert und zu begrüßen. Es entspricht dem Wohnbündnis aus 2017 zwischen der Stadt und der WIK. Realistisch ist es jedoch nur mit einem grundlegenden Wandel in Planung, Genehmigung und Flächenfreigabe. Derzeit sind die Rahmenbedingungen für die Verfahren zu kompliziert, die Flächen zu knapp, die Genehmigungsprozesse zu langwierig und die Baukosten zu hoch. Ohne ein neues Bündnis mit der privaten Bauwirtschaft, Verfahrensbeschleunigungen und klarem politischen Rückhalt bleibt dieses Ziel bloße Theorie. Besonders die Quote von 2000 geförderten Wohnungen ist bei aktuellen Baukosten und zusätzlichen Infrastrukturkosten schwer zu erreichen. Hier braucht es neben städtischen Investitionen auch verlässliche Förderinstrumente des Landes. Die Idee ist richtig, an der Umsetzbarkeit hapert es.

2. Keine Verkäufe städtischer Grundstücke mehr, nur noch Erbpacht.

Die Umstellung auf Erbpacht für städtische Grundstücke sichert langfristig mehr kommunale Kontrolle, doch für Investoren ist das Modell derzeit vielfach unattraktiv. Bei hohen Baukosten und Zinsen ist die Finanzierung von Projekten auf Erbpachtbasis schwer darzustellen, was zu Investitionszurückhaltung führt.

Gerade Bauträger mit hohem Eigenkapitalbedarf und Finanzierung über Banken bevorzugen Eigentum. Wenn Erbpacht, dann müssen die Konditionen marktgerecht, planbar und zinslich attraktiv sein – am besten indexiert mit Bestandsschutz. Null-Prozent-Zins für 100 %-sozialen Wohnungsbau ist ein guter Ansatz, reicht aber nicht, um breite Investitionen zu sichern. Die Regelvergabe per Erbbaurecht braucht mehr Flexibilität.

3. Städtische Wohnungsgesellschaft gründen und ausbauen

Eine neue städtische Wohnungsgesellschaft aufzubauen, bedeutet vor allem einen großen Verwaltungsaufwand, Strukturentwicklung und Personalrekrutierung. Die Umsetzung der Ziele wird viele Jahre dauern. Gerade die Effizienz bestehender Player wie GAG (mit städtischer Beteiligung von 88 Prozent) oder Moderne Stadt sollte gezielt genutzt werden, anstatt parallele bürokratische Strukturen zu schaffen. Kooperation statt Wettbewerb innerhalb der Stadt wäre hier zielführender. Für schnellen Neubau ist die private mittelständische Bauwirtschaft besser aufgestellt. Sofern man sie lässt.

4. Wohnungsbau-Taskforce für beschleunigte Genehmigungen

Die Einführung einer Taskforce zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren ist ein lang ersehntes Signal an die Branche und war bereits Forderung der WIK im Prozess „Wohnungsbau stärken“. Eine zentrale Steuerung mit klaren Zuständigkeiten, Priorisierung und mehr Personal kann tatsächlich den Unterschied machen. Digitalisierung allein reicht nicht. Es braucht auch Entscheidungskompetenz und Mut zur Verantwortung – einen Mentalitätswandel und eine klar formulierte Zielvorgabe. Der Vorrang für sozialen Wohnungsbau muss mit praktikablen Kriterien definiert werden, um nicht neue Bürokratie zu schaffen. Wenn die Taskforce richtig aufgestellt ist, kann sie zum echten Beschleuniger werden. Ein überfälliger Schritt mit Potenzial. Das kann gelingen, wenn Wohnungsbau zur „Chefsache“ wird.

5. Förderprogramm über 1 Mrd. € für bezahlbaren Wohnraum

Ein Förderprogramm über eine Milliarde Euro für bezahlbaren Wohnraum ist ein starkes Signal, sofern die Mittel (woher sollen sie angesichts der Haushaltssituation kommen?) auch tatsächlich fließen und unbürokratisch abrufbar sind. Viele Förderprogramme scheitern in der Praxis an komplizierten Antragsverfahren, begrenzter Förderhöhe oder bürokratischer Überregulierung. Entscheidend ist die Kombination aus Förderhöhe, Geschwindigkeit und Verlässlichkeit. Für Projektentwickler und Bauträger ist Planbarkeit essenziell. Wenn die Förderung kurzfristig gestoppt oder geändert wird, entsteht Unsicherheit. Das hat die Entwicklung auf Bundesebene gezeigt. Die SPD hat das Problem erkannt, die Umsetzung wird der Maßstab sein. Die Branche begrüßt das Vorhaben und erwartet klare Regeln sowie pragmatische Umsetzung.

6. Reduzierte Energieeffizienzstandards (KfW55) für günstigeren Bau

Ein praktischer Ansatz der SPD, den wir bereits mit Hinweis auf den bisherigen Sonderstatus der Kölner Politik in Deutschland in die Diskussion eingebracht haben. Die Korrektur auf vertretbare Energieeffizienzstandards wie KfW55 ist ein wichtiger Schritt in Richtung Kostenwahrheit im Wohnungsbau. Höhere Standards wie KfW40 oder Passivhaus treiben die Baukosten in die Höhe und verhindern oft die wirtschaftliche Umsetzbarkeit – zumal der energetische Wirkungsgrad dieser Standards begrenzt ist.

Der Fokus auf sozialverträgliche Standards, die bezahlbaren Wohnraum ermöglichen, ist überfällig. Energieeffizienz muss mit Wirtschaftlichkeit vereinbar sein. Gerade im sozialen Wohnungsbau zählt der Quadratmeterpreis mehr als das letzte Prozent CO₂-Einsparung. Die SPD geht hier endlich einen realistischen Weg, das verdient Anerkennung.

7. Vorrang für soziale & ökologische Konzepte bei Grundstücksvergabe

Die Vergabe städtischer Grundstücke nach sozialen und ökologischen Konzepten –vornehmlich an gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – kann eine positive Steuerungswirkung entfalten, wenn die Bewertungsverfahren transparent, planbar und praktikabel sind. In der Praxis drohen jedoch Intransparenz, lange Bewertungsphasen und subjektive Entscheidungen. Bauträger benötigen klare, verlässliche Kriterien und dürfen nicht durch endlose Konzeptwettbewerbe abgeschreckt werden. Auch soziale Konzepte brauchen Wirtschaftlichkeit. Der Grundgedanke ist richtig, entscheidend ist die Ausgestaltung. Hier braucht es mutige Vereinfachung statt zusätzlicher Hürden.

8. Umsetzung bis 2030: GAG mit

1.500 Neubau-/Modernisierungsprojekten jährlich ausstatten

Die Zielmarke von jährlich 1.500 Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen durch die GAG ist ambitioniert und würde einen wichtigen Beitrag leisten. Allerdings ist sie ohne substanzielle personelle und finanzielle Verstärkung kaum erreichbar. Die GAG kann nicht alles alleine leisten, schon heute ist sie an ihrer Kapazitätsgrenze. Die Branche sieht das Ziel positiv, warnt aber vor Überlastung und einseitiger Fokussierung. Ergänzend braucht es private Partner, die mitziehen können. Eine Aufstockung der Mittel ist unerlässlich, sonst bleibt die Maßnahme ein Papiertiger. Die Politik darf die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht überfordern und die private Immobilienwirtschaft nicht außen lassen.

9. Umsetzung bis 2030: Förderung gemeinschaftlicher & alternativer Wohnformen

Gemeinschaftliche und alternative Wohnformen wie WG, Mehrgenerationenhäuser oder das Miethäusersyndikat tragen zur Vielfalt der Stadt bei. Sie sind jedoch keine Lösung für das strukturelle Wohnungsdefizit, sondern eine Ergänzung des Angebots. Wichtig ist, dass ihre Förderung nicht zu Lasten schneller und effizienter Projektentwicklungen geht. Die Initiative ist begrüßenswert, sofern sie nicht in bürokratischen Sonderregeln oder überzogenen Auflagen endet. Wer solche Modelle will, muss sie auch rechtlich und finanziell attraktiv machen. Gelingt das, entsteht echter Mehrwert für Quartiere.

10. Nachverdichtung, Dachausbau, Überbauung von Supermärkten etc.

Die Potenziale von Nachverdichtung, Aufstockung und der Überbauung von Supermärkten, Parkplätzen oder ähnlichen Flächen sind enorm. Diese Maßnahmen ermöglichen schnellen, flächenschonenden Wohnungsbau in bestehender Infrastruktur. Doch sie scheitern oft an planungsrechtlichen Hürden, Mikroklimagutachten oder fehlender Bereitschaft zur Abweichung von Bebauungsplänen. Hier braucht es klare Regelungen, Standardverfahren und politische Rückendeckung. Wenn die SPD diese Blockaden auflösen will, ist das ein wichtiger Schritt. Dies muss einfach und machbar werden, damit es nicht bei guten Ideen ohne Wirkung bleibt.

11. Umsetzung bis 2030: Belegungsrechte ausweiten, Mietpreisbindungen verlängern

Belegungsrechte und verlängerte Mietpreisbindungen sind wichtig für soziale Durchmischung, aber in der Praxis komplex und oft unattraktiv für private Eigentümer. Ohne gezielte Anreize wie Zuschüsse für Modernisierungen oder eine faire Kostenbeteiligung wird es kaum freiwillige Beteiligung geben. Die Branche ist grundsätzlich offen, braucht aber Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit. Die SPD muss hier mit den Eigentümern ins Gespräch kommen – nicht gegen, sondern mit dem Markt. Sonst bleibt die Idee wirkungslos. Die Richtung stimmt, aber es braucht bessere Rahmenbedingungen.

12. Schnellspurverfahren durch zentrale Steuerung & Digitalisierung

Schnellspurverfahren, zentrale Steuerung und Digitalisierung sind die Schlüssel zur Wohnungsbauoffensive. Zu oft verheddern sich Projekte in endlosen Abstimmungen, Fristverlängerungen und Ressortabstimmungen. Eine zentrale digital arbeitende Stelle mit Entscheidungskompetenz kann hier massiv beschleunigen. Das fordern Bauträger seit Jahren. Endlich wird es aufgegriffen, jetzt braucht es die Umsetzung. Wichtig: Nicht neue Prozesse aufsetzen, sondern alte abschaffen. Weniger Komplexität, mehr Tempo – das ist der Weg.

13. Strategisches Flächenmanagement zur gezielten Planung

Ein strategisches Flächenmanagement mit klaren Prioritäten und transparenter Planung ist essenziell, um Wohnungsbau in Köln systematisch zu steuern. Derzeit fehlt oft der Überblick, welche Flächen wann wofür verfügbar sind. Projektentwickler tappen im Dunkeln, was den Flächenpool betrifft. Ein digital zugängliches Kataster mit realistischen Zeithorizonten würde Planungssicherheit schaffen. Wenn die SPD das ernst meint, kann das die Grundlage für viele Neubauprojekte legen. Ohne belastbare Flächen bleibt jede Wohnungsbaupolitik Theorie.

14. Umsetzung bis 2030:

Housing First & Ankauf von Hotels/Liegenschaften

Housing First ist ein bewährtes Modell zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit – schnell, menschenwürdig und effektiv. Der Ankauf von Hotels oder geeigneten Liegenschaften kann kurzfristig helfen, Menschen aus Notlagen zu befreien. Für den Gesamtwohnungsmarkt spielt das jedoch nur eine marginale Rolle. Entscheidend ist, dass solche Projekte nicht Mittel oder Flächen blockieren, die auch für regulären Wohnungsbau dringend gebraucht werden. Als sozialpolitisches Element sinnvoll, als wohnungspolitischer Hebel begrenzt.

15. Umsetzung bis 2030:

Baulückenprogramm & Leerstandsmelder einführen

Ein Baulückenprogramm und ein Leerstandsmelder können helfen, ungenutzte Potenziale in bestehenden Quartieren zu mobilisieren. Voraussetzungen sind jedoch eine konsequente Datenpflege, gesetzliche Durchsetzungsmöglichkeiten und echte Folgemaßnahmen. Allein die Erhebung bringt wenig, wenn nicht auch gehandelt wird. Die Branche begrüßt mehr Transparenz und wünscht sich zugleich mehr Verlässlichkeit bei der Baurechtsschaffung. Die Maßnahmen dürfen nicht in weiteren Pflichten für Eigentümer ausarten, sondern müssen pragmatisch und lösungsorientiert sein.