Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Pressedienst

Pressekonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins
Mittwoch, 13. August 2025
11.00 Uhr, Hohenzollernring 71-73, Köln

1 Monat vor der Kommunalwahl

Viele Konzepte der Parteien nicht geeignet, Wohnungsmangel zu beheben

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein betont seit Jahrzehnten die Bedeutung des Wohnungsneubaus für den Kölner Wohnungsmarkt und hat durch Studien auch konkrete Zahlen vorgelegt. Er unterstreicht auch immer wieder den Zusammenhang von ausreichend Wohnungsangebot und dem Mietniveau in der Stadt. Denn nur, wenn es ausreichend Angebot gibt, dann entspannt sich auch die Lage am Mietenmarkt.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat die vorliegenden Wahlprogramme der Parteien im Hinblick auf Lösungsmöglichkeiten für den Wohnungsmarkt untersucht. Dabei ist festzustellen, dass es eine Vielzahl von zum Teil sehr unterschiedlichen Lösungsangeboten gibt. Aus Sicht des Vereins sind jedoch nicht alle geeignet, die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen. Vielmehr noch werden nach Ansicht des Vereins bestimmte Maßnahmen dazu führen, dass die Lage sich am Wohnungsmarkt weiter verschlimmert.

Ohne parteispezifische Aussagen zu treffen oder Wahlempfehlungen abzugeben hat der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein noch einmal die für ihn wesentlichen Punkte zusammengefasst, die nicht nur nach seiner Ansicht zu einer Entspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt führen werden.

Eine wachsende Stadt braucht neue Wohnbauflächen

Köln ist eine wachsende Stadt. Die Bevölkerungsprognosen variieren, legen aber einheitlich dar, dass die Anzahl der Neubauwohnungen der letzten Jahre nicht annähernd ausreichen, den Wohnraumbedarf zu decken. Das BBSR nennt z.B. eine jährliche Neubauzahl von ca. 6.250 Einheiten für den Zeitraum 2023 bis 2030.
Der Verein ist der Ansicht, dass die benötigte Anzahl an Neubauwohnungen nur durch die zusätzliche Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich zu erreichen ist.
Wahlprogramme, die auf diese Ausweisung von Außenflächen verzichten und den Neubau nur durch Innenverdichtung erreichen wollen, sind nach Ansicht des Vereins nicht geeignet, die ausreichende Anzahl an Neubauwohnungen erreichen zu können.

Der Wohnungsmarkt braucht privates Engagement

Nach einer jüngst vorgestellten IW Köln Studie zu den privaten Vermietern stellen diese in Köln rund 60% des gesamten Mietwohnraums zur Verfügung. In den regelmäßig erscheinenden

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Pressedienst

Mietpreis-Rankings belegt Köln als viertgrößte Stadt nie einen Platz unter den TOP 10. Auch daran haben die privaten Vermieter einen großen Anteil.
In diversen Wahlprogrammen finden sich jedoch Aussagen, dass bezahlbarer Wohnraum ausschließlich entweder durch Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften oder den geförderten Wohnungsbau darzustellen sei. Auch wird die Neugründung einer weiteren, städtischen Wohnungsbaugesellschaft als Ziel formuliert.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist der Meinung, dass die Neugründung einer neuen, städtischen Wohnungsgesellschaft keinen Beitrag zur Lösung der Probleme am Wohnungsmarkt darstellen wird. Einmal abgesehen von den erheblichen Kosten einer Neugründung, insbesondere bei Personal, wird eine solche Gesellschaft zu den gleichen Kosten Wohnraum erstellen wie jeder andere Bauherr auch. Sie erhöht lediglich den Konkurrenzkampf am Grundstücksmarkt und treibt bei kostenloser Überlassung städtischer Grundstücke – denn nur so wäre ein Kostenvorteil zu erreichen - die Grundstückskosten der übrigen Flächen weiter in die Höhe.
Dem Ansatz, städtische Grundstücke im Bestand zu halten, ist mit dem vorliegenden Erbpachtmodell ausreichend Genüge getan. Lediglich müssen die Konditionen dieses Modells so ausgestaltet werden, dass es für Bauherren auch attraktiv ist.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein stellt daher fest, dass die Ansicht, der Staat wäre alleinig in der Lage, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, eine Fehlannahme ist. Noch nie hat sich der Staat als besserer Unternehmer gezeigt. Ohne massives, privates Engagement ist eine Lösung nicht möglich.

Geförderter Wohnungsbau
2024 hat NRW 2,3 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben und damit 12.847 Wohnungen geschaffen. Das ist eine Förderung von 180.000 Euro pro Wohnung. Bei einer Bindung von 20 Jahren ist man bei einer Förderung von 750 Euro im Monat. Dazu kommt, dass rund ¼ der Wohnungen nach ca. 5 Jahren fehlbelegt ist, also von Menschen bewohnt werden, die kein Anrecht mehr auf eine Sozialwohnung hätten.

In einigen Wahlprogrammen ist zu finden, dass bei Bauvorhaben der Anteil an gefördertem Wohnungsbau bis zu 100 Prozent betragen soll.
Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein stellt die Berechtigung des geförderten Wohnungsbaus nicht in Frage, merkt jedoch an, dass in Bauprojekten die geförderten Wohnungen durch jene im frei finanzierten Bereich subventioniert werden. Damit werden für alle jene, die keine Sozialwohnung erhalten, das restliche Wohnen noch teurer. Leidtragende ist vor allem die Mittelschicht, die angesichts der Wohnkosten oft nur die Flucht vor die Tore von Köln als Ausweg sehen.

Dies kann nicht das Ziel der Kölner Wohnungspolitik sein. Der Verein fordert daher eine massive Ausweitung des Wohnungsangebot auf allen Ebenen.

Kostengünstigeres Bauen
Maßgeblicher Grund für hohe Mieten im Neubausektor sind vor allem die hohen Baukosten, die u.a. durch hohe Vorgaben bei den Baustandards bedingt sind.

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln

Es muss Ziel der Kölner Politik sein, auch die kommunalen Vorgaben beim Neubau so zu reduzieren, dass die Herstellungskosten am Ende deutlich unter den heutigen Kosten liegen. Hierzu liegen Politik und Verwaltung vielfältige Vorschläge aus der Wirtschaft vor, die u.a. in Arbeitsgruppen mit der Verwaltung schon ausführlich diskutiert wurden und zu einem konkreten Maßnahmenkatalog geführt haben.
Es muss Ziel der Parteien sein, kostengünstiges Bauen nicht nur durch staatliche Subventionen, sondern durch den Abbau von baulichen Anforderungen möglich zu machen. Eine Vereinfachung auf Verwaltungsebene ist wichtig, aber nicht ausreichend.

Verwaltungsreform
Bauen wird u.a. auch deshalb teurer und langsamer, weil im Bauprozess zu viele Ämter beteiligt sind. Die Ausstattung der Wohnungsbauleitstelle mit konkreten Entscheidungskompetenzen ist ein richtiger Schritt.
Bauvorhaben müssen jedoch mit der Prämisse der Verwirklichung von oberster Stelle aus betrieben werden. Es sollte einzelnen Ämtern nicht mehr gestattet sein, alleine den Bauprozess aufzuhalten oder zu verhindern.
Daher sieht der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auch die Notwendigkeit, alle mit dem Bauprozess direkt beteiligten Ämter (Bauen, Stadtplanung, Liegenschaften, Denkmalschutz etc.) wieder in einem Dezernat zusammenzufassen.

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln