

DAS BÜNDNIS FÜR DIE FELDER PRÄSENTIERT

# MEHR BAUEN REICHT NICHT

WARUM KÖLN EINE EHRLICHE  
WOHNUNGSPOLITIK BRAUCHT

EIN IMPULS VON  
PETER JÜDE UND CHRISTIAN FAHL

MEHR BAUEN REICHT NICHT

*1*

WENN ALLE DASSELBE SAGEN

*2*

DAS SCHEINBARE ERFOLGSMODELL

*3*

DIE UNBEQUEME WAHRHEIT

*4*

WAS WIRKLICH HELFEN WÜRDEN

*5*

SCHLUSSGEDANKE - EINE EINLADUNG

ERSTES KAPITEL

WENN ALLE  
DASSELBE  
SAGEN

LOHNT ES SICH, NOCHMAL GENAUER  
HINZUSEHEN

In der Kölner Stadtpolitik herrscht bemerkenswerte Einigkeit: "Wir müssen mehr bauen." Ob in Interviews, auf Podien oder in kommunalpolitischen Leitlinien - dieser Satz taucht überall auf.

Die Argumentation dahinter ist ebenso weit verbreitet wie eingängig: Die Wohnungsnot ist sichtbar, Mieten steigen, und viele Menschen suchen vergeblich nach bezahlbaren Wohnungen. Es scheint auf der Hand zu liegen, dass die Lösung im beschleunigten Neubau liegt. Mehr Wohnungen sollen mehr Entlastung bringen.

Gerade aufgrund dieser breiten Zustimmung ist es jedoch sinnvoll, die zugrundeliegende Argumentation kritisch zu überprüfen.

Denn was auf den ersten Blick überzeugend erscheint, erweist sich bei genauerer Betrachtung als zu kurz gegriffen. Der Ruf nach "mehr bauen" verdeckt strukturelle Fragen, die für die angespannte Wohnraumsituation mitverantwortlich sind.

Im Vorfeld der Kommunalwahl 2025 bietet sich die Gelegenheit, die Diskussion zu vertiefen, differenzierter zu betrachten und damit auch neue, tragfähigere Perspektiven für die künftige Wohnungspolitik in Köln zu entwickeln.

ZWEITES KAPITEL

DAS  
SCHEINBARE  
ERFOLGS-  
MODELL

WARUM MEHR ANGEBOT NICHT AUTOMATISCH  
ZU SINKENDE MIETEN FÜHRT

Die klassische Angebots-Nachfrage-Theorie legt nahe: Wenn das Angebot steigt, sinken die Preise. Dieses Prinzip funktioniert auf vielen Märkten - zum Beispiel für Alltagsgüter oder technische Produkte.

Der Wohnungsmarkt allerdings ist kein Markt wie jeder andere. Er unterliegt eigenen Regeln, ist stark reguliert und wird von längerfristigen Entwicklungen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. In stark verdichteten Räumen wie Köln zeigen sich die Grenzen dieser Theorie besonders deutlich.

So entstehen viele neue Wohnungen nicht dort, wo der Bedarf am höchsten ist, sondern an Standorten, die für Investoren wirtschaftlich attraktiv sind.

Zudem benötigen Neubau-Projekte oft viele Jahre vom Planungsbeginn bis zur Fertigstellung, sodass kurzfristige Effekte für den Mietmarkt ausbleiben.

Das Resultat sind häufig Eigentumswohnungen im Hochpreissegment oder teuer sanierte Altbauten, die nicht zur Entlastung der breiten Mieterschaft beitragen. Gleichzeitig verläuft die Nachverdichtung in bestehenden Quartieren oftmals schleppend, da technische Machbarkeit, Anwohnerschutz und infrastrukturelle Herausforderungen miteinander konkurrieren.

Hinzu kommt ein paradox wirkender Mechanismus: Neubauten erhöhen nicht nur das Angebot, sondern ziehen auch neue Nachfrage an. Eine wachsende Stadt wird für externe Interessenten attraktiver, wodurch sich der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht.

Auch mit dem sogenannten "Kooperativen Baulandmodell", das die Stadt Köln im Jahr 2014 eingeführt hat, ist es nicht gelungen, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu bauen. Das kooperative Baulandmodell verpflichtet private Bauherren ab einer gewissen Größe des Bauprojekts 30 Prozent der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen zu reservieren.

Über Förderungen und die Rendite für die anderen 70 Prozent fangen die Investoren die geringere Miete bei den Sozialwohnungen auf. Diese „Quersubventionierung“ der Sozialwohnungen über frei finanzierten Wohnbau bleibt ein stumpfes Schwert: Denn Investoren haben kein eigenes Interesse Sozialwohnungen zu bauen, sie wollen diese so schnell wie möglich in "normale" Wohnungen zurück verwandeln, um mehr Geld einzunehmen.

Bis Ende 2021 wurde noch keine einzige Wohnung in Köln über das Kooperative Baulandmodell fertig gestellt, unter anderem wegen Schlupflöchern, um sich von der Quote zu befreien. Seitdem sind nur wenige Wohnungen über diesen Weg entstanden.

Das zeigt: Der Versuch, die Mietpreisdynamik alleine über privat-finanzierten Neubau zu dämpfen, scheitert immer wieder und kann sogar ins Gegenteil umschlagen.

Die Stadt Köln muss sich unabhängig von privaten Immobilien- und Bauunternehmen machen, den Wohnungsbau wieder konsequent selbst steuern und dabei nur sehr begrenzt auf Neubau setzen.

Ohne diese Steuerung verliert die Stadt ihren Einfluss auf eine sozial gerechte Entwicklung.

DRITTES

DIE  
UNBEQUEME  
WAHRHEIT

ES GEHT NICHT NUR UM QUANTITÄT - SONDERN  
UM ZUGANG UND GERECHTIGKEIT

In der politischen und medialen Debatte rund um Wohnungsbau wird häufig auf die Anzahl der benötigten Wohneinheiten verwiesen. Zielzahlen dominieren die Diskussion, während qualitative Kriterien seltener thematisiert werden. Dabei ist entscheidend, welche Zielgruppen vom Wohnungsangebot tatsächlich profitieren. Quantität allein sagt wenig darüber aus, ob es die Stadt Köln schafft Geringverdiener:innen, Alleinerziehende, Seniorenhaushalte oder junge Erwachsene mit Zugang zu angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Daher stellt sich die Frage: Wer besitzt die Grundstücke, auf denen gebaut wird? Wer trifft die Entscheidungen über Art, Umfang und Zielgruppenorientierung von Projekten?

Wie wird mit leerstehenden oder zweckentfremdeten Objekten verfahren?

Es gilt, Besitz- und Machtverhältnisse zu analysieren sowie bestehende Regularien auf ihre Steuerungswirkung hin zu überprüfen. Wohnen ist eine soziale Infrastrukturleistung. Es sollte als Grundvoraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe behandelt werden, nicht lediglich als investives Marktprodukt.

Damit ist es notwendig den Blick zu weiten: Vom Bauen zum Leben. Der Zugang zu bedarfsgerechten Wohnraum ist die Grundlage, um am urbanen Leben teilzuhaben.

Es müssen nicht nur bezahlbare Wohnungen geschaffen werden, sondern auch eine Infrastruktur am Wohnort: Bildungsangebote, Arbeitsplätze, soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Jugend- und Familienzentren.

Wenn man das mitdenkt, ist offensichtlich, dass das Mantra "bauen, bauen, bauen" einen großen Teil des Problems ausblendet.

Die politische Gestaltung der Wohnraumvergabe hat deshalb weitreichende Konsequenzen - für die soziale Integration ebenso wie für die Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Eine zukunftsfähige Wohnungspolitik muss sich daher diesen strukturellen Fragen ehrlich stellen. Es genügt nicht, nur neue Gebäude zu errichten. Wohnen muss zugänglich, bezahlbar und fair verteilt sein. Deshalb kommt es darauf an, bestehende Blockaden zu erkennen, soziale Ungleichheiten sichtbar zu machen und gezielt aufzulösen.

Denn das eigentliche Problem ist nicht nur der Mangel an Wohnraum, sondern der Mangel an gerechtem Zugang dazu. In diesem Zugang entscheidet sich, ob Wohnen ein Grundrecht bleibt oder zur Ware verkommt.

VIERTES KAPITEL

WAS  
WIRKLICH  
HELFEN  
WÜRDE

FÜNF EHRLICHE,  
ABER ANSPRUCHSVOLLE HEBEL

## **1 Flächen gerecht und effizient nutzen - bestehende Potenziale aktivieren**

Bevor neue Baugebiete erschlossen oder Flächen versiegelt werden, sollte die Stadt Köln vorhandene Ressourcen systematisch erfassen und reaktivieren. Dazu gehört insbesondere der Umgang mit leerstehenden Wohnungen und ungenutzten Immobilien.

Eine konsequente Erhebung solcher Leerstände ist unverzichtbar. Darauf aufbauend kann eine abgestufte Abgabe dafür sorgen, dass Eigentümer Anreize haben, ihren Wohnraum schnell dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus erfordert die zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum - etwa durch kurzzeitige Vermietung an Touristinnen und Touristen - eine klare rechtliche Regelung. Städte wie München zeigen, dass durch Meldepflichten, digitale Plattformabgleiche und kontrollierbare Obergrenzen für temporäre Vermietungen spürbare Entlastung geschaffen werden kann. Köln sollte diese Modelle auf ihre Übertragbarkeit prüfen und eigenständig weiterentwickeln.

Auch gewerbliche Brachflächen und leerstehende Büroimmobilien bieten Potenziale.

Zudem sind hier neue Ideen umsetzbar: Parkplätze von Supermärkten überbauen, überdimensionierte Straßen aus den 1970er Jahren bebauen, Wohnungstauschprogramme oder Förderprogramme für Untervermietung zum Beispiel an Studierende oder Auszubildende.

Mit vereinfachten Genehmigungsverfahren und planerischer Begleitung kann so dringend benötigter Wohnraum entstehen, ohne zusätzliche Flächenversiegelung oder Konflikte mit Erholungs- und Grünstrukturen hervorzurufen.

Die Möglichkeiten sind vielfältig!

## **2 Kommunalen Wohnungsbau stärken - mit Verantwortung für Klima und Zukunft**

Gerade in Zeiten wachsender Wohnungsnot kommt der kommunalen GAG Immobilien AG eine zentrale Rolle zu. Als teilstädtisches Unternehmen hat sie den öffentlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und zwar dort, wo der Markt versagt. Städte wie Wien zeigen: 50 % Gemeindebauanteil sind machbar - wenn politisch gewollt.

Aktuell liegt der Fokus bei vielen GAG-Projekten auf der Bebauung von Grün- und Freiflächen. In der Tat sind solche Flächen kurzfristig verfügbar, ersparen komplexe Umnutzungen und scheinen unkompliziert erschließbar. Aber dieser Weg hat einen hohen Preis und es entsteht ein neuer Zielkonflikt.

Denn Grünflächen sind kein Bauland, sondern ein aktiver Schutz gegen die Folgen des Klimawandels. Sie kühlen das Stadtklima, speichern Wasser, bieten Lebensräume für Wildtiere - und sind oft die letzten nicht-kommerzialisierten Orte für Erholung in dicht besiedelten Vierteln.

Besonders in Köln, das schon heute stark von Hitzetagen, Starkregen und Luftverschmutzung betroffen ist, kann jede weitere Versiegelung klimatisch fatale Folgen haben.

Deshalb gilt: Gerade ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die GAG muss hier eine Vorbildrolle übernehmen. Nicht nur beim sozialen Anspruch, sondern auch beim ökologischen.

Anstatt zur Entwertung von städtischen Freiräumen beizutragen, sollte die GAG:

- auf Bestandsentwicklung und Nachverdichtung mit Augenmaß setzen,
- auf Umnutzung bereits versiegelter Flächen,
- und sich aktiv gegen die Versiegelung ökologisch wertvoller Räume aussprechen.

Die GAG hätte das Potenzial - und die Legitimation - einen anderen Weg zu gehen.

Alternativ könnte eine neue, zweite städtische Wohnungsbaugesellschaft sinnvoll sein. Das wäre ein starkes Zeichen, auch über Köln hinaus!

### **3 Bodenpolitik reformieren – langfristig und generationengerecht**

Eine soziale Stadtentwicklung braucht nicht nur neue Wohnungen, sondern auch eine neue Haltung zum Boden. Denn Boden ist keine beliebig vermehrbare Ressource - er ist die Grundlage für jede Form von Wohnen, Leben und Gemeinwohl in der Stadt.

Umso wichtiger ist es, dass städtischer Boden nicht mehr verkauft, sondern künftig ausschließlich in Erbpacht vergeben wird – verbunden mit klaren sozialen und ökologischen Auflagen. So behält die Stadt langfristig Einfluss auf Nutzung, Mietpreise und soziale Durchmischung – und verliert nicht dauerhaft das Steuer an den Markt.

Gleichzeitig sollten die Wertsteigerungen von Grundstücken, die häufig durch öffentliche Infrastruktur oder planerische Entscheidungen entstehen, nicht im privaten Vermögen verbleiben, sondern an die Stadtgesellschaft zurückfließen.

Dies kann durch Instrumente wie eine Bodenwertsteuer, städtebauliche Verträge oder gezielte Rückkaufsrechte geschehen – und würde nicht zuletzt neue Spielräume für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau eröffnen.

### **4 Regionale Perspektiven ernst nehmen - gemeinsam statt isoliert denken**

Köln steht mit seiner Wohnraumproblematik nicht allein da – und kann sie auch nicht im Alleingang lösen. Der Blick über die Stadtgrenzen hinaus ist deshalb kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Die gesamte Region braucht integrierte Strategien, um Wohnraumdruck zu verteilen und gleichzeitig neue Lebensqualitäten zu schaffen.

Dazu gehört ein deutlicher Ausbau der S-Bahn- und Regionalverkehrsverbindungen, ein bezahlbarer und zuverlässiger öffentlicher Nahverkehr, sowie eine digitale, bürgerfreundliche Verwaltung in den Umlandgemeinden, die Zuzug nicht als Problem, sondern als Chance begreift. Wenn Pendeln stressfrei und ökologisch vertretbar wird, gewinnen alle - nicht zuletzt die Stadt selbst.

Gleichzeitig braucht es eine bewusste Verlagerung von Wohnraum und Arbeitsplätzen in die Region - also mehr als nur Siedlungsdruck am Stadtrand. Durch die gezielte Ansiedlung von Unternehmen, sozialen Infrastrukturen und kulturellen Angeboten in gut angebundenen Nachbarorten kann echte Entlastung entstehen - nicht durch Abgrenzung, sondern durch Kooperation.

### **5 Politische Steuerung der Mieten - rechtlich sauber, sozial notwendig**

Ein zentrales Element einer sozialen Wohnungspolitik ist die aktive Steuerung der Mietpreise - insbesondere dort, wo der Markt aus eigener Dynamik keine fairen Ergebnisse hervorbringt.

Der viel diskutierte Mietendeckel zeigt: Auch wenn der erste Anlauf in Berlin juristisch nicht gehalten hat, ist die Idee keineswegs gescheitert. Mit sorgfältiger gesetzlicher Ausgestaltung, besserer Abstimmung zwischen Land und Bund und klaren verfassungsrechtlichen Grundlagen ist ein rechtskonformer Mietendeckel durchaus möglich - als Instrument zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungsmärkten.

Auch bei Luxussanierungen braucht es eine klare politische Handlungsgrundlage.

Modernisierungen sollen natürlich weiterhin möglich sein - aber sie dürfen nicht automatisch zu drastischen Mieterhöhungen führen. Deshalb sollten umfassende Sanierungen, die zu einer erheblichen Mietsteigerung führen, genehmigungspflichtig werden.

So ließe sich vermeiden, dass Modernisierung als Vorwand zur Verdrängung genutzt wird.

FÜNFTES KAPITEL

# SCHLUSS- GEDANKE

WOHNUNGSPOLITIK ALS EINLADUNG  
ZUM UMDENKEN

Dieser Text versteht sich nicht als Kritik, sondern als Einladung zum Perspektivwechsel.

Die Herausforderungen in der Wohnungspolitik sind groß - aber sie sind gestaltbar!

„Mehr bauen“ ist ein Teil der Lösung, aber nicht die Lösung selbst. Wer im Wahlkampf damit wirbt, muss auch sagen, wie, wo und für wen gebaut werden soll - und was daneben dringend nötig ist.

Die Entwicklung des Kölner Wohnungsmarkts steht vor einem Wendepunkt. Die reine Fokussierung auf Neubau greift zu kurz, wenn sie nicht durch strukturelle Reformen begleitet wird.

Eine sozial gerechte und zugleich ökologisch verantwortungsvolle Wohnraumpolitik erfordert differenzierte Lösungsansätze, die über klassische Marktinstrumente hinausgehen.

Wirklich zukunftsweisende Wohnungspolitik ist unbequem und politisch Verantwortliche brauchen dafür Mut:

- Mut, sich von scheinbar einfachen Lösungen zu lösen
- Mut, Verteilung neu zu denken - nicht nur Mengen zu verwalten
- Mut, den Klimaschutz nicht als Gegenargument, sondern als integralen Bestandteil einer sozialen Stadtentwicklung zu begreifen.

Köln braucht Wohnraum,  
aber nicht auf Kosten der  
Zukunftsfähigkeit.

Die kommenden Jahre bieten  
die Chance, neue Wege zu  
gehen - durch ehrliche  
Fragen, gerechte  
Entscheidungen und  
verantwortungsvolle  
Strategien.

Nutzen wir sie gemeinsam!

# „MEHR BAUEN“ REICHT NICHT – ABER WAS DANN?

Die Kölner Wohnungskrise ist unübersehbar!

Steigende Mieten, fehlender Wohnraum, wachsender Verdrängungsdruck. Die Standardantwort: „Wir müssen mehr bauen.“ Doch ist das wirklich genug?

Dieser Aufsatz analysiert mit sachlichem Blick, warum diese Formel zu kurz greift und zeigt auf, welche strukturellen Fragen unbeantwortet bleiben. Statt einfacher Lösungen bietet der Text fünf konkrete Handlungsfelder, um Kölns Wohnraumpolitik langfristig sozial gerechter, ökologisch tragfähiger und demokratisch verantwortbarer zu gestalten.

Ein Impuls für Mut zur Steuerung, Lust auf Kooperation - und die Bereitschaft, neue Wege zu denken.

## FÜR WEN IST DIESES BUCH?

- Für OB- und Rats-Kandidat\*innen, die 2025 mehr wollen als Wahlkampfrhetorik
- Für Stadtplaner\*innen, Mitglieder des Rats und der Bezirksvertretungen sowie Verwaltungsprofis
- Für Bürger\*innen, die sich ein lebenswertes, zugängliches Köln wünschen

KONTAKT ZU DEN AUTOREN  
PETER.JUEDE@GUT-KLIMAFREUNDE.KOELN  
CHRISTIAN.FAHL@FREENET.DE