



Presseinformation

Köln, 12. Oktober 2026

Allianz begrüßt Beschluss zur Baukostenreduzierung im Wohnungsbau

Warnung vor neuen Hürden für den Wohnungsbau

Wohnungswirtschaft sieht wichtige Fortschritte bei Stellplätzen und energetischen Standards – Kritik an zusätzlichen Anforderungen für Grünflächen, Mietpreisbindungen und neuen Quoten

Köln. Die Allianz für mehr bezahlbaren Wohnraum begrüßt grundsätzlich den Ratsbeschluss zum Maßnahmenpaket „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“. Die Entscheidung sei ein wichtiges Signal für die dringend notwendige Belebung des Wohnungsbaus. Gleichzeitig kritisieren die vier Allianzpartner – die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köln ag), der BFW-Landesverband NRW, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und die Wohnungsbauinitiative Köln (WIK) - dass der Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen, CDU, SPD, Volt und FDP/KSG einige der ursprünglich vorgesehenen Entlastungen relativiere und neue Unsicherheiten schaffe.

„Der Ratsbeschluss ist ein wichtiges Bekenntnis zum Wohnungsbau in Köln. Wir begrüßen den breiten politischen Konsens und die Bereitschaft, bestehende Standards zu hinterfragen“, erklärt Stefan Rappen, Vorsitzender der Wohnungsbauinitiative (WIK) Köln. „Allerdings hätten wir uns gewünscht, dass die zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung erarbeiteten Kompromisse ohne Einschränkungen übernommen werden. Wer Baukosten senken will, darf nicht gleichzeitig neue Anforderungen schaffen, die diese Einsparungen wieder aufzehren.“ Angesichts hoher Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten seien Baukostensenkungen überhaupt zwingende Voraussetzung dafür, dass Projekte wieder realisiert werden können. Zusätzliche Mietpreisbindungen würden diese Wirtschaftlichkeit erneut gefährden.

Rund 150 Fachleute insbesondere aus Stadtverwaltung und Immobilienwirtschaft hatten über vier Monate Vorschläge entwickelt, um den Wohnungsbau wirtschaftlicher, schneller und einfacher zu machen. Allein im Arbeitskreis zu den kommunalen Vorgaben wurden 63 Maßnahmen diskutiert, von denen 22 einen Ratsbeschluss erforderten.

Neue Vorgaben für Grünflächen könnten Wohnungsbau verteuern

Die Allianz bekenne sich ausdrücklich zu den Klimaschutzzielen der Stadt und unterstütze die Notwendigkeit ausreichender Grün- und Freiflächen in neuen

Quartieren. Gleichzeitig müsse vor dem Hintergrund des akuten Wohnungsmangels geprüft werden, wie ökologische und soziale Ziele besser miteinander verbunden werden können.

„Klimaschutz und Wohnungsbau dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden“, erklärt Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW-Landesverbandes NRW. „Die Wohnungswirtschaft hat im Prozess eine Reduzierung der wohnungsnahen Grünflächen auf 6 m² je Einwohner vorgeschlagen. Der nun beschlossene Wert von 8 m² stellt bereits einen Kompromiss dar. Entscheidend ist nun, dass zusätzliche Anforderungen die beabsichtigte Entlastungswirkung nicht wieder einschränken.“ Aus Sicht der Allianz sollte es künftig mehr darum gehen, wie zusätzliche Wohnungen durch stärkere Nachverdichtung, Aufstockungen und die Zulassung größerer Gebäudehöhen an geeigneten Standorten geschaffen werden können. Verschattungseffekte könnten sogar einen Beitrag zur Anpassung an die zunehmende Hitzebelastung leisten.

Zusätzliche Mietpreisbindungen

Kritisch sieht die Allianz den Auftrag der Politik an die Verwaltung, mithilfe einer Break-Even-Analyse bis Mitte 2027 zu prüfen, wie neben öffentlich geförderten Wohnungen zusätzliche preisgebundene Wohnungen entstehen können. „Wir haben intensiv diskutiert, wie Wohnungsbauprojekte durch niedrigere Kosten wieder wirtschaftlich tragfähig werden können. Wenn die Politik bereits darüber nachdenkt, mögliche Einsparungen durch zusätzliche Mietpreisbindungen abzuschöpfen, stellt sie das eigentliche Ziel des Prozesses infrage“, erklärt Anton Bausinger, Vorstandsvorsitzender des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins.

Neue Quoten erhöhen komplexe Anforderungen

Auch die Prüfung neuer prozentualer Vorgaben für gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen im Kooperativen Baulandmodell bewertet die Allianz kritisch. „Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen leisten seit Jahrzehnten einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir begrüßen ausdrücklich Maßnahmen, die ihre Projekte wirtschaftlich erleichtern“, erklärt Rouven Meister, Vorsitzender der köln ag. „Allerdings sollten daraus keine neuen verpflichtenden Quoten entstehen, wir brauchen mehr Investitionen in allen Segmenten des Wohnungsmarktes und keine weitere Regulierung.“ Die Allianz unterstützt deshalb wirtschaftliche Erleichterungen für gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte, etwa den möglichen Verzicht auf Bürgschaften bei langfristig gedeckelten Mieten. „Neue verpflichtende Anteile bestimmter Wohnformen erhöhen dagegen die ohnehin komplexen Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells“, so Meister. Hinzu komme, dass Projektentwickler und Wohnungsunternehmen durch den Bau von Straßen, Kindertagesstätten und

Grünflächen bereits in ihren Projekten einen erheblichen Anteil an Infrastruktur-Kosten stemmen würden, die angesichts leerer kommunaler Kassen nicht mehr von den Kommunen übernommen werden.

Positive Signale bei Stellplatzregelungen und energetischen Standards

Ausdrücklich begrüßt die Allianz die Erleichterungen bei der Stellplatzsatzung. Die Grenze für vereinfachte Regelungen soll von zehn auf 25 Wohneinheiten steigen, bei der Erweiterung von Wohngebäuden um bis zu zwei Wohnungen soll unter bestimmten Voraussetzungen auf zusätzliche Stellplatznachweise verzichtet werden. „Gerade im Gebäudebestand liegen erhebliche Potenziale für zusätzliche Wohnungen“, betont Anton Bausinger. „Wenn Dachgeschosse ausgebaut oder Gebäude aufgestockt werden können, ohne dass zusätzliche Stellplätze geschaffen werden müssen, ist das ein wichtiger Fortschritt. Hier zeigt sich, wie durch den Abbau kommunaler Vorgaben tatsächlich neuer Wohnraum ermöglicht werden kann.“

Als weiteren wichtigen Fortschritt bewertet die Allianz die Flexibilisierung der energetischen Anforderungen. Künftig soll nicht der geforderte Effizienzhaus-40-Standard Maß aller Dinge sein: So soll auch die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes in Verbindung mit einer klimaneutralen Wärmeversorgung möglich sein. Damit verabschiede sich Köln von der besonders anspruchsvollen kommunalen Vorgabe und eröffne zusätzliche Möglichkeiten. Entscheidend sei nun, dass diese Entlastung nicht durch neue Anforderungen (z.B. an Dach- und Fassadenbegrünungen) wieder unangemessen eingeschränkt werde.

Die beschlossenen Maßnahmen sind aus Sicht der Allianz ein wichtiger erster Schritt, würden aber allein nicht ausreichen, um den Wohnungsneubau wieder auf das benötigte Niveau zu bringen.