

A1 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

Gremium: AK Soziales (Grüne Köln)

Beschlussdatum: 27.08.2019

Antragstext

1 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

2 Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft

3 1. Einleitung

4 Wir GRÜNE sehen nicht nur einen Klimanotstand, sondern in Köln auch einen
5 Wohnungsnotstand. Viele Menschen leiden unter exzessiven Mieten und werden
6 deshalb aus unserer Stadt oder ihren Quartieren verdrängt. Das ist vor allem
7 Resultat einer neoliberalen Politik, die glaubte, den Wohnungsmarkt dem freien
8 Spiel der Wirtschaft überlassen zu können. Auch einer von wirtschaftlichen
9 Interessen gesteuerten Gentrifizierung wollen wir entgegenwirken. Niemand sollte
10 mehr als ein Drittel seiner Einkünfte für die Kosten der Unterkunft aufwenden
11 und erst recht niemand ohne einen festen Wohnsitz leben müssen. Deshalb fordern
12 wir ein Grundrecht auf bezahlbares Wohnen für Alle!

13 Dabei haben wir auf ganz Deutschland bezogen im Grunde genommen keinen Mangel an
14 Wohnraum, sondern eine unpassende Verteilung. Während manche überdimensionierte
15 Wohnungen haben, müssen andere auf engstem Raum zusammenleben. Und während wir
16 in strukturschwachen Regionen eine Entvölkerung erleben, müssen Metropolen wie
17 Köln die Herausforderung von kontinuierlichem Zuzug meistern. Eines der
18 wichtigsten Ziele muss deshalb eine Angleichung der Lebensverhältnisse in
19 unserem Land sein sowie zwischen Großstädten und ländlichem Raum.

20 Unser Ziel ist zugleich eine neue Wohnkultur, die auf Lebensqualität statt
21 Größe, auf Gemeinschaftsgefühl statt Vereinzelung und auf Innovation statt
22 Tradition setzt. Wenn ein Cambio-Wagen Ersatz für zehn Autos in Privatbesitz
23 sein kann, dann müssen wir dem Grundgedanken der Sharing Economy natürlich auch
24 auf dem Wohnungsmarkt zum Erfolg verhelfen.

25 Wohnungspolitische Diskussionen kranken oft an einem Mangel an Differenzierung.
26 Was für Köln richtig ist, muss schließlich nicht für Duisburg, Erfurt oder
27 Grevenbroich passen. Es gibt kein universelles Patentrezept, sondern einen
28 Koffer voll möglicher Werkzeuge, die sich gegenseitig beeinflussen und nicht
29 immer die gewünschte Wirkung haben. Wir GRÜNE wollen uns bei der Lösung des
30 Problems von Fakten leiten lassen und in keinen Wettbewerb um die populärste
31 Forderung eintreten. Die gravierenden Änderungen des Landesentwicklungsplan NRW
32 durch die schwarz-gelbe Regierung können mehr Schaden anrichten als nützen.

33 Eine Bauförderung mit der Gießkanne ist nicht die Lösung. Ja, wir müssen mehr
34 bauen, aber wir müssen gemeinwohlorientiert, sozial, ökologisch und klimagerecht
35 bauen. Statt immer mehr Flächen zu versiegeln, sollten wir vor allem Bauland
36 effektiver nutzen und die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden. Eine
37 Bebauung von Grün- und Naherholungsflächen in Köln lehnen wir strikt ab! Denn
38 was nützt bezahlbarer Wohnraum in einer nicht mehr lebenswerten Stadt?

39 Für eine erfolgreiche Wohnungspolitik müssen wir strategisch und mit allen
40 relevanten Akteuren gemeinsam planen. Wir sehen Architekt*innen, Bauunternehmen
41 und Vermieter*innen nicht als Gegner, sondern Partner bei der notwendigen
42 integrierten Quartiers- und Sozialraumplanung, deren Sichtweisen wir ernst
43 nehmen und deren Erfahrung wir nutzen wollen.

44 Wir GRÜNE wollen die Partei des "Yes, we can" und kreativer Lösungsansätze sein
45 und nicht des Status quo und der Besitzstandswahrung. Ein lebenswertes Köln muss
46 ausreichenden bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum nicht nur für hier Lebende,
47 sondern auch z.B. für die tausenden jedes Jahr neu zu uns kommenden Studierenden
48 bieten. Dazu brauchen wir einen auf allen Ebenen aktiveren Staat, mehr
49 finanzielle Mittel, konsequentes und schnelles Verwaltungshandeln, neue
50 innovative Wohnformen und eine Besinnung auf unser Gemeinschaftsgefühl.

51 2. Strategisch planen

52 Erfolgreiche Wohnungspolitik erfordert mehr staatliche und städtische Ressourcen
53 sowie integrierte Konzepte, die neben Wohnraum auch kurze Wege zum Arbeitsplatz,
54 zu Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten, zu ärztlicher Versorgung sowie
55 Begegnungsräumen einplanen. Wir brauchen eine zeitgleiche ÖPNV-Anbindung bzw.
56 Kapazitätserhöhung und nachhaltige Lösungsansätze zusammen mit den Kölner
57 Umlandgemeinden, um diese deutlich besser infrastrukturell zu vernetzen.

58 Unser Ziel ist, für sozialen Frieden in unserer Stadt zu sorgen und den Anteil
59 "städtischer" Wohnungen zu erhöhen. Um Spekulation einzudämmen, wollen wir das
60 Vorkaufsrecht der Stadt ausweiten und kompromisslos durchsetzen, wenn private
61 Käufer*innen den Erhalt des Mietniveaus nicht vertraglich zusichern. Auch eine
62 Vergesellschaftung mit Entschädigung entsprechend der Grundgesetzlichen
63 Regelungen kann ein wirksames Instrument sein. Durch die Verpachtung im Rahmen
64 von zeitlich befristeten Erbbaurechten kann neuer Wohnraum geschaffen werden,
65 ohne dass die Stadt ihr Eigentum an städtischen Grundstücken verliert.

66 Um den sozialen Wohnungsbau in Köln schneller, effektiver und rechtssicher zu
67 gestalten, halten wir es für notwendig und sinnvoll, mindestens eine neue, nicht
68 profitorientierte städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die auf
69 kleinteiligere und schnell umzusetzende Architektur setzt.

70 3. Mietpreise stabilisieren

71 Wir benötigen mehr niedrigpreisigen und preisgedämpften Wohnraum in Köln.
72 Vorrangiges Ziel ist deshalb, ab der kommenden Wahlperiode jährlich mehr
73 sozialgebundene Wohnungen zu bauen als aus der Sozialbindung herausfallen. Dafür
74 streben wir eine Weiterentwicklung des "Kooperativen Baulandmodells" an, mit 40%
75 sozialgebundenem und 30% preisgedämpftem Wohnraum sowie einer Sozialbindung über
76 die derzeitige gesetzliche Mindestdauer hinaus. Darüber hinaus fordern wir auf
77 Bundesebene die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit, die eine
78 unbefristete Sozialbindung ermöglicht.

79 Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die
80 vergangenen 10 Jahre und auch Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild
81 der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine funktionierende, auf
82 Dauer angelegte Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher halten wir für dringend
83 notwendig, um das Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei
84 möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage
85 versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu

86 beschließen und Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen
87 zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir auch prüfen, inwiefern das
88 Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland
89 übertragbar ist. Dann würde die Miethöhe bei Neubauten nachvollziehbar aus den
90 realen Finanzierungskosten zuzüglich eines moderaten, z.B. am Zinsniveau oder
91 der Lohnentwicklung orientierten Renditeaufschlages ermittelt und festgelegt.

92 Im Kampf gegen Luxussanierung und Spekulation stehen wir an der Seite der
93 Mieter*innen. Dafür werden wir in Köln das Instrument der sozialen
94 Erhaltungssatzung (Milieuschutz) häufiger und frühzeitiger anwenden. Bei
95 Wohnungsmodernisierungen wollen wir darüber hinaus das Mitbestimmungsrecht der
96 Mieter*innen stärken und die Umlagemöglichkeit der Sanierungskosten verringern
97 sowie zeitlich strecken, um unangemessene Härten zu vermeiden. Außerdem darf es
98 im Rahmen eines Wohnungstauschs - bei gewahrter Bonität - keine
99 Mietpreiserhöhung geben.

100 Zudem muss das Wohngeld so erhöht werden, dass ein Abrutschen in den ALG II-
101 Bezug vermieden wird.

102 4. Lebenswert wohnen

103 Wir Kölner*innen brauchen Freiräume für lebendige (Sub-)Kultur statt steriler
104 Quartiere aus Glas und Stahl. Räume für alternative Clubs und Initiativen wie
105 z.B. das Autonome Zentrum müssen daher erhalten bleiben und gefördert werden.

106 Grünflächen bedeuten Lebensqualität und Räume für Mensch und Tier. Wir fordern
107 daher, neue Grünflächen in Köln zu schaffen und bestehende zu erhalten.
108 Förderkonzepte der Stadt Köln wie „Grün hoch 3“ sind ein guter Anfang zur
109 Stadtbegrünung, müssen aber stärker öffentlich beworben und ausgebaut werden;
110 zudem muss die Stadt Köln aktiv Raum für innovative Konzepte wie Urban Gardening
111 und Urban Farming schaffen, damit diese ein fester Bestandteil jedes Veedels
112 werden.

113 Extreme Hitzesommer werden die Regel, daher müssen Betonwüsten durch mehr
114 Wasserflächen, pflegeleichte Dach-, Fassaden- und Flächenbegrünung aufgebrochen
115 werden. Die daraus resultierende Beschattung und Verdunstungskühle machen das
116 Leben in der Stadt erträglicher. Folglich ist auch juristisch dagegen
117 vorzugehen, wenn Flächen, die laut Baugenehmigung als Grünflächen ausgewiesen
118 sind, durch Pflasterung oder Schotter verschlossen werden.

119 Bestehende Freiluftschnesen müssen gewahrt und neue geschaffen werden; die
120 Verwendung wärmeabstrahlender Baumaterialien ist eine weitere notwendige
121 Maßnahme, um Hitzesommer für Kölner erträglicher zu machen. Die begonnene
122 Installation von Trinkwasserbrunnen in Köln wollen wir flächendeckend
123 fortsetzen.

124 Zum lebenswerten Wohnen gehört in heutigen Zeiten auch digitale Infrastruktur.
125 Wir fordern eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet in ganz Köln!

126 5. Flächen besser nutzen

127 Unser Ziel ist es, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Deshalb setzen wir
128 vorrangig auf Nachverdichtung (z.B. Baulückenschließung/Dachgeschossausbau)
129 sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und ehemaligen
130 Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf

131 Bundesebene bereits ein Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten
132 Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für Untervermietung an
133 Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder
134 auch freistehenden Autohäusern und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die
135 wir in Köln dringend nutzen sollten.

136 Ob Tiny Houses oder kleinere Wohneinheiten, in einer wachsenden Großstadt wie
137 Köln ist "Downsizing" das Gebot der Stunde. Deshalb wollen wir innovative
138 Wohnformen wie Rentner*innen-WGs sowie gemeinschaftliche Nutzungskonzepte
139 fördern. Dazu müssen Wohnkomplexe auch baulich flexibler angelegt werden, um
140 flächeneffektive Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

141 Wir wollen existierende Höhenbegrenzungen auf den Prüfstand stellen und brauchen
142 dafür eine nach Stadtteilen differenzierte Mindesttraufhöhe für Neubauten! Bei
143 Bebauungsplänen in Köln werden wir auf absehbare Zeit dem Bau neuer Einfamilien-
144 (Reihen-)Häuser aufgrund ineffizienter Flächennutzung nicht mehr zustimmen.
145 Unter strengen ökologischen Auflagen und nach sorgfältiger Prüfung der
146 klimatischen Auswirkungen, wollen wir dem Bau neuer Hochhäuser dagegen nicht
147 grundsätzlich im Wege stehen. Hierbei gilt es, die Fehler der Vergangenheit zu
148 vermeiden und sozialverträgliche Konzepte mit Mischnutzung zu entwickeln.

149 6. Flächen umverteilen

150 Der begrenzte Platz innerhalb der Stadt muss vorrangig für Wohnraum genutzt
151 werden, auch wenn uns die Schaffung wohnortnaher Jobs wichtig ist. Der
152 Flächenbedarf für Parkplätze und den motorisierten Individualverkehr gehört
153 dringend auf den Prüfstand. So ist z.B. die Stellplatzordnung großzügiger zu
154 Gunsten von mehr Wohnraum anzuwenden, damit die Schaffung von mehr Wohnungen
155 oder Wohneinheiten nicht am Mangel an Parkplätzen scheitert. Der Wohnungsbau
156 sollte gegenüber industrieller Flächennutzung durch einen differenzierten
157 Hebesatz für die Grundsteuer bevorzugt und dadurch gefördert werden.

158 Wir wollen konsequenter gegen gewerbliche Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen
159 und die Verwaltung in die Lage versetzen, Verstöße mit ausreichend Personal
160 effizient zu verfolgen und auch rückwirkend zu ahnden. Dabei ist der durch die
161 Wohnraumschutzsatzung mögliche Strafraum konsequent anzuwenden. Dies gilt
162 insbesondere für die dauerhafte Zweckentfremdung als Ferienwohnung z.B. über
163 Airbnb. Daher wollen wir auf die Landesregierung einwirken, die gesetzlichen
164 Voraussetzungen für eine Registrierungspflicht und deutlich höhere
165 Strafzahlungen in Wohnraumschutzsatzungen zu schaffen.

166 Um den knappen Wohnraum optimal zu nutzen, muss die Stadt sich stärker bemühen,
167 Wohnraumtausch zu fördern und attraktiver zu machen, so dass z.B. wachsende
168 Familien ihre zu eng werdenden Wohnungen mit älteren Personen, die mittlerweile
169 allein in größeren Wohneinheiten leben, tauschen können. Zudem sollen vorhandene
170 sozialgebundene Wohnungen von den Menschen genutzt werden, die wirklich darauf
171 angewiesen sind. Deshalb fordern wir die Wiedereinführung einer möglichst
172 unbürokratischen Fehlbelegungsabgabe.

173 7. Gemeinwohlorientiert bauen

174 Wir setzen uns für eine Wohnungsbaupolitik ein, die das Gemeinwohl an erster
175 Stelle sieht und nicht die Größe des Geldbeutels! Wir wollen daher die
176 Orientierung am Gemeinwohl zum unverhandelbaren Vergabekriterium für neues
177 Bauland machen. Darüber hinaus wollen wir Wohnungsgenossenschaften und andere

178 gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen steuerlich fördern, wenn diese sich
179 zur Einhaltung sozialer Mindestkriterien verpflichten. So soll dafür gesorgt
180 werden, dass langfristig 50% der Neubauten durch die Stadt, Genossenschaften
181 oder andere gemeinwohlorientierte Gesellschaften geschaffen werden.

182 Bei Neubauten unterstützen wir gemeinschaftliche, gemischte und integrative
183 Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser und Wohngruppen) weiterhin durch die
184 bevorzugte Vergabe von Grundstücken, Beratung und Fördermitteln! Dafür wollen
185 wir Experimentierräume schaffen. Zudem ist bei Neu- und Umbauten stets auf
186 Barrierefreiheit und Altersgerechtigkeit der Wohnungen zu achten.

187 Gemeinwohlorientiertes Bauen heißt auch nachhaltiges Bauen: weg vom Betongold
188 hin zu klimaschonenden Bauweisen und erneuerbaren Ressourcen! Mit dem Einsatz
189 alternativer Baustoffe und Bauteile (z.B. Holz, Lehm, etc) können wir die CO2-
190 Belastung deutlich senken. So wird auch der Lebenszyklus eines Gebäudes
191 verlängert und sichergestellt, dass im Falle eines Rückbaus die verwendeten
192 Materialien eine Wiederverwertung erfahren. Des Weiteren soll durch
193 energieeffiziente Architektur, geeignete Dämmung und nachhaltige
194 Heiztechnologien der Gesamtenergiebedarf minimiert, und so die verursachten
195 Heiz- und Stromkosten gesenkt werden.

196 Wir setzen uns für eine Förderung von Plus-Energiegebäuden ein. Dabei sollte die
197 Energiegewinnung, zum Beispiel durch Photovoltaik, durch die Bewohner*innen
198 gemeinschaftlich organisiert werden. Dies senkt die Nebenkosten. Das gilt auch
199 für die verstärkte Nutzung von Regenwasser, mit der Ressourcen geschont und
200 Kosten gesenkt werden können.

201 8. Mehr Wohnraum schaffen

202 Mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist ein zentrales Ziel grüner
203 Stadtplanung. Deshalb können wir auf den Neubau von Wohnhäusern nicht verzichten
204 und müssen hierfür auch in ausreichendem Maße neue Bauflächen ausweisen, soweit
205 dies naturschutz- und klimapolitisch vertretbar ist. Die Konzeption völlig neuer
206 Wohngebiete oder sogar Stadtteile auf zuvor gewerblich genutzten Flächen kann
207 notwendig sein, um den kontinuierlichen Zuzug nach Köln aufzufangen. Dabei sind
208 die für unsere Stadt notwendigen Frischluftschneisen zu beachten!

209 Wir müssen auch das Tempo erhöhen, indem wir Vergabe- und Planungsverfahren
210 durch weitestgehende Digitalisierung und Parallelisierung straffen, sowie die
211 zuständigen Behörden mit ausreichend qualifiziertem Personal ausstatten. Die
212 Stadt soll zudem im Interesse einer Beschleunigung ihre Ermessensspielräume bei
213 der Auslegung einzelner Bauvorschriften nutzen. Dem bestehenden Mangel an
214 Kapazitäten und Fachkräften in der Bauindustrie wollen wir durch
215 Fördermaßnahmen, Umschulungen und einer engen Kooperation mit IHK, JobCenter,
216 Handwerkskammern und Bauunternehmen entgegen wirken. Eine modulare Bauweise
217 sollte bei der Planung von Bauprojekten als beschleunigender und kostensenkender
218 Faktor vermehrt berücksichtigt werden.

219 Eigentum verpflichtet, das gilt auch für ausgewiesene Wohnungsbauflächen.
220 Untätige Grundstücksbesitzer*innen müssen konsequent über Bußgelder zur zügigen
221 Einhaltung des Bebauungsplans gezwungen werden. Als letztes Mittel schließen wir
222 auch eine Rekommunalisierung nicht aus.

223 Wir wollen zudem eine reformierte Grundsteuer, der ausschließlich der Bodenwert
224 zugrunde liegt. Das schafft Anreize zur maximalen Flächenausnutzung. Die

225 Umlagemöglichkeit der Grundsteuer auf nicht-gewerbliche Mieten wollen wir
226 einschränken.

227 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

228 Alle Menschen müssen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben. Der diskriminierenden
229 Auswahlpraxis durch manche Vermietende wollen wir ein Ende bereiten und das
230 Stellen unzulässig invasiver Fragen, wie z.B. nach der sexuellen Orientierung,
231 empfindlich sanktionieren. Hierfür soll die Stadt eine Clearingstelle
232 einrichten. Um auch besonders schwer vermittelbaren Wohnungssuchenden eine
233 Chance zu geben, muss die Stadt Köln im Wohnungsbestand Belegungsrechte
234 aufkaufen und sich bei Neubauprojekten vertraglich zusichern lassen. Bereits
235 obdachlosen Menschen wollen wir in Köln durch bedingungslose Bereitstellung von
236 Wohnraum ("Housing First") auf freiwilliger Basis zurück in ein menschenwürdiges
237 und selbstbestimmtes Leben verhelfen. Denn mit einem festen Wohnsitz können sie
238 ihre anderen Probleme besser angehen.

239 Eine Wohnung wird für viele auch zu einer "neuen Heimat". Deshalb brauchen wir
240 durchsetzungsfähige und stärker öffentlich geförderte Verbände zum
241 Mieter*innenschutz. Nebenkostenabrechnungen müssen transparenter werden und
242 Kündigungen schwerer, u.a. durch längere Fristen und die Möglichkeit, den
243 Verlust der Wohnung durch Nachzahlung der offenen Mieten zu verhindern. Das
244 Herausmobben durch vorgetäuschten Eigenbedarf und bewusst herbeigeführte
245 Verwahrlosung sollten wir mit empfindlichen Bußgeldern eindämmen.

246 Wir fordern, dass Mietende ein Vorkaufsrecht für ihre Wohnungen bekommen und
247 dazu mit staatlichen Beratungsangeboten unterstützt werden. Dabei wollen wir mit
248 zivilgesellschaftlichen Akteuren wie dem Mietshäuser Syndikat kooperieren. So
249 halten wir auch Investor*innen fern, die nicht an einer sozialen und
250 ökologischen Stadtentwicklung interessiert sind.

251 10. Schlussbemerkungen

252 Nicht all diese Lösungsansätze werden in Köln entschieden. Einige wurden bereits
253 von engagierten GRÜNEN im Rat und in den Bezirksvertretungen auf den Weg
254 gebracht und können bei einem guten Kommunalwahlergebnis 2020 beschleunigt
255 werden. In NRW und im Bund braucht es dafür völlig andere Mehrheitsverhältnisse!

256 Mit diesem Positionspapier wollen wir einen Impuls für die wohnungspolitische
257 Diskussion in unserer gesamten Partei und unserer Stadt setzen. Wir laden dazu
258 alle im Bau- und Wohnungsbereich aktiven Unternehmen, Genossenschaften und
259 Verbände zu einem konstruktiven Dialog ein!

260 Antragsteller*innen: Marc Kersten, Heike Havermeier, Anna Kipp, Maximilian Ruta,
261 Pete Ruther, George Heidbrink sowie Roland Schwarz, Christian Cranz, Bert
262 Lahmann, Michael Kutzera, Luisa Schwab, Frank Hauser sowie Arndt Klocke, Sven
263 Lehmann und Frank Jablonski.

264

265 Antragstext so einstimmig beschlossen vom AK Soziales am 27.8.2019

Unterstützer*innen

Marc Kersten (Sprecher (AK Soziales); Heike Havermeier (Sprecherin (AK Soziales); Anna Kipp (Sprecherin (GJ Köln & AK Soziales); Sven Lehmann (MdB); Arndt Klocke (MdL); Frank Jablonski (KV-Sprecher); Luisa Schwab (Ratsmitglied); Frank Hauser (Ratsmitglied); Maximilian Ruta; Roland Schwarz (Sprecher (OV 9 / Mülheim & AK Soziales); Peter Ruther; George Heidbrink; Laura Vuljan; Christian Craz; Michael Kutzera