

A1NEU2 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

Gremium: AK Soziales (Grüne Köln)
Beschlussdatum: 27.08.2019
Status: Modifiziert

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 Mietsteigerungen und
6 werden

7 deshalb aus unserer Stadt oder ihren Quartieren verdrängt. Das ist vor allem
8 Resultat einer neoliberalen Politik, die glaubte, den Wohnungsmarkt dem freien
9 Spiel der Wirtschaft überlassen zu können. Auch einer von wirtschaftlichen
10 Interessen gesteuerten Gentrifizierung wollen wir entgegenwirken. Niemand sollte
11 mehr als ein Drittel seiner Einkünfte für die Wohnkosten aufwenden
12 und erst recht niemand ohne einen festen Wohnsitz leben müssen. Deshalb fordern
13 wir ein Grundrecht auf bezahlbares Wohnen für Alle!

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

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

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

34 Eine Bauförderung mit der Gießkanne ist nicht die Lösung. Ja, wir müssen mehr
35 bauen, aber wir müssen gemeinwohlorientiert, sozial, ökologisch und klimagerecht
36 bauen. Statt immer mehr Flächen zu versiegeln, sollten wir vor allem Bauland
37 effektiver nutzen und die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden. Eine

38 Bebauung von Grün- und Naherholungsflächen in Köln lehnen wir strikt ab! Denn
39 was nützt bezahlbarer Wohnraum in einer nicht mehr lebenswerten Stadt?

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

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

52 2. Strategisch planen

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

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

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

71 3. Mietpreise stabilisieren

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

80 Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die
81 vergangenen 10 Jahre und auch Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild
82 der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine funktionierende, auf
83 Dauer angelegte Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher halten wir für dringend

84 notwendig, um das Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei
85 möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage
86 versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu
87 beschließen und Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen
88 zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir auch prüfen, inwiefern das
89 Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland
90 übertragbar ist. Dann würde die Miethöhe bei Neubauten nachvollziehbar aus den
91 realen Finanzierungskosten zuzüglich eines moderaten, z.B. am Zinsniveau oder
92 der Lohnentwicklung orientierten Renditeaufschlages ermittelt und festgelegt.

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

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

103 4. Lebenswert wohnen

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

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

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

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

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

127 5. Flächen besser nutzen

128 Unser Ziel ist es, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Deshalb setzen wir
129 vorrangig auf Nachverdichtung (z.B. Baulückenschließung/Dachgeschossausbau)
130 sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und ehemaligen
131 Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf
132 Bundesebene bereits ein Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten
133 Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für Untervermietung an
134 Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder
135 auch freistehenden Autohäusern und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die
136 wir in Köln dringend nutzen sollten.

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

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

150 6. Flächen umverteilen

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

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

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

174 7. Gemeinwohlorientiert bauen

175 Wir setzen uns für eine Wohnungsbaupolitik ein, die das Gemeinwohl an erster
176 Stelle sieht und nicht die Größe des Geldbeutels! Wir wollen daher die
177 Orientierung am Gemeinwohl zum unverhandelbaren Vergabekriterium für neues
178 Bauland machen. Darüber hinaus wollen wir Wohnungsgenossenschaften und andere
179 gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen steuerlich fördern, wenn diese sich
180 zur Einhaltung sozialer Mindestkriterien verpflichten. So soll dafür gesorgt
181 werden, dass langfristig 50% der Neubauten durch die Stadt, Genossenschaften
182 oder andere gemeinwohlorientierte Gesellschaften geschaffen werden.

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

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

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

202 8. Mehr Wohnraum schaffen

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

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

220 Eigentum verpflichtet, das gilt auch für ausgewiesene Wohnungsbauflächen.
221 Untätige Grundstücksbesitzer*innen müssen konsequent über Bußgelder zur zügigen

222 Einhaltung des Bebauungsplans gezwungen werden. Als letztes Mittel schließen wir
223 auch eine Rekommunalisierung nicht aus.

224 Wir wollen zudem eine reformierte Grundsteuer, der ausschließlich der Bodenwert
225 zugrunde liegt. Das schafft Anreize zur maximalen Flächenausnutzung. Die
226 Umlagemöglichkeit der Grundsteuer auf nicht-gewerbliche Mieten wollen wir
227 einschränken.

228 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

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

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

252 10. Schlussbemerkungen

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

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

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

265

266 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