

Antragstext

1 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

2 Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft

3 1. Einleitung

4 Wir Grüne sind nicht nur die Partei des Klimaschutzes, wir wollen uns auch aktiv
5 dem Wohnungsnotstand in unserer Stadt entgegen stellen. Viele Menschen leiden
6 unter exzessiven Mietsteigerungen und werden deshalb aus unserer Stadt oder
7 ihren Quartieren verdrängt. Das ist vor allem Resultat einer neoliberalen
8 Politik, die glaubte, den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Wirtschaft
9 überlassen zu können. Auch einer von wirtschaftlichen Interessen gesteuerten
10 Gentrifizierung wollen wir entgegenwirken. Niemand sollte mehr als ein Drittel
11 seiner Einkünfte für die Kosten einer angemessenen Unterkunft aufwenden müssen
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 sehr große
16 Wohnungen haben, müssen andere - vor allem Menschen mit geringem Einkommen und
17 Familien - oft auf engem Raum zusammenleben. Und während wir
18 in strukturschwachen Regionen eine Entvölkerung erleben, müssen Metropolen wie
19 Köln die Herausforderung von kontinuierlichem Zuzug meistern. Eines der
20 wichtigsten Ziele muss deshalb eine Angleichung der Lebensverhältnisse in
21 unserem Land sein sowie zwischen Großstädten und ländlichem Raum.

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

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

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

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

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

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

53 2. Strategisch planen

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

60 Unser Ziel ist, für sozialen Frieden und eine bunte Mischung in unserer Stadt zu
61 sorgen. Dazu wollen wir u.a. den Anteil öffentlich-geförderter und langfristig
62 gemeinwohl-orientierter Wohnungen erhöhen. Um Spekulation einzudämmen, wollen
63 wir das Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Stadt ausweiten und kompromisslos
64 durchsetzen, wenn private Käufer*innen den Erhalt des Mietniveaus nicht
65 vertraglich zusichern. Auch eine Vergesellschaftung mit Entschädigung
66 entsprechend der Grundgesetzlichen Regelungen kann ein wirksames Instrument
67 sein. Durch die Verpachtung im Rahmen von zeitlich befristeten Erbbaurechten
68 kann neuer Wohnraum nach städtischen Vorstellungen und Bedarfen geschaffen
69 werden, ohne dass die Stadt ihr Eigentum an städtischen Grundstücken verliert.

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

74 3. Mietpreise stabilisieren

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

83 Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die
84 vergangenen 10 Jahre und auch Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild

85 der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine funktionierende, auf
86 Dauer angelegte Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher halten wir für dringend
87 notwendig, um das Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei
88 möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage
89 versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu
90 beschließen und Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen
91 zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir auch prüfen, inwiefern das
92 Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland
93 übertragbar ist. Dann würde die Miethöhe bei Neubauten nachvollziehbar aus den
94 realen Finanzierungs- und Verwaltungskosten zuzüglich eines moderaten, z.B. am
95 Zinsniveau oder der Lohnentwicklung orientierten Renditeaufschlages ermittelt
96 und festgelegt.

97 Im Kampf gegen Luxussanierung und Spekulation stehen wir an der Seite der
98 Mieter*innen. Dafür werden wir in Köln das Instrument der sozialen
99 Erhaltungssatzung (Milieuschutz) häufiger und frühzeitiger anwenden. Bei
100 Wohnungsmodernisierungen wollen wir darüber hinaus das Mitbestimmungsrecht der
101 Mieter*innen stärken und die Umlagemöglichkeit der Sanierungskosten verringern
102 sowie zeitlich strecken, um unangemessene Härten zu vermeiden. Außerdem wollen
103 wir die bundesgesetzlichen Grundlagen schaffen, damit es im Rahmen eines
104 Wohnungstausches - bei gewahrter Bonität - keine Mieterhöhung für die jeweilige
105 Wohnung geben darf.

106 Zudem muss das Wohngeld so erhöht werden, dass ein Abrutschen in den
107 Grundsicherungsbezug vermieden wird.

108 4. Lebenswert wohnen

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

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

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

125 Bestehende Freiluftschnelsen müssen gewahrt und neue geschaffen werden; die
126 Verwendung wärmeabstrahlender Baumaterialien ist eine weitere notwendige
127 Maßnahme, um Hitzesommer für Kölner erträglicher zu machen. Die begonnene
128 Installation von Trinkwasserbrunnen in Köln wollen wir flächendeckend
129 fortsetzen.

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

132 5. Flächen besser nutzen

133 Unser Ziel ist es, unnötige Versiegelung zu vermeiden, denn die Flächen in Köln
134 sind endlich und der Kurs des unbegrenzten Wachstums der Stadt kann kein
135 Zukunftsmodell sein. Um mittelfristig eine Netto-Null-Flächenneuversiegelung auf
136 das ganze Land NRW bezogen zu erreichen, streben wir ein sozial gerecht
137 gestaltetes, interkommunales Ausgleichsmodell an. Deshalb setzen wir auch
138 vorrangig auf Nachverdichtung (z.B. Baulückenschließung/Dachgeschossausbau)
139 sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und ehemaligen
140 Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf
141 Bundesebene bereits ein Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten
142 Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für Untervermietung an
143 Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder
144 auch freistehenden Autohäusern und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die
145 wir in Köln dringend nutzen sollten.

146 Ob kleinere Wohneinheiten oder Tiny Houses an besonderen Standorten, in einer
147 wachsenden Großstadt wie Köln ist "Downsizing" das Gebot der Stunde. Deshalb
148 wollen wir innovative Wohnformen wie Rentner*innen-WGs sowie gemeinschaftliche
149 Nutzungskonzepte
150 fördern. Dazu müssen Wohnkomplexe auch baulich flexibler angelegt werden, um
151 flächeneffektive Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

152 Wir wollen existierende Höhenbegrenzungen auf den Prüfstand stellen und brauchen
153 dafür eine höhere differenzierte Mindesttraufhöhe für Neubauten! Bei
154 Bebauungsplänen in Köln werden wir auf absehbare Zeit dem Bau neuer Einfamilien-
155 (Reihen-)Häuser aufgrund ineffizienter Flächennutzung nicht mehr zustimmen.
156 Unter strengen ökologischen Auflagen und nach sorgfältiger Prüfung der
157 klimatischen Auswirkungen, wollen wir dem Bau neuer Hochhäuser dagegen nicht
158 grundsätzlich im Wege stehen. Hierbei gilt es, die Fehler der Vergangenheit zu
159 vermeiden und sozialverträgliche Konzepte mit Mischnutzung zu entwickeln.

160 6. Flächen umverteilen

161 Der begrenzte Platz innerhalb der Stadt muss vorrangig für Wohnraum genutzt
162 werden, der, wo immer möglich, durch gewerbliche Erdgeschoss-Nutzungen ergänzt
163 wird. Der Flächenbedarf für Parkplätze und den motorisierten Individualverkehr
164 gehört
165 dringend auf den Prüfstand. So ist z.B. die Stellplatzordnung großzügiger zu
166 Gunsten von mehr Wohnraum anzuwenden, damit die Schaffung von mehr Wohnungen
167 oder Wohneinheiten nicht am Mangel an Parkplätzen scheitert.

168 Wir wollen konsequenter gegen gewerbliche Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen
169 und die Verwaltung in die Lage versetzen, Verstöße mit ausreichend Personal
170 effizient zu verfolgen und auch rückwirkend zu ahnden. Dabei ist der durch die
171 Wohnraumschutzsatzung mögliche Strafraum konsequent anzuwenden. Dies gilt
172 insbesondere für die dauerhafte Zweckentfremdung als Ferienwohnung z.B. über
173 Airbnb. Daher wollen wir auf die Landesregierung einwirken, die gesetzlichen
174 Voraussetzungen für eine Registrierungspflicht und deutlich höhere
175 Strafzahlungen in Wohnraumschutzsatzungen zu schaffen.

176 Um den knappen Wohnraum optimal zu nutzen, muss die Stadt sich stärker bemühen,
177 Wohnraumaustausch zu fördern und attraktiver zu machen, so dass z.B. wachsende
178 Familien ihre zu eng werdenden Wohnungen mit älteren Personen, die mittlerweile

179 allein in größeren Wohneinheiten leben, tauschen können. Zudem sollen vorhandene
180 sozialgebundene Wohnungen von den Menschen genutzt werden, die wirklich darauf
181 angewiesen sind. Deshalb fordern wir die Wiedereinführung einer möglichst
182 unbürokratischen Fehlbelegungsabgabe.

183 7. Gemeinwohlorientiert bauen

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

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

197 Gemeinwohlorientiertes Bauen heißt auch nachhaltiges Bauen: weg vom Betongold
198 hin zu klimaschonenden Bauweisen und erneuerbaren Ressourcen! Mit dem Einsatz
199 von innovativen, nachhaltigen Baustoffen und Bauteilen (insbesondere Holz, u.a.
200 auch Lehm, etc) können wir die CO₂-Belastung deutlich senken. So wird auch der
201 Lebenszyklus eines Gebäudes verlängert und sichergestellt, dass im Falle eines
202 Rückbaus die verwendeten Materialien eine Wiederverwertung erfahren. Des
203 Weiteren soll durch
204 energieeffiziente Architektur, geeignete Dämmung und nachhaltige
205 Heiztechnologien der Gesamtenergiebedarf minimiert, und so die verursachten
206 Heiz- und Stromkosten gesenkt werden.

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

212 8. Mehr Wohnraum schaffen

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

220 Wir müssen auch das Tempo erhöhen, indem wir Vergabe- und Planungsverfahren
221 durch weitestgehende Digitalisierung und Parallelisierung straffen, sowie die
222 zuständigen Behörden mit ausreichend qualifiziertem Personal ausstatten. Die
223 Stadt soll zudem im Interesse einer Beschleunigung ihre Ermessensspielräume bei
224 der Auslegung einzelner Bauvorschriften nutzen. Dem bestehenden Mangel an
225 Kapazitäten und Fachkräften in der Bauindustrie wollen wir durch

226 Fördermaßnahmen, Umschulungen und einer engen Kooperation mit IHK, JobCenter,
 227 Handwerkskammern und Bauunternehmen entgegen wirken. Eine modulare Bauweise
 228 sollte bei der Planung von Bauprojekten als beschleunigender und kostensenkender
 229 Faktor vermehrt berücksichtigt werden.

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

234 Im Rahmen einer reformierten Grundsteuer wollen wir Anreize zur maximalen
 235 Flächenausnutzung schaffen. Die Umlagemöglichkeit der Grundsteuer auf nicht-
 236 gewerbliche Mieten wollen wir abschaffen.

237 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

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

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

261 10. Schlussbemerkungen

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

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

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

274