

KONSOLIDIERT-ALT: Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

Gremium: AK Soziales (Grüne Köln)

Beschlussdatum: 26.11.2019

Antragstext

1 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft

1. Einleitung

Wir Grüne sind nicht nur die Partei des Klimaschutzes, wir wollen uns auch aktiv dem Wohnungsnotstand in unserer Stadt entgegen stellen. Viele Menschen leiden unter exzessiven Mietsteigerungen und werden deshalb aus unserer Stadt oder ihren Quartieren verdrängt. Das ist vor allem Resultat einer neoliberalen Politik, die glaubte, den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Wirtschaft überlassen zu können. Auch einer von wirtschaftlichen Interessen gesteuerten Gentrifizierung wollen wir entgegenwirken. Niemand sollte mehr als ein Drittel seiner Einkünfte für die Kosten einer angemessenen Unterkunft aufwenden müssen und erst recht niemand ohne einen festen Wohnsitz leben müssen. Deshalb fordern wir ein Grundrecht auf bezahlbares Wohnen für Alle!

Dabei haben wir auf ganz Deutschland bezogen im Grunde genommen keinen Mangel an Wohnraum, sondern eine unpassende Verteilung. Während manche sehr große Wohnungen haben, müssen andere - vor allem Menschen mit geringem Einkommen und Familien - oft auf engem Raum zusammenleben. Und während wir in strukturschwachen Regionen eine Entvölkerung erleben, müssen Metropolen wie Köln die Herausforderung von kontinuierlichem Zuzug meistern. Eines der wichtigsten Ziele muss deshalb eine Angleichung der Lebensverhältnisse in unserem Land sein sowie zwischen Großstädten und ländlichem Raum.

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

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

Eine Bauförderung mit der Gießkanne ist nicht die Lösung. Ja, wir müssen mehr bauen, aber wir müssen gemeinwohlorientiert, sozial, ökologisch und klimagerecht bauen. Statt immer mehr Flächen zu versiegeln, sollten wir vor allem Bauland 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 Akteur*innen gemeinsam planen. Wir sehen Architekt*innen,
43 Bauunternehmen und Vermieter*innen nicht als Gegner*innen, sondern Partner*innen
44 bei der notwendigen integrierten Quartiers- und Sozialraumplanung, deren
45 Sichtweisen wir ernst 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 unkommerzielle Freiräume für lebendige (Sub-)Kultur
110 statt steriler Quartiere aus Glas und Stahl. Räume für alternative Clubs und
111 Initiativen wie z.B. das Autonome Zentrum müssen daher erhalten bleiben und
112 gefördert werden.

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

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

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

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

133 5. Flächen besser nutzen

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

147 Ob kleinere Wohneinheiten oder Tiny Houses an besonderen Standorten, in einer
148 wachsenden Großstadt wie Köln ist "Downsizing" das Gebot der Stunde. Deshalb
149 wollen wir innovative Wohnformen wie Rentner*innen-WGs sowie gemeinschaftliche
150 Nutzungskonzepte fördern. Dazu müssen Wohnkomplexe auch baulich flexibler
151 angelegt werden, um 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 dringend auf den Prüfstand. So ist z.B. die Stellplatzordnung großzügiger
165 zu Gunsten von mehr Wohnraum anzuwenden, damit die Schaffung von mehr Wohnungen
166 oder Wohneinheiten nicht am Mangel an Parkplätzen scheitert.

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

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

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

182 7. Gemeinwohlorientiert bauen

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

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

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

205 Wir setzen uns für eine Förderung von Plus-Energiegebäuden ein. Dabei sollte die
206 Energiegewinnung, zum Beispiel durch Photovoltaik, durch die Bewohner*innen
207 gemeinschaftlich organisiert werden. Dies senkt die Nebenkosten. Das gilt auch
208 für die verstärkte Nutzung von Regenwasser, mit der Ressourcen geschont und
209 Kosten gesenkt werden können. Langfristig streben wir die autonome Versorgung
210 von Wohnungen und Häusern an. Städtische Gebäude sollen hier voran gehen.

211 8. Mehr Wohnraum schaffen

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

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

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

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

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

236 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

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

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

260 10. Schlussbemerkungen

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

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

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