

## Antragstext

1 Die Kreismitgliederversammlung der Kölner Grünen möge beschließen:

## 2 Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln

3 Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft

### 4 1. Einleitung

5 Wir GRÜNE sehen nicht nur einen Klimanotstand, sondern in Köln auch einen  
6 Wohnungsnotstand. Viele Menschen leiden unter exzessiven Mieten und 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 Kosten der Unterkunft 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  
262 Kipp, Maximilian Ruta, Pete Ruther, George Heidbrink sowie  
263 Roland Schwarz, Christian Craz, Bert Lahmann, Michael  
264 Kutzera sowie Arndt Klocke, Sven Lehmann und Frank  
265 Jablonski.  
266  
267 Antragstext so einstimmig beschlossen vom AK Soziales am  
268 27.8.2019