

URSPRUNGSTEXT Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln - Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft

Antragsteller*in: Marc Kersten (Köln KV)

Antragstext

1. Einleitung

Wir GRÜNE sehen nicht nur einen Klimanotstand, sondern in Köln auch einen Wohnungsnotstand. Viele Menschen leiden unter exzessiven Mieten 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 der Unterkunft aufwenden 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 überdimensionierte Wohnungen haben, müssen andere auf engstem 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.

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 dabei von Fakten leiten lassen und in keinen Wettbewerb um die populärste Forderung eintreten. Unüberlegte Schnellschüsse, wie der neue Landesentwicklungsplan der schwarz-gelben Landesregierung, 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 Bebauung von Grün- und Naherholungsflächen in Köln lehnen wir strikt ab! Denn was nützt bezahlbarer Wohnraum in einer nicht mehr lebenswerten Stadt?

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

Wir GRÜNE wollen nicht die Partei des Status quo und der Besitzstandswahrung sein, sondern des "Yes, we can" und kreativer Lösungsansätze. Ein lebenswertes Köln muss ausreichenden bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum nicht nur für hier Lebende, sondern auch z.B. für die tausenden jedes Jahr neu zu uns kommenden Studierenden bieten. Dazu brauchen wir einen aktiveren Staat, mehr finanzielle

42 Mittel, konsequentes und schnelles Verwaltungshandeln, neue innovative
43 Wohnformen und eine Besinnung auf unser Gemeinschaftsgefühl.

44 2. Strategisch planen

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

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

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

63 3. Mietpreise stabilisieren

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

72 Wir brauchen endlich verbindliche, rechtssichere und die realen Bedingungen
73 abbildende Mietspiegel sowie eine funktionierende Mietpreisbremse ohne
74 Schlupflöcher. Insbesondere den Missbrauch bei möblierter Vermietung wollen wir
75 eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage versetzen, darüber hinaus lokale
76 Mietdeckel zu beschließen, die Preiserhöhungen über der Inflationsrate in
77 bestehenden Verträgen unterbinden. Im Kampf gegen Luxussanierung und Spekulation
78 stehen wir an der Seite der Mieter*innen. Dafür werden wir in Köln das
79 Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) häufiger und
80 frühzeitiger anwenden. Bei Wohnungsmodernisierungen wollen wir darüber hinaus
81 das Mitbestimmungsrecht der Mieter*innen stärken und die Umlagemöglichkeit der
82 Sanierungskosten verringern sowie zeitlich strecken, um unangemessene Härten zu
83 vermeiden. Außerdem darf es im Rahmen eines Wohnungstauschs - bei gewahrter
84 Bonität - keine Mietpreiserhöhung geben.

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

87 4. Lebenswert wohnen

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

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

98 Extreme Hitzesommer werden die Regel, daher müssen Betonwüsten durch mehr
99 Wasserflächen, pflegeleichte Dach-, Fassaden- und Flächenbegrünung aufgebrochen
100 werden. Die daraus resultierende Beschattung und Verdunstungskühle machen das
101 Leben in der Stadt erträglicher.

102 Bestehende Freiluftschnesen müssen gewahrt und neue geschaffen werden; die
103 Verwendung wärmeabstrahlender Baumaterialien ist eine weitere notwendige
104 Maßnahme, um Hitzesommer für Kölner erträglicher zu machen. Die begonnene
105 Installation von Trinkwasserbrunnen in Köln wollen wir flächendeckend
106 fortsetzen.

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

109 5. Flächen besser nutzen

110 Unser Ziel ist es, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Deshalb setzen wir
111 vorrangig auf Nachverdichtung (z.B. Baulückenschließung/Dachgeschossausbau)
112 sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und ehemaligen
113 Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf
114 Bundesebene bereits ein Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten
115 Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für Untervermietung an
116 Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder
117 auch freistehenden Autohäuser und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die
118 wir in Köln dringend nutzen sollten.

119 Ob Tiny Houses oder kleinere Wohneinheiten, in einer wachsenden Großstadt wie
120 Köln ist "Downsizing" das Gebot der Stunde. Deshalb wollen wir innovative
121 Wohnformen wie Rentner-WGs sowie gemeinschaftliche Nutzungskonzepte fördern.
122 Dazu müssen Wohnkomplexe auch baulich flexibler angelegt werden, um
123 flächeneffektive Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

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

132 6. Flächen umverteilen

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

141 Wir wollen konsequenter gegen gewerbliche Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen
142 und die Verwaltung in die Lage versetzen, Verstöße mit ausreichend Personal
143 effizient zu verfolgen und auch rückwirkend zu ahnden. Dies gilt insbesondere
144 für die dauerhafte Zweckentfremdung als Ferienwohnung z.B. über Airbnb.

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

152 7. Gemeinwohlorientiert bauen

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

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

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

175 8. Mehr Wohnraum schaffen

176 Mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist ein zentrales Ziel grüner
177 Stadtplanung. Deshalb können wir auf den Neubau von Wohnhäusern nicht verzichten
178 und müssen hierfür auch in ausreichendem Maße neue Bauflächen ausweisen, soweit
179 dies naturschutz- und klimapolitisch vertretbar ist. Die Konzeption völlig neuer

180 Wohngebiete oder sogar Stadtteile auf zuvor gewerblich genutzten Flächen kann
181 notwendig sein, um den kontinuierlichen Zuzug nach Köln aufzufangen. Dabei sind
182 die für unsere Stadt notwendigen Frischluftschneisen zu beachten!

183 Wir müssen auch das Tempo erhöhen, indem wir Vergabe- und Planungsverfahren
184 durch weitestgehende Digitalisierung und Parallelisierung straffen, sowie die
185 zuständigen Behörden mit ausreichend qualifiziertem Personal ausstatten. Die
186 Stadt soll zudem im Interesse einer Beschleunigung ihre Ermessensspielräume bei
187 der Auslegung einzelner Bauvorschriften nutzen. Dem bestehenden Mangel an
188 Kapazitäten und Fachkräften in der Bauindustrie wollen wir durch
189 Fördermaßnahmen, Umschulungen und einer engen Kooperation mit IHK, JobCenter,
190 Handwerkskammern und Bauunternehmen entgegen wirken. Eine modulare Bauweise
191 sollte bei der Planung von Bauprojekten als beschleunigender und kostensenkender
192 Faktor vermehrt berücksichtigt werden.

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

197 Wir wollen zudem eine reformierte Grundsteuer, der ausschließlich der Bodenwert
198 zugrunde liegt. Das schafft Anreize zur maximalen Flächenausnutzung und
199 verhindert steuerbedingte Mietsteigerungen.

200 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

212 Eine Wohnung wird für viele auch zu einer "neuen Heimat". Ein sozial
213 verträgliches Zusammenleben erfordert allerdings entsprechendes Verhalten von
214 allen Seiten. Deshalb brauchen wir durchsetzungsfähige und stärker öffentlich
215 geförderte Verbände zum Mieter*innenschutz. Nebenkostenabrechnungen müssen
216 transparenter werden und Kündigungen schwerer, u.a. durch längere Fristen und
217 die Möglichkeit, den Verlust der Wohnung durch Nachzahlung der offenen Mieten zu
218 verhindern. Das Herausmobben durch vorgetäuschten Eigenbedarf und bewusst
219 herbeigeführte Verwahrlosung sollten wir mit empfindlichen Bußgeldern eindämmen.

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

225 10. Schlussbemerkungen

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

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