

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

Antragsteller*innen:

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.

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 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 Architekt*innen, 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 die Partei des "Yes, we can" und kreativer Lösungsansätze sein und nicht des Status quo und der Besitzstandswahrung. 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 auf allen Ebenen aktiveren Staat, mehr finanzielle Mittel, konsequentes und schnelles Verwaltungshandeln, neue innovative Wohnformen und eine Besinnung auf unser Gemeinschaftsgefühl.

2. Strategisch planen

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

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

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

3. Mietpreise stabilisieren

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

Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die vergangenen 10 Jahre und auch Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine funktionierende, auf Dauer angelegte Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher halten wir für dringend notwendig, um das Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu beschließen und Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir auch prüfen, inwiefern das Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland übertragbar ist. Dann würde die Miethöhe bei Neubauten nachvollziehbar aus den

88 realen Finanzierungskosten zuzüglich eines moderaten, z.B. am Zinsniveau oder
89 der Lohnentwicklung orientierten Renditeaufschlages ermittelt und festgelegt.

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

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

100 4. Lebenswert wohnen

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

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

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

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

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

124 5. Flächen besser nutzen

125 Unser Ziel ist es, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Deshalb setzen wir
126 vorrangig auf Nachverdichtung (z.B. Baulückenschließung/Dachgeschossausbau)
127 sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und ehemaligen
128 Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf
129 Bundesebene bereits ein Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten
130 Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für Untervermietung an
131 Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder

132 auch freistehenden Autohäusern und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die
133 wir in Köln dringend nutzen sollten.

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

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

147 6. Flächen umverteilen

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

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

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

171 7. Gemeinwohlorientiert bauen

172 Wir setzen uns für eine Wohnungsbaupolitik ein, die das Gemeinwohl an erster
173 Stelle sieht und nicht die Größe des Geldbeutels! Wir wollen daher die
174 Orientierung am Gemeinwohl zum unverhandelbaren Vergabekriterium für neues
175 Bauland machen. Darüber hinaus wollen wir Wohnungsgenossenschaften und andere
176 gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen steuerlich fördern, wenn diese sich
177 zur Einhaltung sozialer Mindestkriterien verpflichten. So soll dafür gesorgt

178 werden, dass langfristig 50% der Neubauten durch die Stadt, Genossenschaften
179 oder andere gemeinwohlorientierte Gesellschaften geschaffen werden.

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

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

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

199 8. Mehr Wohnraum schaffen

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

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

217 Eigentum verpflichtet, das gilt auch für ausgewiesene Wohnungsbauf Flächen.
218 Untätige Grundstücksbesitzer*innen müssen konsequent über Bußgelder zur zügigen
219 Einhaltung des Bebauungsplans gezwungen werden. Als letztes Mittel schließen wir
220 auch eine Rekommunalisierung nicht aus.

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

225 9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

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

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

249 10. Schlussbemerkungen

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

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