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

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

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

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

4. Lebenswert wohnen

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

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

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

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

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

5. Flächen besser nutzen

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

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

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

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

6. Flächen umverteilen

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

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

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

7. Gemeinwohlorientiert bauen

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

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

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

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

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

8. Mehr Wohnraum schaffen

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

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

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

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

9. Wohnungssuchende & Mieter*innen stärken

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

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

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

10. Schlussbemerkungen

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

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