

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.

42 Wir GRÜNE wollen die Partei des "Yes, we can" und kreativer Lösungsansätze sein
43 und nicht des Status quo und der Besitzstandswahrung. Ein lebenswertes Köln muss
44 ausreichenden bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum nicht nur für hier Lebende,
45 sondern auch z.B. für die tausenden jedes Jahr neu zu uns kommenden Studierenden
46 bieten. Dazu brauchen wir einen auf allen Ebenen aktiveren Staat, mehr
47 finanzielle Mittel, konsequentes und schnelles Verwaltungshandeln, neue
48 innovative Wohnformen und eine Besinnung auf unser Gemeinschaftsgefühl.

49 2. Strategisch planen

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

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

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

68 3. Mietpreise stabilisieren

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

77 Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die
78 vergangenen 10 Jahre und auch Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild
79 der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine funktionierende, auf
80 Dauer angelegte Mietpreisbremse ohne Schlupflöcher halten wir für dringend
81 notwendig, um das Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei
82 möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen Großstädte in die Lage
83 versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu
84 beschließen und Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen
85 zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir auch prüfen, inwiefern das
86 Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland
87 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 Freiluftschnesen 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 Wohnungsbauflächen.
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 Mietshäuser 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!

Beschluss Vorschlag zur Antragsberatung

Antragsteller*in: AK Soziales (Grüne Köln) (AK Soziales (Grüne Köln))

Antragstext

- 1 1. Die Antragsfrist für ÄAs wird auf 19:30 Uhr festgelegt.
- 2 2. Beratung/Beschluss über den Gesamtverfahrensvorschlag zu den ÄAs, die
3 (modifiziert) übernommen übernommen wurden (je 5 Minuten Pro & Contra).
- 4 3. Beratung der restlichen ÄAs in der Reihenfolge der Einreichung.
- 5 4. Standard-Beratung für ÄAs: je 2,5 Minuten Pro- und Contra-Rede, zwei wei-
6 tere geloste quotierte Redebeiträge je 2 Minuten. Gegenredner*innen entsprechend
7 Verfahrensvorschlägen (Seite 9-11). Wenn keine Gegenrede gehalten wird entfallen
8 auch etwaige weitere Wortbeiträge! Wenn sich keine Frauen melden wird kurz
9 abgefragt/abgestimmt, ob die Wortbeiträge der Männer trotzdem zugelassen werden.
- 10 5. Abweichende Beratungsvarianten entsprechend der Verfahrensvorschläge (Seite
11 9-11):
 - 12 A.) Kurz-Beratung mit je 3 Minuten Pro- und Contra-Rede ohne weitere
13 Redebeiträge
 - 14 B.) Längere Beratung mit insgesamt vier quotierten Wortbeiträgen (zusätzlich zu
15 den Pro- und Contra-Reden)
- 16 6. Falls bis 21:30 Uhr noch keine Schlussabstimmung über das komplette Papier
17 erfolgt ist, wird die Antragsbefassung bis maximal 22 Uhr verlängert mit jeweils
18 verkürzten Rede- und Debattenzeiten: mit je 2 Minuten für Pro- und Contra-Reden,
19 weitere Redebeiträge entfallen.
- 20 7. Wenn bis 22 Uhr keine Schlussabstimmung erfolgt ist wird zunächst abgefragt
21 ob die Versammlung einstimmig einer Fortführung zustimmt. Ist dies nicht der
22 Fall, wird eine Sondersitzung des Arbeitskreises anberaumt. Den Termin legen die
23 AK-Sprecher*innen nach bestem Ermessen fest.
- 24 8. Das vom AK beschlossene Positionspapier darf von den AK-Sprecher*innen noch
25 in Hinsicht auf grammatikalische Probleme sowie Zeichensetzungs- und
26 Rechtschreibfehler korrigiert werden.
- 27 9. Eine womöglich falsche oder unzureichende Genderung darf von den AK-
28 Sprecher*innen nachträglich korrigiert werden.
- 29 10. Nach den Korrekturen wird das Positionspapier von den AK-Sprecher*innen
30 unverzüglich als Antrag für die Kreismitgliederversammlung der Kölner Grünen am
31 21.9.2019 eingereicht.
- 32 11. Die AK-Sprecher*innen werden beauftragt im Vorfeld der KMV in Absprache mit
33 dem Kreisvorstand geeignete Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit vorzubereiten.

Antragstext

1 Köln ist eine wachsende Stadt, die sich ständig verändert. Diesen Wandel gut zu
2 begleiten, dafür setzen wir GRÜNE uns seit jeher ein. Eine wachsende Stadt
3 braucht nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch mehr ÖPNV, mehr Schulen, mehr
4 Sportflächen und mehr Grün- und Freizeitflächen. Um dies zu verwirklichen,
5 braucht es Gestaltungsfreiraum. Dafür muss in Köln eine nachhaltige und aktive
6 Bodenpolitik weiterentwickelt und praktiziert werden, es müssen neue Wohngebiete
7 und Stadtteile geschaffen werden und gleichzeitig Grün- und Freiflächen erhalten
8 und ausgebaut werden. Außerdem brauchen wir eine Innenentwicklung, die Baulücken
9 schließt, mindergenutzte Gewerbeflächen besser nutzt und eine maßvolle
10 Nachverdichtung bei flächenintensiven Einzelhaus- und Mehrfamilienhaussiedlungen
11 ermöglicht. Die wachsende Stadt muss in einer lebenswerten Balance gehalten
12 werden. Dabei ist für uns klar, dass auch das Wachstum von Köln langfristig auf
13 Grund einer begrenzten Flächenverfügbarkeit endlich ist. Schon jetzt gilt es
14 sorgsam die Konflikte von Bebauung mit dem Natur-, Arten- und Klimaschutz
15 auszutarieren.

16 Unsere Grüne Vision für Köln

17 Wir wollen ...

- 18 • eine selbstbewusste Stadt, die eigene Ideen entwickelt und verfolgt.
- 19 • dass Grund und Boden in Köln soweit wie möglich in städtischem Besitz
20 bleiben, um Bodenspekulationen einzudämmen.
- 21 • dass die Anpassung an die Klimakrise ein zentrales Planungskriterium für
22 die städtische Entwicklung wird.
- 23 • dass in Köln eine vielfältige, sozial ausgewogene Wohnungspolitik verfolgt
24 wird, die den verschiedenen Bedarfen der städtischen Bevölkerung
25 entspricht.
- 26 • dass Neubaugebiete lebendig, grün und autofrei gestaltet werden.
- 27 • den Grundgedanken des „Downsizing“ fördern und dafür Instrumente
28 entwickeln.

29 Unsere Grünen Erfolge in Köln

30

31 Wir haben ...

- 32 • die Einführung des Vorkaufsrechts unterstützt, was bedeutet, dass bei dem
33 Weiterverkauf von Flächen die Stadt die Möglichkeit erhält, zu prüfen, ob
34 sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will.
- 35 • die Konzeptvergabe eingeführt, ein Vergabeverfahren für Grundstücke, bei
36 dem nicht der höchst gebotene Preis ausschlaggebend ist, sondern das
37 inhaltlich beste Konzept, wobei mithilfe von transparent festgelegten

- 38 Qualitätskriterien Projekte gefördert werden, die durch besonders
39 innovative, soziale oder nachhaltige Konzepte überzeugen können.
- 40 • dafür gesorgt, dass sich die Stadt rechtswirksam für maximal 30 Jahre ein
41 Wiederkaufsrecht bei der Vergabe von Grundstücken sichert.
 - 42 • das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ mit einem Potenzial von etwa 16000
43 Wohneinheiten beschlossen.
 - 44 • für große, neue Baugebiete wie den Mülheimer Süden, die Parkstadt Süd, den
45 Deutzer Hafen, Rondorf Nord-West und Kreuzfeld die Planungen weiter
46 vorangetrieben.
 - 47 • das kooperative Baulandmodell geschärft, das seit 2017 vorsieht, dass alle
48 Investoren bei Projekten von mehr als 20 Wohneinheiten verbindlich 30 %
49 sozial geförderten Wohnungsbau realisieren müssen.
 - 50 • gegen gewerbliche Airbnb-Nutzung die zuständige Abteilung der
51 Stadtverwaltung mit entsprechend Personal versorgt und die Bußgelder
52 erhöht.
 - 53 • Genossenschaften und Baugruppen ihre Planungen erleichtert, indem auf
54 unser Betreiben hin speziell für diese Zielgruppe eine Beratungsstelle in
55 der Stadtverwaltung geschaffen wurde.

56 Unsere Grünen Ziele für Köln

57 Wir werden ...

- 58 • dafür sorgen, dass städtische Flächen auch weiterhin und langfristig in
59 städtischer Hand bleiben und gezielt neue Flächen angekauft werden, damit
60 auch zukünftige Generationen noch Gestaltungsfreiräume haben.
- 61 • das Erbbaurecht als priorisiertes Vergabeinstrument auch für den
62 Wohnungsbau einführen, damit städtische Flächen nicht mehr
63 unwiederbringlich verkauft, sondern zu einem Pachtzins über lange
64 Zeiträume bis zu 99 Jahre zur Nutzung übergeben werden, wobei der Boden
65 dann in städtischem Eigentum, die Aufbauten in Privatbesitz bleiben.
- 66 • Vergabe- und Planungsverfahren durch weitestgehende Digitalisierung und
67 Parallelisierung straffen sowie die zuständigen Behörden mit ausreichend
68 qualifiziertem Personal ausstatten.
- 69 • effizient mit den knappen Flächen umgehen, den verfügbaren Raum besser
70 ausnutzen und für eine sinnvolle Nutzung von mindergenutzten Flächen
71 sorgen.
- 72 • bei der Vergabe von städtischen Grundstücken im Regelfall nur noch
73 Investoren zum Zuge kommen lassen, die das Ziel von günstigem Wohnraum und
74 kontrollierten Mieten in ihrer Eigentümerschaft verankert haben.
- 75 • die 2016 vom Rat beschlossene Wohnungsbauoffensive mit städtischen
76 Baugrundstücken verstärkt fortsetzen, um mehr öffentlich-geförderte
77 Wohnungen zu schaffen – es sollen Grundstücke im Wege des Erbbaurechts an

- 78 gemeinwohlorientierte Bestandshalter, wie z. B. die städtische
79 Wohnungsgesellschaft GAG, die städtische WSK, Genossenschaften und
80 selbstverwaltete Projekte vergeben werden, auf denen mindestens 70 %
81 öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen soll, und auf Basis des
82 geänderten Haushaltsrechts werden wir Grundstücke für öffentlich
83 geförderten Wohnungsbau und soziale Wohnprojekte unter Verkehrswert
84 vergeben.
- 85 • die besonderen Anforderungen von Genossenschaften und Wohnprojekten schon
86 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besser berücksichtigen, weil sie
87 wichtige Partner der Stadt sind, um Wohnungsbau langfristig im
88 preisgünstigen Spektrum möglich zu machen.
 - 89 • kreative und kulturelle Räume in urbanen Lagen erhalten und in neuen
90 Stadtquartieren schaffen.
 - 91 • die Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität bereits bei den
92 Aufteilungen der Grundstücke mitdenken.
 - 93 • eine maßvolle Innenverdichtung und die Schließung von Baulücken
94 vorantreiben und dabei z. B. integrierte Handelsflächen planen und
95 Parkplätze und einstöckige Supermärkte mit Wohnungen oder Büros überbauen.
 - 96 • verstärkt eine integrierte Mischung von Wohnen und Arbeiten in Form von
97 gemischten und kompakten Stadtquartieren anstreben, da die Ressource
98 Fläche in Köln begrenzt ist.
 - 99 • existierende Höhenbegrenzungen auf den Prüfstand stellen, denn wir
100 brauchen eine höhere differenzierte Mindesttraufhöhe für Neubauten, um
101 Flächen effektiver nutzen zu können.
 - 102 • weiterhin konstruktiv an einem Hochhauskonzept mitarbeiten, das
103 klimatische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt.
 - 104 • die Entwicklung der Stadt gemeinsam mit ihren Bürger*innen gestalten und
105 diese aktiv in die notwendigen Prozesse mit einbinden.
 - 106 • die Entwicklung neuer Stadtquartiere, insbesondere Kreuzfeld, die
107 „Parkstadt Süd“ und das ehemalige Industrieareal „Otto+Langen“ in Mülheim-
108 Süd über städtische Entwicklungsgesellschaften steuern und gestalten,
109 statt die Entwicklung sowie die städtischen Flächen Privatinvestoren zu
110 überlassen.
 - 111 • die Entwicklung der Stadt zusammen mit der Region planen und abstimmen,
112 weil Entwicklungsfragen nicht an der Stadtgrenze haltmachen.
 - 113 • Wohnungsentwicklung und ÖPNV zusammen planen und umsetzen und Wohnen an
114 ÖPNV-Knotenpunkten intensivieren.
 - 115 • weitere autofreie Wohngebiete nach Vorbild der autofreien Siedlung in
116 Nippes bauen bzw. Initiativen für autofreie Quartiere fördern, bei denen

- 117 die Anbindung an den ÖPNV im Vordergrund steht und es ausreichende,
118 überdachte und sichere Fahrradstellplätze gibt.
- 119 • die Stellplatzordnung so ändern, dass die Schaffung von mehr Wohnraum und
120 mehr Wohneinheiten für Studierende und im sozial geförderten Wohnungsbau
121 nicht am Mangel an Pkw-Stellplätzen scheitert.
 - 122 • die Anpassung an die Klimakrise als ein zentrales Planungskriterium für
123 die städtische Entwicklung einfordern – als eine dauerhafte
124 Querschnittsaufgabe von Verwaltung, lokaler Wirtschaft, Bürger*innenschaft
125 und städtischen Beteiligungsunternehmen, in Form von z. B. Hitzeanpassung,
126 Schaffung von Grünflächen, Biodiversität und Schutz vor extremen
127 Wettersituationen.
 - 128 • Neubauten langlebig bauen und Klimafolgen berücksichtigen indem wir z. B.
129 dafür sorgen, dass Dächer begrünt oder Solaranlagen auf den Gebäuden
130 installiert werden und nach Passivhausstandard gebaut wird, sofern machbar
131 und sinnvoll.
 - 132 • verstärkt nachhaltige Baustoffe einsetzen, die nachwachsend und recycelbar
133 sind, möglichst aus der Nähe stammen und keine langen Transportwege hinter
134 sich haben, wobei Holz als besonders umweltfreundliche Alternative
135 verstärkt Berücksichtigung erfahren soll.

Antragstext

1 Wohnen

2 Köln ist eine Stadt der Vielfalt, attraktiv für viele Menschen, die gern hier
3 leben und arbeiten. Gleichzeitig steigen die Mietpreise. Und das Angebot an
4 Wohnraum hält nicht Schritt mit der Bevölkerungsentwicklung. Die Nachfrage v. a.
5 nach bezahlbarem Wohnraum wird schon seit Jahren nicht durch die Anzahl neu
6 gebauter Wohnungen gedeckt. Jährlich müssten mindestens 6000 Wohneinheiten
7 entstehen, um den Bedarf der wachsenden Stadt zu decken. Auch der Anteil an
8 öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet sinkt weiter und lag in 2018 nur
9 noch bei 38 623 Wohnungen (6,9 %). Steigende Mieten und Wohnraummangel betreffen
10 dabei mittlerweile viele Bevölkerungsgruppen, wie junge Familien,
11 Alleinerziehende, Migrant*innen und Geflüchtete, Studierende und Auszubildende
12 sowie Rentner*innen. Insbesondere sind dabei Menschen mit geringem Einkommen in
13 drastischem Ausmaß betroffen. Viele Menschen geben heute mehr als die Hälfte
14 ihres Einkommens für die Miete aus, sodass dann das Geld für wichtige andere
15 Lebensbereiche fehlt. Auch wenn wichtige Rahmenbedingungen, die für gutes und
16 bezahlbares Wohnen in Köln notwendig sind, durch Bundes- und Landesregierungen
17 getroffen werden, so gibt es doch Möglichkeiten, um auf kommunaler Ebene
18 steuernd in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Wir GRÜNE wollen diese Spielräume
19 aktiv nutzen, um bezahlbaren Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung zu erhalten
20 und zu schaffen.

21 Unsere Grüne Vision für Köln

22 Wir wollen ...

- 23 • den Kölner*innen bezahlbares und gutes Wohnen ermöglichen, denn der
24 Anspruch auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein Menschenrecht
25 (Europäische Sozialcharta 1966).
- 26 • weitere Mietsteigerungen abbremsen und Möglichkeiten finden, damit
27 mittelfristig die Mietpreise wieder sinken.
- 28 • dass alle Kölner Bevölkerungsschichten in ihrer Umgebung entsprechend
29 ihrer finanziellen Möglichkeiten eine geeignete Wohnung finden und nicht
30 aus der Stadt verdrängt werden.
- 31 • gemischte Quartiere statt Gentrifizierung – Armut und prekäre
32 Lebensbedingungen dürfen sich nicht in bestimmten Stadtvierteln
33 konzentrieren.
- 34 • genügend neuen Wohnraum für die wachsende Stadt schaffen, die Vielfalt an
35 Wohn- und Lebensformen (z.B. Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen,
36 Genossenschaften) fördern und dabei besonders soziale Ziele
37 berücksichtigen.

38 Unsere Grünen Erfolge in Köln

39 Wir haben ...

- 40 • die Vergabe von Grundstücken nach Konzept (Konzeptvergabe) beschlossen.
- 41 • das Kooperatives Baulandmodell fortgeschrieben – nun müssen bei jedem
42 Neubauprojekt, das größer als 20 Wohneinheiten ist, 30 % geförderte
43 Wohnungen gebaut werden.
- 44 • die Milieuschutzsatzung für das Severinsviertel beschlossen.
- 45 • ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für öffentlich geförderten
46 Wohnungsbau beschlossen.
- 47 • den Ankauf von Belegungsbindungen beschlossen.
- 48 • die GAG mit dem Kauf und der Sanierung von 1200 Wohnungen in Chorweiler
49 betraut.
- 50 • dafür gesorgt, dass in absehbarer Zeit ein Pilotprojekt in Holzbauweise
51 realisiert wird.
- 52 • uns für eine Weiterführung und Verschärfung der Kölner
53 Wohnraumschutzsatzung innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens
54 eingesetzt – diese ist nun auch auf den Schutz von Eigentumswohnungen und
55 Einfamilienhäuser ausgedehnt.
- 56 • mit einer von uns initiierten Kampagne auf Zweckentfremdung von Wohnraum
57 aufmerksam gemacht.
- 58 • die „Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg e. G.“ bei ihrer Gründung
59 unterstützt und den Weg für eine integrative Siedlungserweiterung der sog.
60 „Indianersiedlung“ in Zollstock geebnet.

61 Unsere Grünen Ziele für Köln

62 Wir werden ...

- 63 • uns dafür einsetzen, dass das kommunale Wohnungsbauförderprogramm der
64 Stadt Köln endlich ausgeschöpft wird und auch für preisgedämpften, d. h.
65 bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden kann.
- 66 • jährlich mehr öffentlich geförderte Wohnungen bereitstellen als aus der
67 Sozialbindung herausfallen.
- 68 • gemeinwohlorientierten Wohnungsanbieter*innen, wie Genossenschaften oder
69 sozialen Wohnprojekten, bei der Vergabe von Bauflächen und
70 Wohnungsförderung Vorrang gewähren.
- 71 • die Vergabe von Grundstücken auf Grundlage eines Konzepts (Konzeptvergabe)
72 als wichtiges Instrument weiter ausbauen – nicht, wer am meisten Geld für

- 73 ein Grundstück zahlen kann, erhält den Zuschlag, sondern die beste Idee
74 für das Gemeinwohl.
- 75 • bei Neubauvorhaben darauf achten, dass flexible Grundrisse realisiert
76 werden, die die spätere Teilung oder auch Zusammenlegung von Wohnungen
77 ermöglicht, wobei es um Flexibilität in beide Richtungen geht: Wohnungen
78 können kleiner, aber auch größer werden, z. B. bei Bedarf von Familien,
79 WGs oder Patchwork.
 - 80 • Wohnraumtausch fördern, damit z. B. wachsende Familien ihre zu eng
81 werdenden Wohnungen mit älteren Personen, die mittlerweile allein in
82 größeren Wohneinheiten leben, tauschen können.
 - 83 • das Angebot an Wohnungseinheiten für gemeinschaftliches und
84 generationsübergreifendes Wohnen, gemischte und integrative Wohnformen,
85 barrierefreies, studentisches und altersgerechtes Wohnen sowie Single-
86 Wohnungen ausbauen und fördern.
 - 87 • den Anteil öffentlich geförderter und langfristig gemeinwohlorientierter
88 Wohnungen erhöhen, welche möglichst in allen Stadtteilen angesiedelt
89 werden sollen.
 - 90 • das „Kooperative Baulandmodell“ weiterentwickeln, wobei der Anteil an
91 sozialgebundenen Wohnungen auf 50 % erhöht werden und es außerdem 20 %
92 preisgedämpftem Wohnraum geben soll.
 - 93 • im Sinne einer nachhaltig sozialen Wohnungspolitik auf Vereinbarungen mit
94 Investoren setzen, die eine deutlich längere Sozialbindung als die
95 gesetzliche Mindestdauer vorsehen.
 - 96 • das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) häufiger und
97 frühzeitiger anwenden.
 - 98 • die Gründung mindestens eines neuen Trägers oder einer neuen
99 gemeinwohlorientierten Gesellschaft für spezielle Bauprojekte fordern, der
100 bzw. die einen hohen Anteil geförderten und bezahlbaren Wohnraum zum Ziel
101 hat.
 - 102 • das Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Stadt ausweiten und kompromisslos
103 durchsetzen, um damit Spekulation einzudämmen und das aktuelle Mietniveau
104 zu erhalten.
 - 105 • gegen Leerstand, Verwahrlosung und illegale Umnutzung von Wohnraum in
106 Gewerbe, wie etwa bei der Vermietung ganzer Wohnungen an Tourist*innen
107 durch Airbnb, vorgehen.
 - 108 • uns dafür einsetzen, die Kölner Wohnraumschutzsatzung zu verschärfen –
109 dazu braucht es eine Erweiterung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes
110 NRW, worin die Möglichkeit einer Registrierungspflicht für alle

111 Anbieter*innen und Bewerber*innen von Ferienwohnungen enthalten sein muss,
112 und eine erhebliche Erhöhung der Strafgebühren.

113 • zudem die Verwaltung mit ausreichendem Personal in die Lage versetzen, die
114 Zweckentfremdung von Wohnungen effektiv zu verfolgen.

115 • eine die Wohngebiete in den Außenbezirken durch verbesserte Infrastruktur,
116 wie z. B. eine gute ÖPNV-Anbindung, aufwerten.

117 • die Möglichkeit einer kommunalen Mietpreisbremse prüfen.

118 • uns für einen qualifizierten Kölner Mietspiegel einsetzen, der nach
119 wissenschaftlichen

120 Kriterien erstellt wird.

121 • weiterhin das Kölner Wohnungsamt unterstützen, das gegen vorgetäuschten
122 Eigenbedarf oder absichtliche Verwahrlosung von Wohnungen vorgeht.

123 Wohnungslosigkeit

124 Wie viele Menschen tatsächlich in Köln auf der Straße leben, darüber gibt es
125 keine validen Zahlen. Die Gesamtzahl der von der Stadt Köln untergebrachten und
126 betreuten wohnungslosen Menschen mit Sozialhilfeanspruch lag 2018 bei knapp 6000
127 Personen. Die Schätzungen lagen 2018 bundesweit bei 678000 wohnungs- und 41000
128 obdachlosen Personen. Auch zu Kindern und minderjährigen Jugendlichen in
129 prekären Wohnverhältnissen oder zu alleinlebenden Kindern ohne feste Unterkunft
130 gibt es keine gesicherten Zahlen. Ein Leben auf der Straße ist mit physischen
131 und psychischen Erkrankungen verbunden. Insbesondere Frauen* sind aufgrund
132 unterschiedlicher Problemlagen, wie Gewaltbetroffenheit oder besondere
133 Abhängigkeitsverhältnisse, von verdeckter Obdachlosigkeit und verschiedensten
134 Krankheitsbildern betroffen.

135 Unsere Grüne Vision für Köln

136 Wir wollen...

137 • dass jeder Mensch in unserer Stadt Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat.

138 • dass niemand auf der Straße leben muss und jeder Mensch in unserer Stadt
139 ein Dach über dem Kopf hat.

140 • obdachlosen Menschen Unterstützung und Hilfen in Form von
141 niedrigschwelligen Angeboten ermöglichen.

142 Unsere Grünen Erfolge in Köln

143 Wir haben ...

144 • durch einen Zuschuss dafür gesorgt, dass der Mittagstisch in der
145 Begegnungs- und Beratungsstelle „Vringstreff“ in der Südstadt für Menschen
146 mit und ohne Wohnung gesichert wurde.

147 • den „Housing First“-Ansatz als weiteren Baustein im Hilfesystem über den
148 städtischen Haushalt implementiert, wobei obdachlosen Menschen ohne

149 vorherige Erfüllung von Bedingungen, wie die Feststellung der
150 Wohnfähigkeit, eine reguläre Wohnung zur Verfügung gestellt wird.

- 151 • gemeinsam mit unserem Sozialdezernenten die sog. „Humanitären Hilfen für
152 Menschen aus Ländern der EU-Osterweiterung“ installiert, denn zugewanderte
153 Menschen aus den osteuropäischen Ländern auf der Suche nach Arbeit stehen
154 vor besonderer Gefährdung und ohne Anspruch auf Sozialleistungen droht
155 ihnen häufig ein Leben in Armut, schlimmstenfalls Obdachlosigkeit und
156 Verelendung.
- 157 • mit dem Angebot der „Humanitären Hilfen“ ein ganzjähriges Übernachtungs-
158 und Versorgungsangebot für Obdachlose mit medizinischer Grundversorgung in
159 der „zentralen Anlauf- und Beratungsstelle Vorgebirgsstraße“ geschaffen.
- 160 • die niedrigschwellige Obdachlosenhilfe der „Überlebensstation Gulliver“
161 erweitert, weitere Streetworker*innen und Sprach- und Kulturmittler*innen
162 eingesetzt und ein Budget für den mobilen Gesundheitsdienst eingerichtet.

163 Unsere Grünen Ziele für Köln

164 Wir werden ...

- 165 • den diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum durch eine städtische
166 Clearingstelle erleichtern.
- 167 • dafür sorgen, dass immer mehr Menschen regulären Wohnraum beziehen können.
- 168 • den Aufkauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand und deren Vereinbarung
169 bei Neubauprojekten zu einem selbstverständlichen Teil sozialer
170 Wohnungspolitik in Köln machen.
- 171 • den bedingungslosen „Housing First“-Ansatz auch weiterhin nach Kräften
172 unterstützen.
- 173 • die Stadt Köln und die freien Träger im Ausbau der vielfältigen
174 Obdachlosenhilfen weiter unterstützen und dabei auch neue,
175 zielgruppengerechte Ansätze berücksichtigen.
- 176 • Übernachtungsangebote als Schutzräume speziell für Frauen* im
177 Rechtsrheinischen von Köln einrichten.
- 178 • die Kölner Bevölkerung durch geeignete Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit
179 über die vielfältigen Gründe von Wohnungslosigkeit informieren, um für
180 mehr Verständnis und Empathie für diese Personengruppe zu werben.
- 181 • ergänzende Initiativen und sinnvolle Hilfsangebote aus der
182 Zivilgesellschaft nach Möglichkeit unterstützen.
- 183 • die Akzeptanz vorhandener Übernachtungseinrichtungen erhöhen, indem wir
184 für mehr Privatsphäre und Sicherheit sorgen, Angebote für Paare schaffen
185 sowie eine unmittelbare räumliche Nähe zu Haustieren ermöglichen.

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% preisgedämpften 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

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!