

Die Kreismitgliederversammlung der Kölner GRÜNEN möge beschließen:

# 1 **Lebenswertes und bezahlbares Wohnen in Köln**

## 2 **Grüne Lösungsansätze für die Stadt der Zukunft**

### 3 **1. Einleitung**

4 Wir GRÜNE sehen nicht nur einen Klimanotstand, sondern in Köln auch einen Wohnungsnotstand. Viele Menschen  
5 leiden unter exzessiven Mieten und werden deshalb aus unserer Stadt oder ihren Quartieren verdrängt. Das ist vor allem  
6 Resultat einer neoliberalen Politik, die glaubte, den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Wirtschaft überlassen zu  
7 können. Auch einer von wirtschaftlichen Interessen gesteuerten Gentrifizierung wollen wir entgegenwirken. Niemand  
8 sollte mehr als ein Drittel seiner Einkünfte für die Kosten der Unterkunft aufwenden und erst recht niemand ohne einen  
9 festen Wohnsitz leben müssen. Deshalb fordern wir ein Grundrecht auf bezahlbares Wohnen für Alle!

10 Dabei haben wir auf ganz Deutschland bezogen im Grunde genommen keinen Mangel an Wohnraum, sondern eine  
11 unpassende Verteilung. Während manche überdimensionierte Wohnungen haben, müssen andere auf engstem Raum  
12 zusammenleben. Und während wir in strukturschwachen Regionen eine Entvölkerung erleben, müssen Metropolen wie  
13 Köln die Herausforderung von kontinuierlichem Zuzug meistern. Eines der wichtigsten Ziele muss deshalb eine  
14 Angleichung der Lebensverhältnisse in unserem Land sein sowie zwischen Großstädten und ländlichem Raum.

15 Unser Ziel ist zugleich eine neue Wohnkultur, die auf Lebensqualität statt Größe, auf Gemeinschaftsgefühl statt  
16 Vereinzelung und auf Innovation statt Tradition setzt. Wenn ein Cambio-Wagen Ersatz für zehn Autos in Privatbesitz sein  
17 kann, dann müssen wir dem Grundgedanken der Sharing Economy natürlich auch auf dem Wohnungsmarkt zum Erfolg  
18 verhelfen.

19 Wohnungspolitische Diskussionen kranken oft an einem Mangel an Differenzierung. Was für Köln richtig ist, muss  
20 schließlich nicht für Duisburg, Erfurt oder Grevenbroich passen. Es gibt kein universelles Patentrezept, sondern einen  
21 Koffer voll möglicher Werkzeuge, die sich gegenseitig beeinflussen und nicht immer die gewünschte Wirkung haben. Wir  
22 GRÜNE wollen uns bei der Lösung des Problems von Fakten leiten lassen und in keinen Wettbewerb um die populärste  
23 Forderung eintreten. Die gravierenden Änderungen des Landesentwicklungsplan NRW durch die schwarz-gelbe  
24 Regierung können mehr Schaden anrichten als nützen.

25 Eine Bauförderung mit der Gießkanne ist nicht die Lösung. Ja, wir müssen mehr bauen, aber wir müssen  
26 gemeinwohlorientiert, sozial, ökologisch und klimagerecht bauen. Statt immer mehr Flächen zu versiegeln, sollten wir vor  
27 allem Bauland effektiver nutzen und die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden. Eine Bebauung von Grün- und  
28 Naherholungsflächen in Köln lehnen wir strikt ab! Denn was nützt bezahlbarer Wohnraum in einer nicht mehr  
29 lebenswerten Stadt?

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

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

### 39 **2. Strategisch planen**

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

45 Unser Ziel ist, für sozialen Frieden in unserer Stadt zu sorgen und den Anteil "städtischer" Wohnungen zu erhöhen. Um  
46 Spekulation einzudämmen, wollen wir das Vorkaufsrecht der Stadt ausweiten und kompromisslos durchsetzen, wenn  
47 private Käufer\*innen den Erhalt des Mietniveaus nicht vertraglich zusichern. Auch eine Vergesellschaftung mit  
48 Entschädigung entsprechend der Grundgesetzlichen Regelungen kann ein wirksames Instrument sein. Durch die

49 Verpachtung im Rahmen von zeitlich befristeten Erbbaurechten kann neuer Wohnraum geschaffen werden, ohne dass  
50 die Stadt ihr Eigentum an städtischen Grundstücken verliert.

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

### 54 **3. Mietpreise stabilisieren**

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

61 Wir brauchen überall verbindliche und rechtssichere Mietspiegel, die die vergangenen 10 Jahre und auch  
62 Bestandsmieten berücksichtigen, um ein reales Bild der Mieten im jeweiligen Stadtteil abzubilden. Auch eine  
63 funktionierende, auf Dauer angelegte Mietpreislöscher ohne Schlupflöcher halten wir für dringend notwendig, um das  
64 Mietniveau zu stabilisieren. Insbesondere den Mietwucher bei möblierter Vermietung wollen wir eindämmen. Wir wollen  
65 Großstädte in die Lage versetzen, darüber hinaus effektive lokale Mietdeckel für Neubauten zu beschließen und  
66 Preiserhöhungen über der Inflationsrate in bestehenden Verträgen zu unterbinden. In diesem Zusammenhang wollen wir  
67 auch prüfen, inwiefern das Schweizer Modell einer allgemein verbindlichen "Kostenmiete" auf Deutschland übertragbar  
68 ist. Dann würde die Miethöhe bei Neubauten nachvollziehbar aus den realen Finanzierungskosten zuzüglich eines  
69 moderaten, z.B. am Zinsniveau oder der Lohnentwicklung orientierten Renditeaufschlages ermittelt und festgelegt.

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

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

### 76 **4. Lebenswert wohnen**

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

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

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

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

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

### 93 **5. Flächen besser nutzen**

94 Unser Ziel ist es, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Deshalb setzen wir vorrangig auf Nachverdichtung (z.B.  
95 Baulückenschließung/Dachgeschossausbau) sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen wie Bahnbögen und  
96 ehemaligen Industriegeländen. Für die Aufstockung existierender Wohnhäuser haben wir auf Bundesebene bereits ein  
97 Förderprogramm vorgeschlagen. Wir wollen ungenutzten Wohnraum effektiver nutzen, indem wir Anreize für

98 Untervermietung an Wohnungssuchende schaffen. Das Überbauen von Parkplätzen, Straßen, Gleisen oder auch  
99 freistehenden Autohäusern und Supermärkten bietet weitere Potenziale, die wir in Köln dringend nutzen sollten.

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

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

## 110 **6. Flächen umverteilen**

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

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

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

## 128 **7. Gemeinwohlorientiert bauen**

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

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

139 Gemeinwohlorientiertes Bauen heißt auch nachhaltiges Bauen: weg vom Betongold hin zu klimaschonenden Bauweisen  
140 und erneuerbaren Ressourcen! Mit dem Einsatz alternativer Baustoffe und Bauteile (z.B. Holz, Lehm, etc) können wir die  
141 CO<sub>2</sub>-Belastung deutlich senken. So wird auch der Lebenszyklus eines Gebäudes verlängert und sichergestellt, dass im  
142 Falle eines Rückbaus die verwendeten Materialien eine Wiederverwertung erfahren. Des Weiteren soll durch  
143 energieeffiziente Architektur, geeignete Dämmung und nachhaltige Heiztechnologien der Gesamtenergiebedarf  
144 minimiert, und so die verursachten Heiz- und Stromkosten gesenkt werden.

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

## 148 **8. Mehr Wohnraum schaffen**

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

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

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

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

## 167 **9. Wohnungssuchende & Mieter\*innen stärken**

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

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

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

## 185 **10. Schlussbemerkungen**

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

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

***Antragsteller\*innen:** Marc Kersten, Heike Havermeier, Anna Kipp, Maximilian Ruta, Pete Ruther, George Heidbrink, Roland Schwarz, Christian Cranz, Bert Lahmann, Michael Kutzera sowie Luisa Schwab, Frank Hauser, Arndt Klocke, Sven Lehmann und Frank Jablonski.*

**Antragstext so einstimmig beschlossen vom AK Soziales am 27.8.2019**