

1 Beschluß UB-Parteitag 28.10.2023 Köln SPD

2 Leitantrag Wohnen der KölnSPD

3 **Volle Power für bezahlbares Wohnen in Köln! Soziale Katastrophe verhindern.**  
4 **Handeln jetzt!**

5 **1. Präambel**

6 Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum hat sich in den vergangenen Monaten  
7 und Jahren zu DER sozialen Frage unserer Republik, aber vor allem auch in  
8 Metropolen wie Köln entwickelt! In Köln müssen wir zwischenzeitlich von einer  
9 echten Krisensituation sprechen, die ohne entschlossenes Handeln unmittelbar in  
10 eine sozialpolitische Katastrophe führen wird! Die Kölner Sozialdemokratie wird  
11 mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln dafür kämpfen, diese Katastrophe  
12 abzuwenden und Köln weiterhin als eine Stadt für ALLE zu gestalten!. Wir legen  
13 mit diesem Leitantrag den Bürgerinnen und Bürgern ein umfassendes  
14 Handlungskonzept vor, wie wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in unserer  
15 Stadt sicherstellen und bis zum Jahr 2030 die ebenfalls massiv steigende  
16 Obdachlosigkeit beenden. Denn schon heute ist es bittere Realität, dass sich in  
17 vielen Teilen Kölns nur noch reiche Menschen Wohnraum leisten können. Gegen  
18 diese soziale Spaltung hilft nur eine engagierte und starke Stadtführung, die sich  
19 einmischt, die gestaltet und auch Position bezieht, indem sie soziale  
20 wohnungspolitische Maßnahmen ergreift und konsequent umsetzt. Da diese  
21 Stadtführung derzeit nicht zu erkennen ist, müssen wir als Sozialdemokrat\*innen  
22 Verantwortung übernehmen und für den entsprechenden politischen  
23 Handlungsdruck sorgen!

24 Bereits in den 1970er und 80er Jahren ist es gelungen, eine vergleichbar  
25 krisenhafte Wohnungsnot und Obdachlosigkeit in Köln mit entschlossenem  
26 Handeln von Politik und Verwaltung auf kommunaler Ebene (!) erfolgreich zu  
27 bekämpfen und anschließend bezahlbaren Wohnraum in Köln über lange Phasen  
28 bereitzustellen. Auch damals waren es die verschiedenen Säulen aus Straffung  
29 des Verwaltungshandelns, zielgerichtete Förderprogramme und eigene  
30 Bautätigkeit, die diesen Erfolg des bundesweit vorbildlichen Modells möglich  
31 gemacht haben. Daran wollen wir anknüpfen und in Würdigung der aktuellen  
32 Gegebenheiten die Wohnungsnot und somit auch die Obdachlosigkeit in Köln  
33 wirksam bekämpfen.

34 **Aktuelle Situation in Köln**

35 Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt verschärft sich von Jahr zu Jahr. In  
36 Köln fehlen 2.261.000 m<sup>2</sup> an Wohnfläche. Die Mietbelastung in Köln ist  
37 mittlerweile höher als in Hamburg: Fast 30 Prozent des Einkommens muss ein  
38 Single in Köln mittlerweile für die Kaltmiete aufbringen. Für die Mehrheit der  
39 Kölner\*innen wird es immer schwieriger, sich eine angemessene Wohnung in der  
40 Stadt zu leisten. Innerstädtische Umzüge sind auf einem Rekordtief, da sich die  
41 wenigsten eine neue größere Wohnung leisten können. Viele, insbesondere  
42 Familien, verlassen deshalb die Stadt und ziehen ins Umland. Das ist sozial  
43 ungerecht und wegen der wachsenden Pendlerströme ökologisch falsch.

44 Auch bei den sogenannten Sozialwohnungen droht in den kommenden Jahren  
45 ein dramatischer Absturz. In den nächsten fünf Jahren verlieren rund 10.300  
46 Wohnungen die Bindung an eine vergleichsweise geringe Miete und gehen  
47 sukzessive auf den freien Markt. Damit setzt sich der bodenlose Fall bei den  
48 öffentlich geförderten Wohnungen in Köln unvermindert fort: 1990 gab es in der  
49 Domstadt noch mehr als 105.000 Wohnungen für Menschen mit einem  
50 Wohnberechtigungsschein. 2021 lag die Zahl schon unter 38.000, und 2027  
51 werden es dann nur noch gut 27.000 Wohnungen sein. Dem gegenüber stehen  
52 knapp 50 % aller Kölner\*innen, die einen Anspruch auf einen  
53 Wohnberechtigungsschein haben.

54 Schon in den 70er und 80er Jahren hat die Stadt Köln unter der Führung einer  
55 starken Kölner SPD Wohnungsnot und Obdachlosigkeit wirksam unter anderem  
56 mit folgenden Maßnahmen bekämpft:

57 - Schaffung einer Verwaltungseinheit, in der alle geeigneten Ressourcen zur  
58 Bekämpfung von Wohnungsnot und Obdachlosigkeit zusammengeführt und  
59 zielgerichtet Amts- und Dezernats-übergreifend ausgerichtet sind. Damals beim  
60 Amt für Wohnungswesen.

61 - Investition in ein städtisches Wohnungsbauprogramm zur Schaffung von  
62 geschütztem Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau. (100 Mio  
63 Programm in den 70er Jahren vom Rat beschlossen und mit der damaligen rein  
64 städtischen Wohnungsbaugesellschaft Grund und Boden umgesetzt).

65 - Verhinderung von Obdachlosigkeit (Auf- und Ausbau der vorbeugenden  
66 Obdachlosenhilfe) und Überwindung von Obdachlosigkeit (fachlich gesteuertes  
67 Hilfeplanverfahren unter Einbeziehung der Fachdienste beim Jugend-, Sozial-  
68 und Gesundheitsamt sowie der geeigneten Träger der freien Wohlfahrtspflege  
69 z.B. Schuldnerberatung etc.)

70 - Umbau sowie Neubau im Bereich der städtischen Obdachloseneinrichtungen  
71 in menschenwürdigen Wohnraum im Standard des öffentlich geförderten  
72 Wohnungsbaus sowie die Bereitstellung von passgenauen  
73 Unterbringungsformen für besondere Zielgruppen, die von Obdachlosigkeit  
74 betroffen oder bedroht sind.

75 - Zielgerichtetes Vorgehen der Stadtpolitik und Stadtverwaltung zur Schaffung  
76 und Realisierung von ausreichend öffentlich gefördertem Wohnungsneubau.  
77 Damals mit dem Programm "Wohnungsbau 2000".

78

79 Hier wollen wir wieder anknüpfen und nach den aktuellen Gegebenheiten  
80 Wohnungsnot und Obdachlosigkeit in Köln wirksam bekämpfen.

81 Seit fast zehn Jahren wird die Stadt Köln von Oberbürgermeisterin Henriette  
82 Reker und den Fraktionen von CDU und Bündnis90/Die Grünen geführt. In der  
83 Wohnungspolitik ist die Bilanz besonders verheerend: Jahr für Jahr wird das  
84 selbst gesetzte Ziel von 6.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr um rund zwei  
85 Drittel verfehlt. Anstatt sich diesem Problem zu stellen, hat die Stadtführung nun  
86 die Zielvorgabe herabgesetzt und will sich mit viel weniger fertiggestellten  
87 Wohnungen zufriedengeben.

88 Die KölnSPD nimmt das nicht hin und setzt sich für eine Wende in der Kölner  
89 Wohnungspolitik ein. Es gibt sehr gute Beispiele für langfristig wirksame  
90 Maßnahmen gegen Wohnungsnot, die als Blaupausen dienen können. Ein  
91 positives Beispiel ist z.B. Wien. 1919 herrschte dort nach dem Ersten Weltkrieg  
92 und dem Zusammenbruch der Habsburger-Monarchie eine unvergleichliche  
93 Wohnungsnot. Es waren die erstmals die Stadt regierenden Sozialdemokratinnen  
94 und Sozialdemokraten, die mit dem Gemeindewohnungsbau des „Roten Wien“  
95 ein Erfolgsmodell schufen. Heute besitzt die Stadt Wien ca. 220.000  
96 Gemeindewohnungen und ist somit die größte Immobilienverwaltung Europas.

97 Köln, so hört man oft, sei zu 99 Prozent gebaut. Deshalb verweigert die größte  
98 Fraktion im Kölner Rat, Bündnis 90/Die Grünen, neue Baugebiete in den  
99 Außenbereichen und verzögert dabei auch die Realisierung des neuen Stadtteils  
100 Kreuzfeld seit fast einem Jahrzehnt. Tatsächlich ist Köln flächenmäßig in etwa so  
101 groß wie Wien, hat aber nur halb so viele Einwohner\*innen. Wien wird, anders  
102 als Köln, regelmäßig als die lebenswerteste Stadt Europas bezeichnet. Warum  
103 also sollte in Köln kein Siedlungsbau mehr möglich sein?

104 Fakt ist, dass das mangelnde Angebot im Neubau dazu führt, dass  
105 profitorientierte Eigentümer\*innen vermehrt preiswerten Wohnraum in teure  
106 Wohnlagen umwandeln. Der steigende ökonomische Druck wiederum führt seit  
107 einigen Jahren zu einem im Stadtbild sichtbaren Anstieg der Obdach- und  
108 Wohnungslosigkeit – offiziell etwa 300 Obdachlose (Stand Mitte 2022) und  
109 12.580 Wohnungslose (Stichtag 30.06.2022) – eine hohe Dunkelziffer kommt  
110 leider noch hinzu.

111 In NRW ist Köln "trauriger Spitzenreiter" mit 116 wohnungslosen Personen je  
112 10.000 Einwohner\*innen; hingegen hat es Düsseldorf geschafft, seinen Anteil an  
113 Wohnungslosen von 63 auf 59 Wohnungslose je 10.000 Einwohner\*innen zu  
114 senken.

115 Die KölnSPD mahnt, dass die Lösung der wohnungspolitischen Frage auch eine  
116 Existenzfrage für die Demokratie ist. Wohnen ist Menschenrecht! Angemessener  
117 Wohnraum garantiert Menschen Geborgenheit und Entfaltungsmöglichkeit.  
118 Wohnen ist die Grundvoraussetzung menschenwürdigen Lebens in sozialer  
119 Sicherheit.

120 Die KölnSPD setzt sich für ein neues wohnungspolitisches Leitbild in der Stadt  
121 Köln ein, das sich an den Zielen Bezahlbarkeit, soziale Gerechtigkeit,  
122 Nachhaltigkeit und an der Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensqualität in  
123 all unseren Veedeln orientiert.

124 Wir setzen dabei auch auf die privaten Kölner Investoren mit sozialer  
125 Verantwortung, regionale Wohnungsbaugesellschaften, gemeinwohlorientierte  
126 Genossenschaften und andere Akteure der Wohnungswirtschaft, die mit uns eine  
127 wohnungspolitische Zeitenwende für Köln wollen. Wir als SPD geben der  
128 Stadtgesellschaft die klare Botschaft: Bauen ist in Köln wieder erwünscht. Und  
129 das gerade in den aktuell schwierigen Zeiten mit einer zu starken Inflation,  
130 Fachkräftemangel, massiv gestiegenen Baustoffpreisen und hohen Zinsen.

## 131 **2. Ziele und Maßnahmenvorschläge der KölnSPD**

132 Im weiteren werden wir die nachfolgenden Ziele und Maßnahmenvorschläge der  
133 KölnSPD darstellen:

### 134 **1. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für alle!**

- 135 - **Sofortmaßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum**
- 136 - **Wir sichern bezahlbaren Wohnraum für alle!**
- 137 - **Wir bauen und schaffen als Stadt selbst bezahlbaren Wohnraum!**
- 138 - **Wir sorgen für Nachhaltigkeit beim Thema Wohnen!**
- 139 - **Wir sorgen für ein besseres Wohnungsbaumangement der Stadt!**

### 140 **2. Wir beenden die Obdachlosigkeit in Köln!**

### 141 **3. Wir fördern das gemeinschaftliche (Zusammen-)Leben!**

## 142 **1. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für alle!**

### 143 **Sofortmaßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

144 Die KölnSPD wird sich verstärkt und mit Nachdruck für die Schaffung von  
145 bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt einsetzen.

146 Unsere Prioritäten und Maßnahmen sind dabei wie folgt:

### 147 **1. Wohnungsbau als Priorität bei Vergabe städtischer Flächen:**

148 Eine bezahlbare Wohnung darf in Köln nicht zu DER sozialen Frage werden.  
149 Deshalb muss die Schaffung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum  
150 und die dazu erforderliche soziale Infrastruktur auf städtischen (Wohnbau)-  
151 Flächen oberste Priorität besitzen. Eine vereinfachte Konzeptvergabe mit

152 einfachen, klaren und überschaubaren Kriterien kann dafür als Instrument  
153 fungieren. Erforderliche Anpassungen des Regionalplans bzw. des  
154 Flächennutzungsplans müssen ebenso zügig wie konsequent vorgenommen  
155 werden.

## 156 **2. Flächen für “ömsöns” für geförderten Wohnungsbau - Preise städtischer** 157 **Flächen an Prioritäten anpassen**

158 Der alten Weisheit folgend, dass günstiger Wohnraum nicht auf teuren Flächen  
159 entstehen kann, wollen wir den **Erbpachtzins für Flächen**, auf denen zu 100  
160 Prozent geförderter Wohnraum entsteht, für einen definierten Zeitraum auf **0**  
161 **Prozent** absenken. Für das Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus  
162 wollen wir uns ebenfalls für einen reduzierten Erbpachtzins einsetzen.

## 163 **3. Förderung von 20.000 neuen Wohnungen für Köln:**

164 Wir wollen ein **städtisches Förderprogramm** auflegen, das über zehn Jahre  
165 rund **eine Milliarde Euro** für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum  
166 vorsehen soll. Im Rahmen dieses Programms sollen schnellstmöglich  
167 mindestens 2.000 neue, bezugsfertige geförderte bzw. preisgedämpfte  
168 Wohnungen pro Jahr ermöglicht werden.

## 169 **4. Der Wohnungsturbo in der Verwaltung:**

170 Köln braucht eine **“Taskforce geförderter Wohnungsbau”** innerhalb der  
171 Verwaltung. Eine solche Struktur hat sich in der Bewältigung der enormen  
172 Unterbringungsanforderungen im Rahmen der Flüchtlingsherausforderung  
173 2015/2016 sehr bewährt: Damals kamen einmal wöchentlich die  
174 Entscheider\*innen aus allen relevanten Fachämtern und -dezernaten zusammen  
175 und haben dort finale (Bau-)Entscheidungen für die Projekte mit besonderen  
176 Hürden getroffen. Dies hat die schnelle Errichtung unzähliger Standorte in  
177 kürzester Zeit erst möglich gemacht. Wenn der Wohnungsbau heute unsere  
178 zentrale Krise darstellt - welche durch die aktuelle Flüchtlingsherausforderung  
179 noch einmal verstärkt wird - müssen die wirksamen Instrumente von damals  
180 heute mit der Zielausrichtung auf die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau  
181 entsprechend genutzt werden.

182 Insgesamt muss sich das gesamte Verwaltungshandeln an der Priorität Wohnen  
183 ausrichten! Entsprechend müssen Bauanträge für neuen Wohnraum von allen  
184 Dienststellen mit höchster Priorität im Sinne einer “Fast Lane” behandelt und final  
185 bearbeitet werden.

## 186 **5. Genossenschaftliches Bauen stärken:**

187 Wir setzen uns dafür ein, gemeinwohlorientierte Akteure wie z.B.  
188 Genossenschaften noch stärker zu fördern. Das Beratungs- und  
189 Unterstützungsangebot für die Gründung neuer Baugenossenschaften sowie die

190 Umsetzung entsprechender Vorhaben muss weiter ausgebaut und intensiviert  
191 werden. Bestehenden Baugenossenschaften sollen städtische Flächen zu  
192 verbesserten Zinsbedingungen prioritär vergeben werden. Wir werden  
193 zusätzliche Maßnahmen entwickeln, um deren Beteiligung am Wohnungsbau zu  
194 unterstützen.

### 195 **Wir sichern bezahlbaren Wohnraum für alle!**

196 Die KölnSPD verfolgt eine umfassende Strategie, um bezahlbaren Wohnraum für  
197 alle Kölner\*innen nachhaltig sicherzustellen:

#### 198 **1. Wohnungsbau für alle Bevölkerungsgruppen:**

199 Die Köln SPD setzt sich dafür ein, den Wohnungsbau für alle  
200 Bevölkerungsgruppen zu fördern. Dafür muss der dramatisch sinkende Bestand  
201 an Sozialwohnungen wieder deutlich erhöht werden.

#### 202 **2. Nachverdichtung und Abbau von Verwaltungshemmnissen:**

203 Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sollen Nachverdichtungen unter  
204 Berücksichtigung des Mikroklimas einfacher möglich sein.  
205 Verwaltungshemmnisse, die den Ausbau von Dachgeschossen und die  
206 Überbauung von ungenutzten Flächen über Supermärkten, Parkplätzen,  
207 Restaurants usw. behindern, sollen abgebaut werden.

#### 208 **3. Anwendung Sozialer Erhaltungssatzungen:**

209 Soziale Erhaltungssatzungen und Wohnraumschutzmaßnahmen werden über  
210 alle Veedel konsequent ausgerollt und es sollen möglichst zügig weitere  
211 Erhaltungssatzungen für die noch nicht gentrifizierten Quartiere erlassen werden.

#### 212 **4. Ökologisch und sozial ausgewogenes Hochhauskonzept:**

213 Ein ökologisch und sozial ausgewogenes Hochhauskonzept für Köln muss jetzt  
214 endlich zügig erarbeitet werden, um die Stadtentwicklung auch in diesem Aspekt  
215 nachhaltig zu gestalten und die Potenziale von versiegelten Flächen möglichst  
216 effektiv nutzen zu können.

#### 217 **5. Maximale Bindungsdauer von Sozialwohnungen:**

218 Die Mietpreisbindungen von Sozialwohnungen müssen so langfristig wie möglich  
219 - bestenfalls dauerhaft - gesichert werden. Eine entsprechende politische  
220 Initiative werden wir mit Nachdruck beim Land ergreifen. Es werden Anreize für  
221 Eigentümer\*innen geschaffen, damit diese mit der Stadt attraktive  
222 Vereinbarungen über die Verlängerung von Mietpreisbindungen treffen. Dies  
223 kann z. B. durch Zuschüsse für Sanierungen und Modernisierungen erfolgen.

224 **6. Ankauf von Belegungsrechten und Förderung von**  
225 **Belegungswohnungen:**

226 Es wird angestrebt, mehr Belegungsrechte zu erwerben und Anreize für  
227 Vermieter\*innen zu schaffen, Belegungswohnungen anzubieten. Die  
228 Attraktivierung von Belegungsrechten wird vorangetrieben.

229 **7. Erhalt der GAG als soziales Wohnungsbaunternehmen:**

230 Die GAG stellt die wichtigste Säule der kommunalen Wohnraumversorgung in  
231 Köln dar, indem sie u.a. aktuell die meisten geförderten Wohnungen in Köln  
232 errichtet. Es muss dafür gesorgt werden, dass die GAG ihre beispielgebende  
233 Verantwortung in der sozialen Betreuung und Unterstützung ihrer Mieterinnen  
234 und Mieter erfüllt. Damit sie diese wichtigen Aufgaben auch in Zukunft  
235 wahrnehmen und dabei möglichst viel zusätzlichen Wohnraum schaffen kann,  
236 muss die Stadt Köln "ihr" Wohnungsunternehmen stärker unterstützen und  
237 finanziell ausstatten. Dafür werden wir uns einsetzen, damit die GAG zukünftig  
238 jedes Jahr 1.500 Wohnungen bauen oder modernisieren kann.

239 **8. Stärkere Nutzung der WSK als Dienstleister für den Werkwohnungsbau:**

240 Die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK) ist eine bewährte  
241 und höchst effiziente Säule unserer Stadtwerke, die den Mitarbeiterinnen und  
242 Mitarbeitern der Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns (SWK)  
243 Wohnraum bereitstellt, der auf ihre besonderen Belange ausgerichtet ist. Mit den  
244 von ihr verwalteten knapp 1.900 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von  
245 7,57 €/m<sup>2</sup> in 2022 leistet die WSK schon heute einen Beitrag zum Segment des  
246 bezahlbaren Wohnraums. Diesen Anteil wollen wir in den kommenden Jahren  
247 weiter steigern! Dazu sollen zum einen weitere Werkwohnungen der  
248 Gesellschaften des Stadtwerkekonzerns beitragen. Da diese in erheblichem  
249 Maße vom weitverbreiteten Arbeits- und Fachkräftemangel betroffen sind,  
250 könnten sich KVB, RheinEnergie, AWB und Co. auf diesem Wege noch stärker  
251 als attraktiver Arbeitgeber auf dem Arbeitsmarkt positionieren.

252 Darüber hinaus wollen wir uns dafür einsetzen, die WSK auch als Dienstleister  
253 zur Bereitstellung und Verwaltung von Werkwohnungen für private  
254 Unternehmen weiterzuentwickeln. Auch viele private Unternehmen sind vom  
255 Fach- bzw. Arbeitskräftemangel betroffen und wollen sich entsprechend als guter  
256 Arbeitgeber positionieren, scheuen aber rechtliche und sächliche Hürden, um  
257 selbst im Segment des Werkwohnungsbaus aktiv zu werden. Hier kann die  
258 WSK mit ihrem jahrzehntelangen Know-how ein sehr gutes Angebot machen und  
259 in gewohnt effizienter Weise einen noch größeren Beitrag zum sozialen  
260 Wohnungsmarkt in Köln leisten.

261 **9. Förderung von Wohnungstauschbörsen:**

262 Die KölnSPD will Wohnungstauschbörsen fördern. Wir sehen das Thema - im  
263 Gegensatz zu anderen Parteien - nicht als erledigt an. Dazu soll die Verwaltung  
264 in engem Austausch mit der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft und  
265 weiteren interessierten bzw. betroffenen Akteuren (z.B. Kölner Haus- und  
266 Grundbesitzerverein, Mieterverein Köln, Genossenschaften, Kölner  
267 Studierendenwerk) ein Modell für eine allgemeine Wohnungstauschbörse in Köln  
268 erarbeiten, deren Ziel die Optimierung der Wohnraumversorgung ist. Durch die  
269 Wohnungstauschbörse soll eine zusätzliche Plattform geschaffen werden, die  
270 eine bedarfsgerechte, niedrighschwellige und unbürokratische  
271 Wohnraumverteilung möglich macht. Insbesondere soll die Vermittlung des für  
272 die jeweilige Lebenssituation benötigten bezahlbaren Wohnraums verbessert  
273 werden. Auch eine Unterstützung beim Wechsel in eine kleinere Wohnung, z.B.  
274 im Alter, soll angeboten werden – ebenso für die Regelung von  
275 Untervermietungen. Es ist zu prüfen, wie wechselwillige Mieter\*innen unterstützt  
276 werden können, wenn der Wohnungswechsel zu einer höheren Miete führt.

### 277 **Wir bauen und schaffen als Stadt selbst bezahlbaren Wohnraum.**

278 Die KölnSPD wird auch in Zukunft alles in Ihrer Macht Stehende tun, damit die  
279 Stadt selbst bezahlbaren Wohnraum schafft.

280 **1. Weitere städtische Wohnungsbaugesellschaft:** Die KölnSPD wird die  
281 Gründung einer städtischen, gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft  
282 anstreben und fordert die Bundesregierung auf, schnellstmöglich dafür eine  
283 gesetzliche Grundlage zu schaffen. Unsere Ziele sind: Ausreichend preiswerter  
284 Wohnraum in Köln, Obdachlosigkeit abschaffen und Wohnungslosigkeit  
285 beseitigen. Die neue Wohnungsbaugesellschaft soll zu 100 Prozent im Eigentum  
286 der Stadt sein und ausdrücklich als Ergänzung zu den bestehenden kommunalen  
287 Wohnungsunternehmen GAG und WSK agieren und mit diesen eng kooperieren.  
288 Angestrebt würde dabei eine besonders enge Kooperation mit der GAG als  
289 heutiger und zukünftiger Know-how-Träger in den Bereichen Planung, Bau und  
290 Management. Der Fokus dieser zu prüfenden Gesellschaft sollte auf dem Bau  
291 sozial geförderten Wohnraums liegen, insbesondere für Menschen in schwierigen  
292 Wohnsituationen. Der Gründung vorgelagert ist eine gründliche Analyse der  
293 bestehenden Systemschwächen und zukünftigen Bedarfe.

294 **2. Ankauf und Sanierung von Beständen:** Die Stadt soll, wo dies möglich ist,  
295 bestehende Wohnungsbestände erwerben und renovieren, insbesondere solche  
296 mit Problemlagen (Beispielgebend sei hier der Ankauf von 1.211 Wohnungen in  
297 Chorweiler durch die GAG genannt).

298 **3. Baulückenprogramm und Leerstandsmelder:** Das Baulückenprogramm und  
299 Maßnahmen gegen Leerstand sollen wieder aufgenommen bzw. verstärkt  
300 werden.



301 **4. Zweckentfremdung härter bestrafen.** Wer seine Wohnung illegal vermietet,  
302 muss künftig noch härter bestraft werden. Es müssen Maßnahmen entwickelt  
303 werden, wie diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden  
304 können. Dafür wollen wir uns auch beim Landesgesetzgeber einsetzen.

305 **5. Fehlbelegungsabgabe einführen.** Die Stadt muss sich beim Land dafür  
306 einsetzen, dass die Fehlbelegungsabgabe in Köln wieder eingeführt werden  
307 kann. Diese Abgabe sollte dabei Möglichkeiten bieten, den Handlungsdruck auf  
308 (zwischenzeitlich) besserverdienende Mieter\*innen zu erhöhen, die von ihnen  
309 belegten geförderten Wohnungen auch tatsächlich frei zu machen

310 **6. Sozialgerechte Bodennutzung:** Die Bodenpolitik der Stadt wird an den  
311 sozialen Bedarf angepasst, einschließlich des Ankaufs von Boden für  
312 Wohnzwecke.

313 **7. Bürgschaften für kommunale Wohnungsunternehmen:** Die Stadt wird  
314 Bürgschaften für kommunale Wohnungsbauunternehmen,  
315 Entwicklungsgesellschaften und gemeinwohlorientierte Genossenschaften  
316 ermöglichen.

317 **8. Umbau von Liegenschaften:** Leerstehende Immobilien werden in Wohnraum  
318 umgewandelt.

319 **9. Verdichtung für den Wohnungsbau:** Bestehende Bebauungspläne werden  
320 überarbeitet, um mehr Wohnraum zu schaffen. Es wird auch geprüft, ob  
321 Änderungen im Regionalplan erforderlich sind.

## 322 **Wir sorgen für Nachhaltigkeit beim Thema Wohnen!**

323 Die KölnSPD setzt sich für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und für folgende  
324 Maßnahmen ein:

325 1. **Energetische Sanierung mit Aufstockung und Verdichtung verbinden:**  
326 Die energetische Sanierung von Gebäuden wird mit Maßnahmen zur  
327 Aufstockung und Verdichtung kombiniert.

328 2. **Nachhaltiges, zirkuläres Bauen:** Förderung von nachhaltigem und  
329 zirkulärem Bauen, mit einem Schwerpunkt auf vertretbaren  
330 Energieeffizienzstandards (z. B. KfW55) und nachhaltigen Baumaterialien.

331 3. **Holzbauweise:** Die Holzbauweise wird gefördert, insbesondere bei  
332 Aufstockungen von Gebäuden.

333 4. **Dachbegrünung und Schwammstadt:** Wir fördern die weitere  
334 Dachbegrünung zur CO<sub>2</sub>-Speicherung und Schaffung einer hitzeresilienten  
335 Stadt. Die KölnSPD setzt sich nicht nur für die Reduzierung von CO<sub>2</sub> ein,

- 336           sondern will mit vielen Maßnahmen dafür sorgen, dass mehr CO2 gebunden  
337           wird.
- 338           5. **Beratung der Eigentümer:** Eigentümer\*innen werden über  
339           Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierung beraten. Dies kann mit  
340           der Verlängerung von Belegungsbindungen verknüpft werden.
- 341           6. **Klimaschutz ist Menschenschutz:** Klimaschutz und die Bekämpfung  
342           sozialer Ungleichheit werden miteinander verknüpft.
- 343           7. **Vergabe von Grundstücken:** Grundstücke werden nur noch an diejenigen  
344           vergeben, die das beste soziale und ökologische Konzept vorlegen.  
345           Insbesondere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und  
346           Genossenschaften sollen hier profitieren.
- 347           8. **Umwandlung von Vorgärten:** Die Umwandlung von Vorgärten in  
348           Schotterflächen oder Parkplätze wird konsequent unterbunden.
- 349           9. **Verminderung von Flächenversiegelungen anstreben:** Zukünftig soll darauf  
350           geachtet werden, dass Flächen ausgewogen versiegelt bzw. nicht versiegelt werden.  
351           Langfristig wird eine Verminderung der Versiegelung angestrebt. Um die  
352           Flächenversiegelungen in unserer Stadt in einem möglichst ausgewogenen  
353           Verhältnis zu belassen, soll ein Flächenkataster angelegt werden, welches alle  
354           versiegelten Flächen inkl. der aktuellen Nutzung erfasst. Auf dessen Basis sollen im  
355           nächsten Schritt Flächen ermittelt werden, die kurzfristig entsiegelt werden können.

356

### 357 **Wir sorgen für ein besseres Wohnungsbaumanagement der Stadt!**

358 Die KölnSPD plant ein Bündel an verschiedene Maßnahmen, um die Arbeitsabläufe  
359 der Stadtverwaltung zur Ankurbelung des Wohnungsbaus zu optimieren:

- 360           1. **Dezernatsübergreifende Taskforce für geförderten Wohnungsbau:** Eine  
361           Taskforce für geförderten Wohnungsbau wird eingerichtet, um die  
362           Prozessbeschleunigung zu fördern und Entscheidungen voranzutreiben.  
363           (Siehe oben "Sofortmaßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums").

364           Die Task Force soll zudem Wohnungsbaupotenziale ermitteln und ein  
365           Wohnraumkataster einführen. Aus diesem muss hervorgehen, was bei  
366           bestimmten Projekten noch getan werden muss, um Wohnraum zu schaffen.

- 367           2. **Konzentration der Zuständigkeiten:** Die Aufteilung der für  
368           Wohnungslosigkeit zuständigen städtischen Verwaltungsgliederungen wird  
369           reorganisiert und die Zuständigkeiten werden wieder in einer Hand  
370           konzentriert.

- 371 3. **Personal aufstocken:** Der Arbeitskräftemangel bei der Stadt wird priorisiert  
372 angegangen. Personal wird aufgestockt, um die Aufgaben im Wohnungsbau  
373 effektiver bewältigen zu können.
- 374 4. **Zentrale Steuerung von Bauverfahren und Flächennutzung:** Bauverfahren  
375 und Flächennutzung sollen zentral gesteuert und die Ämter besser verzahnt  
376 werden. Möglicherweise wird ein Dezernat oder eine Wohnungsbauleitstelle  
377 geschaffen, um die Kompetenzen über verschiedene Dezernate hinweg zu  
378 stärken.
- 379 5. **Priorisierung von Bauverfahren für sozialen Wohnungsbau:**  
380 Bauverfahren, die den sozialen Wohnungsbau besonders fördern, sollen  
381 priorisiert werden.
- 382 6. **Strategisches Flächenmanagement:** Ein strategisches  
383 Flächenmanagement soll zur frühzeitigen Beplanung von Flächen und  
384 entsprechende Prioritätensetzung eingeführt werden.
- 385 7. **Engere Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung:** Stärkere Nutzung  
386 des neu gegründeten Unterausschusses "Wohnen" zur politischen Planung  
387 und Kontrolle aller wohnungspolitischen Entscheidungen und Maßnahmen.
- 388 8. **Beschleunigung von Bauverfahren durch Digitalisierung:** Konsequente  
389 Umsetzung der Digitalisierung, um Planung und Bau zu erleichtern und zu  
390 beschleunigen.
- 391 9. **One-Stop-Beratungsstelle:** Einrichtung von Beratungsstellen für  
392 Bürger\*innen, die umfassend zu allen Themen und Fördermöglichkeiten im  
393 Bereich der energetischen Sanierung und der erneuerbaren Energien  
394 beraten.
- 395 10. **Wohnungsaufsicht in sozial benachteiligten Stadtteilen nutzen:** Die  
396 Wohnungsaufsicht wird verstärkt in sozial benachteiligten Stadtteilen genutzt,  
397 um skrupellose Investor\*innen zur Einhaltung der Gesetze zu zwingen.
- 398 11. **Kooperation mit gemeinwohlorientierten Unternehmen und**  
399 **Genossenschaften:** Die Stadt soll die Zusammenarbeit mit  
400 gemeinwohlorientierten Unternehmen und Genossenschaften intensivieren,  
401 die für stabiles, sicheres Wohnen und faire Mieten stehen.

402

## 403 2 ) Wir beenden die Obdachlosigkeit in Köln!

404 Die KölnSPD ist über die extrem steigende Anzahl wohnungsloser Menschen in  
405 Köln erschüttert. Weitaus größere städtische Bemühungen als heute sind

406 erforderlich, um Wohnversorgungsangebote für Menschen mit den  
407 unterschiedlichsten persönlichen Bedarfen zu schaffen.

408 Unsere Prioritäten und Maßnahmen sind wie folgt:

409 **1. Zwangsräumungen verhindern**

410 Damit neue Obdachlosigkeit gar nicht erst entsteht, sind Zwangsräumungen  
411 durch frühzeitige zielgerichtete Unterstützungsmaßnahmen der von  
412 Obdachlosigkeit bedrohten Menschen bei gleichzeitigen Verhandlungen mit den  
413 Vermietern nach Eingang der Räumungsklage einzuleiten. Räumungsklagen, die  
414 z. B. zur Durchsetzung von Luxussanierungen durch Eigentümer\*innen führen,  
415 sind zu verhindern. Das Instrument der Beschlagnahmung und  
416 Wiedereinweisung ist zu nutzen, um den Betroffenen ein Dach über dem Kopf  
417 und den Menschen das Verbleiben in ihrem gewohnten Umfeld zu sichern, wenn  
418 geeignete Ersatzwohnungen nicht verfügbar sind.

419 **2. Housing-First konsequent ausbauen**

420 Für obdachlose Personen ist der „Housing First“-Gedanke anzuwenden. Hierfür  
421 müssen geeignete Wohnungen dezentral von der Verwaltung vorgehalten  
422 werden.

423 **3. Prävention von Obdachlosigkeit:** Die Betonung muss auf der Prävention von  
424 Obdachlosigkeit liegen, einschließlich sozialer Unterstützung wie  
425 Schuldnerberatung, Mietdarlehen und Mietrückstandsübernahme. Es wird auf  
426 eine enge Kooperation zwischen dem Jobcenter und dem Mieterverein gesetzt,  
427 um Obdachlosigkeit zu verhindern.

428 **4. Ämterübergreifendes Fallmanagement:** Bei drohendem Wohnungsverlust  
429 soll ein ämterübergreifendes Fallmanagement in Zusammenarbeit mit  
430 verschiedenen Akteuren individuelle Lösungen erarbeiten.

431 **5. Psychologische und medizinische Unterstützung:** Die Bereitstellung eines  
432 niederschweligen psychologischen, medizinischen und sozialarbeiterischen  
433 Betreuungsangebots, um negative Auswirkungen für Bewohner\*innen,  
434 Nachbarschaften und Siedlungen zu verhindern.

435 **6. Alternative Wohnformen:** Die Erarbeitung alternativer Lösungen für  
436 Menschen, die als nicht mietfest gelten, wie Tiny Houses, Mobile Homes und  
437 betreutes Wohnen.

438 **7. Temporäre Unterbringung:** Die Errichtung von Einfachunterkünften und  
439 Containern mit abschließbaren Wohneinheiten für Alleinstehende, Paare und  
440 Familien, auch mit Hunden, als temporäre Unterbringungsmöglichkeiten, um die  
441 Bedürfnisse von Obdachlosen zu erfüllen. Diese Angebote müssen ebenso wie

442 das Angebot eines Hotelplatzes auf ein sehr kurzfristiges Nothandeln beschränkt  
443 sein. Die Regel müssen kleinere und menschenwürdige Einheiten sein, in denen  
444 besser auf persönliche Wünsche und individuelle Bedürfnisse der Betroffenen  
445 eingegangen wird und eine soziale Betreuung gewährleistet ist.

446 **8. Nutzung städtischer Grundstücke:** Die Liegenschaftsverwaltung soll  
447 Grundstücke ausweisen, auf denen soziale Träger, karitative Einrichtungen oder  
448 bürgerschaftliche Initiativen entsprechende Unterkünfte einrichten können.

449 **9. Angebote für Obdachlose aus Südosteuropa:** Für Obdachlose aus  
450 Südosteuropa sollen Maßnahmen aus dem Programm "Willkommen in Köln"  
451 angewandt werden und es werden mehr Angebote für diese Zielgruppe  
452 geschaffen.

453 **10. Umbau von Hotels und Liegenschaften:** Die Stadt kauft gezielt Hotels und  
454 andere Liegenschaften zur Umwandlung in Wohnungen für Obdachlose an,  
455 ähnlich den Flexi-Heimen in München.

456 **11. Verschärfung der Belegungsvereinbarung:** Die KölnSPD steht für eine  
457 Verschärfung der Belegungsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft, um  
458 sicherzustellen, dass bestimmte Gruppen untergebracht werden.

459 **12. Auszugsmanagement:** Wir werden die Ausweitung des  
460 Auszugsmanagements auf Wohnungsnotfälle in den Beherbergungsbetrieben  
461 sowie Beratung von potenziellen Vermieter\*innen ausweiten.

462 **13. Selbstverwaltete Initiativen ermächtigen:** Wir setzen uns für die  
463 Ermächtigung selbstverwalteter Initiativen ein, da wir der festen Überzeugung  
464 sind, dass damit eine nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse erreicht  
465 werden kann. Natürlich geht dies nicht ohne professionelle sozialarbeiterische  
466 Unterstützung und die Gewissheit, dass man am Ort bleiben kann und das  
467 Gebäude nicht wieder verlassen muss. Im Falle des OMZ hatte es an  
468 ausreichend sozialarbeiterischer Unterstützung gefehlt und der Standort war nie  
469 gesichert.

### 470 **3.) Wir fördern das gemeinschaftliche (Zusammen-)Leben!**

#### 471 **Quartiersentwicklung stärken - Wir stehen für das soziale Veedel ein:**

472 1. **Wir setzen uns für Gemeinschaft durch Begegnung im Quartier ein.** Wo  
473 es möglich ist, setzen wir auf gemischte Quartiere (die Milieus und  
474 Perspektiven zusammenbringen) und wollen diese sozial entwickeln. Vor  
475 allem wollen wir, dass Begegnungsstätten und Angebote für alle geschaffen  
476 werden. Ordnungspartnerschaften kombiniert mit Sozialraumkoordination und  
477 Gemeinwesenarbeit stärken die Lebenswürdigkeit unserer Veedel. Wir wollen  
478 Veedelszentren stärken und ausbauen. In den Veedeln, gerade in neuen

479 Quartieren, soll die soziale Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Jugendtreffs,  
480 Senioreneinrichtungen, aber auch eine Nahversorgung mitgedacht und  
481 gewährleistet sein. Neue Quartiere müssen auch eine bedarfsgerechte  
482 Verkehrsinfrastruktur mit attraktiven Sharing-Angeboten bieten. Wir wollen  
483 das Zusammenleben in der Nachbarschaft und im Veedel stärken durch  
484 Öffnung der Spiel- und Bewegungsflächen in Wohnanlagen für die  
485 Allgemeinheit.

486 2. **Barrierefreiheit mitdenken und planen.** Besondere Berücksichtigung  
487 müssen Senior\*innen und mobilitätseingeschränkte Menschen beim  
488 Wohnungsbau finden: Alternative Wohnmodelle, Mehrgenerationshäuser,  
489 WG-Förderung. Wir setzen uns für die Schaffung von kleineren, barrierefreien  
490 Wohnungen ein, damit Senior\*innen oder Singles dort wohnen können. Das  
491 trägt zudem dazu bei, den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren. Wir wollen  
492 älteren Menschen ermöglichen, sich unter der Vielfalt der Wohnmöglichkeiten  
493 im Alter – ob alleine, mit Partner, in Familien, in Wohn- oder  
494 Hausgemeinschaften oder in der stationären Pflege – diejenige auszusuchen,  
495 die sie selbst für die Beste halten. So lange und so weit wie möglich müssen  
496 die individuellen Bedürfnisse zählen.

497 3. **Keine Diskriminierung!** Wir wollen keine Diskriminierung auf dem  
498 Wohnungsmarkt dulden. Die Stadtverwaltung muss in diesem Sinne auch auf  
499 Vermieter\*innen einwirken und diese gegen Diskriminierung und für eine  
500 vielfältige Stadt sensibilisieren.

501 4. **Wohnraum für Auszubildende und Studierende fördern.** Ähnlich wie beim  
502 Studierendendorf in Hürth-Efferen wollen wir in einem Kölner Stadtteil  
503 (beispielsweise Mülheim, Merheim oder Chorweiler) eine Unterkunft für  
504 Studierende und Auszubildende errichten.

505 5. **Wir fördern alternative Wohnmodelle, die der Begegnung und dem**  
506 **Zusammenleben in Vielfalt dienen.** Wir treten für die Förderung von  
507 Mehrgenerationenhäusern, für eine WG-Förderung, sowie innovative Modelle  
508 wie das Mietshäuser-Syndikat ein.

509 Die KölnSPD verfolgt mit diesen Zielen einen umfassenden Ansatz zur Lösung der  
510 Wohnungsnot in unserer Stadt. Wir wollen, dass Wohnen in Köln bezahlbar für alle  
511 bleibt! Dafür muss die Verantwortungsverweigerung der zurzeit politisch Handelnden  
512 überwunden werden. Die Weichen dafür müssen JETZT gestellt werden! Die  
513 KölnSPD wird aktiv in der Stadtgesellschaft für die Umsetzung dieser Maßnahmen  
514 kämpfen. Unser Ziel ist eine lebenswerte und sozial gerechte Stadt, in der alle  
515 Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben.