

Mehr-als-Wohnen-Pakt Köln

Das Bündnis für Gemeinwohlprojekte

Unsere Fragen zur Kommunalwahl

Antworten der KölnSPD

1. Gemeinwohlorientierte Wohnformen

1.1. Welche Bedeutung messen Sie innovativen, gemeinwohlorientierten Wohnformen für Köln zu?

Die SPD ist seit 157 Jahren die führende politische Organisation für gemeinwohlorientierte Projekte in Deutschland. Denn:

*Wohnen ist ein Grundrecht und eine sichere, intakte Wohnung ist Teil der Menschenwürde. Das gilt ganz besonders für die ökonomisch Schwächeren in der Gesellschaft. Doch gerade für sie – für Studierende, Auszubildende, Familien, Menschen mit Behinderung oder von Obdachlosigkeit bedrohte Bürger*innen – gibt es derzeit zu wenig Wohnraum in Köln.*

*Innovative Ideen, wie gemeinsame Wohnflächenkonzepte für Studierende und Azubis, kooperative und inklusive Wohnprojekte, Mehrgenerationenhäuser, Senior*innenwohnen, Demenzkrankenwohngruppen, Co- und Micro-Housing müssen häufiger eine Chance bekommen.*

Alle gemeinwohlorientierten Innovationen in der Kölner Wohnungsbaupolitik des letzten Jahrzehnts gingen auf Initiativen der SPD zurück, insb.:

- *Ausbau des geförderten Wohnungsbaus,*
- *Einführung des Kooperativen Baulandmodell Köln,*
- *Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität,*
- *Einführung einer Wohnraumschutzsatzung,*
- *verstärkter Einsatz von Milieuschutzsatzungen,*
- *Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrecht für Grundstücke,*
- *kein Verkauf städtischer Wohnhäuser wie z.B. in der Bergisch Gladbacher Straße in Dellbrück oder in der Düsseldorfer Straße in Mülheim, sondern Bereitstellung für gemeinwohlorientierte Projekte.*

Im Zeitraum von Anfang 2016 bis zum heutigen Tage hat die SPD fast 90 Anträge und Änderungsanträge in den Ratsgremien zur Wohnungspolitik gestellt. Davon sind fast die Hälfte abgelehnt worden. Ohne die SPD würde absoluter Stillstand in der Wohnungspolitik herrschen. Daher: SPD wählen!

1.2. Wie ließe sich Ihrer Ansicht nach die wachsende Bedeutung dieser Wohnformen in der Stadtpolitik abbilden?

Wir werden uns dafür einsetzen, dass auf großen städtischen Neubauf Flächen ein Anteil für gemeinwohlorientierte Wohnformen festgesetzt wird.

*Neben geförderten Wohnungen wollen wir gemeinwohlorientierte Vermieter*innen fördern – auf städtischen Grundstücken, die auf Erbpacht verbilligt vergeben werden*

und die im Gegenzug für einen langen Zeitraum, z.B. 99 Jahre, nur moderate Mietsteigerungen auslösen.

Wir werden Genossenschaftsvorhaben und geförderten Wohnungsbau bevorzugen und uns dabei am „Münchener Modell“ orientieren: 30 Prozent der Vorhaben gehen dann an städtische Gesellschaften, 20 Prozent an Genossenschaften, 30 Prozent an den preisgedämpften Wohnungsbau mit langer Bindung. Nur 20 Prozent bleiben dem Markt zur freien Verfügung.

1.3. Für welche Umsetzungsmaßnahmen (z.B. aus dem Stadtentwicklungskonzept-Wohnen von 2015) machen Sie sich konkret stark?

Wir setzen auf eine Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität und zwar im Erbbaurecht. Dabei stehen für uns wohnungspolitische Kriterien klar im Vordergrund.

Neubaugelände wie der Mülheimer Süden, der Deutzer Hafen, die Parkstadt-Süd, Kreuzfeld bei Blumenberg und Zündorf-Süd müssen schleunigst angegangen werden. Dabei bedarf es jeweils einen hohen Anteils an preisgünstigen Wohnungen.

2. Vertretung, Einflussnahme

2.1. Welches Maß an bzw. welche Art von Einfluss sollten Ihrer Ansicht nach Vertreter*innen gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens (gemBuW) auf städtische Entscheidungsprozesse nehmen können?

Wir stehen den Anliegen des gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens offen gegenüber und sind an einem regelmäßigen Austausch zu Anliegen und Projekten interessiert. Die zu treffenden Entscheidungen werden von der Verwaltung vorbereitet und in einem transparenten Verfahren von der Politik getroffen.

2.2. In welchen kommunalen Gremien sollten Vertreter*innen des gemBuW Ihrer Ansicht nach präsent sein?

*Generell erscheint eine Einbindung von Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft in sie betreffende kommunale Gremien schwierig, da oftmals Interessenkonflikte und damit die Mitwirkungsverbote des § 31 GO NRW einschlägig sein dürften.*

Eine Einbindung im Wohnungsbauforum erscheint jedoch ratsam.

2.3. Was werden Sie tun, um Vertreter*innen des gemBuW Mitarbeit im Wohnungsbauforum zu ermöglichen? Werden Sie und Ihre Partei es unterstützen, dass Vertreter*innen des gemBuW als Expert*innen zu Beratungen und Entscheidungen des Stadtrates und der Ausschüsse hinzugezogen werden?

*Wir werden uns dafür einsetzen, dass ein*e Vertreter*in des gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens Mitglied im Wohnungsbauforum werden kann und hoffen dazu auf eine breite politische Mehrheit.*

3. Quote

3.1. Wie stehen Sie zu einer Quote für gemeinwohlorientierte und innovative Bau- und Wohnformen bei städtisch entwickelten Flächen, wie sie jüngst

Frankfurt a.M. (15%) eingeführt hat und wie sie in Hamburg und München seit vielen Jahren erfolgreich praktiziert wird?

3.2. Was sind Ihre Vorstellungen von einer angemessenen Quote bzw. von weiteren geeigneten Maßnahmen, um innovative Wohnprojekte systematisch zu stärken und ihre Chance auf Realisierung zu erhöhen?

3.3. Für welche Quote werden Sie sich konkret einsetzen?

Antwort zu 3.1. bis 3.3.:

Wir begrüßen eine Quotierung wie z.B. in Frankfurt, Hamburg oder München sehr. Wir streben an, 30 Prozent der Vorhaben an städtische Gesellschaften, 20 Prozent an Genossenschaften, 30 Prozent an den preisgedämpften Wohnungsbau mit langer Bindung zu vergeben. Nur 20 Prozent bleiben dem Markt zur freien Verfügung.

4. Verkehrswert, Grundstückspreise

4.1. Wie sehen Sie in Köln die Möglichkeit, städtische Grundstücke/Immobilien unter dem Verkehrswert zu veräußern (§90GO)?

Die Gemeindeordnung (§ 90 Abs. 3) gibt diese Möglichkeit ausdrücklich her, wenn ein besonders öffentliches Interesse dafür besteht. Als Beispiel wird die Förderung des sozialen Wohnungsbaus genannt. Leider wird in Köln von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

4.2. Würden Sie diese Möglichkeit auch auf die Berechnung des Erbpachtzinses übertragen?

4.3. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass gemeinwohlorientierte Projekte in diesem Sinne durch reduzierte Grundstückspreise oder durch niedrige Pachtzinsen gefördert werden?

Antwort zu 4.2. und 4.3.:

Für die Einräumung von Erbbaurechten gilt § 90 Abs. 3 der Gemeindeordnung ebenfalls. Für uns ist die Einräumung von Erbbaurechten der primäre Weg zur Vergabe städtischer Grundstücke. Wir setzen uns dafür ein, dass die Bildung des Erbbauzinses immer im Blick haben muss, welches Ziel mit dem Erbbaurecht verfolgt wird. Wir befürworten daher einen reduzierten Erbbauzins zur Förderung von bezahlbarem Wohnen.

5 Konzeptvergabe

5.1. Welche Erwartungen und Wünsche haben Sie an die Umsetzung der Konzeptvergabe?

5.2. Wie ließe sich Ihrer Ansicht nach das aktuelle Konzeptvergabe-Modell in Köln weiterentwickeln, verbessern, beschleunigen?

5.3. Welche Kriterien wollen Sie bei der Konzeptvergabe besonders hoch gewichten (Nachhaltigkeitsziele, Gemeinschaftsziele, Preiswettbewerb, standortbezogene Ideen, soziale Ziele, niedrige Mietpreise,...)?

Das Verfahren der Konzeptvergabe muss erheblich entschlackt werden. Wir treten für schlanke Verfahren ein, die auf die jeweiligen Projekte zugeschnitten werden. Dabei muss das Hauptkriterium die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein. Zudem wollen wir keinen Verkauf von Grundstücken, sondern die Bestellung von Erbbaurechten.

6. Sozialbindung aller Investoren

6.1. Wie stehen Sie zur Förderung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnkonzepte auch auf Baufeldern, die von privaten oder stadtnahen Investor*innen entwickelt werden?

*Die Berücksichtigung gemeinschaftlicher und innovativer Wohnkonzepte ist für uns Teil einer integrierten Stadtentwicklung. Insofern sollen diese Konzepte von allen Investor*innen berücksichtigt werden.*

6.2. Wie würden Sie eine solche Förderung umsetzen?

Die SPD-Fraktion setzt sich für einen kommunalen 500-Millionen-Euro-Wohnungsbaufonds ein. Dessen Ziel ist es,

- günstige Darlehen und Zuschüsse an Bauwillige vergeben,*
- den Kauf von Grundstücken finanziell unterstützen, wenn dort Sozialwohnungen entstehen,*
- bei Sozialwohnungen die Verpflichtung verlängern, diese Wohnung günstig an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vergeben – damit Wohnungen länger Sozialwohnungen bleiben,*
- aktiv von Vermietenden das Recht abkaufen, zu bestimmen, wer in ihre Wohnungen darf und wie hoch die Miete ist. Diese Wohnungen können dann als Sozialwohnungen vermietet werden,*
- städtische Grundstücke günstiger verkaufen oder verpachten, wenn dort günstige Wohnungen entstehen,*
- Bürgschaften für kommunale Wohnungsbauunternehmen und Entwicklungsgesellschaften geben,*
- private Wohnungen oder Grundstücke kaufen, auf denen Wohnungen entstehen können,*
- die kommunalen Wohnungsbau-Unternehmen wie die GAG stärken,*
- Geld geben, um soziale Wohnungsbauprojekte anzuschieben,*
- Anschubfinanzierung für die Anbindung neuer Wohngebiete an Bus und Bahn – denn neue Wohngebiete können nur dort entstehen, wo die Anbindung gut ist.*

Die Förderung von sozialen Wohnbauprojekten ist Teil des Wohnungsbaufonds.

6.3. Wie werden Sie solche Gesichtspunkte in Planungs- und Genehmigungsverfahren einbringen?

Das Kooperative Baulandmodell Köln enthält die Verpflichtung zur Errichtung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Wir streben an, diese Quote auf 50 % zu erhöhen. Zudem streben wir eine Regelung für gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte an.

7. Immobilienentwicklung

7.1. Welche Möglichkeiten sehen Sie zur Grundstücksakquise für gemBuW?

Angesichts der Immobilienpreise sind gerade gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen darauf angewiesen, dass genügend kommunales Bauland ausgewiesen wird. Wie schon erwähnt, setzen wir uns dafür ein, dass gemeinwohlorientierte Vorhabenträger Grundstücke verbilligt erwerben können.

7.2. Welche Instrumente halten Sie für geeignet, um Immobilienentwicklung mehr auf das Gemeinwohl auszurichten (Baugebote, Baulückenkataster, Milieuschutzsatzung, Grundstücksankäufe, Konzeptvergabe im Rahmen von Bebauungsplänen, Ausweisung von Flächen für gemBuW in städtischen und privaten Entwicklungsgebieten, ...)?

Zu fast allen genannten Themen hat die SPD-Fraktion in den vergangenen Jahren Anträge gestellt, die allesamt seitens der Ratsmehrheit um CDU, Grüne und Oberbürgermeisterin abgelehnt worden sind. Die betrifft z.B.

- *die Einführung von Baugeboten für bauunwillige Grundstückeigentümer*innen,*
- *die Einführung eines Baulandkatasters, in dem unbebaute Grundstücke aufgeführt sind,*
- *die sofortige Aufstellung von Milieuschutzsatzungen, wenn Gentrifizierung zur Verdrängung der hergebrachten Bevölkerungsstruktur führt,*
- *eine aktive Ankaufspolitik bzgl. Grundstücke,*
- *die Einführung des Erbbaurechts als Regelvergabe.*

In der Wohnungspolitik herrscht seitens der Oberbürgermeisterin und ihres schwarz-grünen Unterstützerbündnisses seit 5 Jahren Stillstand, dabei wäre eine aktive Politik wichtiger denn je.

7.3. Unterstützen Sie innovatives gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit einem Discounter bei angemessener Vergrößerung der Verkaufsfläche?

*Die SPD unterstützt solche Projekte gerne. Die SPD-Fraktion hat im Jahr 2018 einen Ratsantrag betr. „Wohnungen und Supermärkte mit Parkplätzen überdachen!“ eingebracht, der modifiziert beschlossen worden ist. Seitdem herrscht leider Stillstand. Bauwillige Investor*innen werden seit Jahren hingehalten. Im Jahr 2019 hat die SPD zudem einen Ratsantrag gestellt, der es ermöglichen sollte, dass sich Lebensmittelmärkte vergrößern dürfen, wenn sie gleichzeitig Wohnraum schaffen. Dieser Antrag fand leider keine Mehrheit. Ein weiterer Beweis für den Stillstand.*

8. Beratung und Unterstützung

1. Wie stehen Sie zum Ausbau einer mehrgleisigen Beratungsstruktur aus Kommune + Fachverbänden/Wirtschaft + zivilgesellschaftlichen Akteur*innen?

2. Werden Sie den Ausbau der bereits vorhandenen zivilgesellschaftlichen Strukturen für Projekte des gemBuW bzw. des sozialen und preisreduzierten Wohnungsbaus unterstützen und die entsprechenden Finanzmittel bereitstellen?

Welche finanziellen Mittel für

a) Beratung, b) Projektentwicklung und c) Förderung von Maßnahmen wollen sie in der kommenden Wahlperiode aktivieren?

3. Wie werden Sie sich konkret dafür einsetzen, dass die Ankündigung des Ausbaus der kommunalen Wohnbauleitstelle zu einer Service- und Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen endlich Realität wird?

Antwort zu 8.1 bis 8.3

Wir unterstützen die Schaffung einer Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen in der Stadtverwaltung. Diese Stelle soll parallel zur Wohnungsbauleitstelle errichtet werden, da diese einen anderen Aufgabenfokus hat. Warum diese Stelle immer noch nicht ihre Arbeit aufgenommen hat, erschließt sich uns nicht. Auch hier herrscht leider Stillstand in der Reker-Verwaltung. Die Strukturen des gemeinwohlorientierten Bauen und Wohnen sind ein wichtiger Bestandteil, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wie erwähnt, wird der von der SPD vorgeschlagene 500- Millionen-Euro-Wohnungsbaufonds auch zur Förderung von Projekten sozialen Wohnungsbauprojekten bereitgestellt. Die konkrete Förderhöhe hängt davon ab, inwieweit zivilgesellschaftliche Träger von Projekten Förderungsbedarfe haben. Dies ist regelmäßig konkret zu ermitteln.