

1 Leitantrag Wohnen der KölnSPD

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

4 **1. Präambel**

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

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

33 **Aktuelle Situation in Köln**

34 Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt verschärft sich von Jahr zu Jahr. In  
35 Köln fehlen 2.261.000 m<sup>2</sup> an Wohnfläche. Die Mietbelastung in Köln ist  
36 mittlerweile höher als in Hamburg: Fast 30 Prozent des Einkommens muss ein

37 Single in Köln mittlerweile für die Kaltmiete aufbringen. Für die Mehrheit der  
38 Kölner\*innen wird es immer schwieriger, sich eine angemessene Wohnung in der  
39 Stadt zu leisten. Innerstädtische Umzüge sind auf einem Rekordtief, da sich die  
40 wenigsten eine neue größere Wohnung leisten können. Viele, insbesondere  
41 Familien, verlassen deshalb die Stadt und ziehen ins Umland. Das ist sozial  
42 ungerecht und wegen der wachsenden Pendlerströme ökologisch falsch.

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

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

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

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

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

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

73 - Zielgerichtetes Vorgehen der Stadtpolitik und Stadtverwaltung zur Schaffung  
74 und Realisierung von ausreichend öffentlich geförderten Wohnungsneubau.  
75 Damals mit dem Programm "Wohnungsbau 2000".

76

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

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

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

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

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

109 In NRW ist Köln "trauriger Spitzenreiter" mit 116 wohnungslosen Personen je  
110 10.000 Einwohner\*innen; hingegen hat es Düsseldorf geschafft, seinen Anteil an  
111 Wohnungslosen von 63 auf 59 Wohnungslose je 10.000 Einwohner\*innen zu  
112 senken.

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

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

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

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

130 Im weiteren werden wir die nachfolgenden Ziele und Maßnahmenvorschläge der  
131 KölnSPD darstellen:

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

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

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

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

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

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

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

144 Unsere Prioritäten und Maßnahmen sind dabei wie folgt:

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

146 Eine bezahlbare Wohnung darf in Köln nicht zu DER sozialen Frage werden.  
147 Deshalb muss die Schaffung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum  
148 und die dazu erforderliche soziale Infrastruktur auf städtischen (Wohnbau-  
149 )Flächen oberste Priorität besitzen. Eine vereinfachte Konzeptvergabe mit  
150 einfachen, klaren und überschaubaren Kriterien kann dafür als Instrument  
151 fungieren. Erforderliche Anpassungen des Regionalplans bzw. des  
152 Flächennutzungsplans müssen ebenso zügig wie konsequent vorgenommen  
153 werden.

154 **2. Flächen für “ömsöns” für geförderten Wohnungsbau - Preise städtischer**  
155 **Flächen an Prioritäten anpassen**

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

161 **3. Förderung von 20.000 neuen Wohnungen für Köln:**

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

167 **4. Der Wohnungsturbo in der Verwaltung:**

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

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

184 **5. Genossenschaftliches Bauen stärken:**

185 Wir setzen uns dafür ein, gemeinwohlorientierte Akteure wie z.B.  
186 Genossenschaften noch stärker zu fördern. Das Beratungs- und  
187 Unterstützungsangebot für die Gründung neuer Baugenossenschaften sowie die  
188 Umsetzung entsprechender Vorhaben muss weiter ausgebaut und intensiviert  
189 werden. Bestehenden Baugenossenschaften sollen städtische Flächen zu  
190 verbesserten Zinsbedingungen prioritär vergeben werden. Wir werden  
191 zusätzliche Maßnahmen entwickeln, um deren Beteiligung am Wohnungsbau zu  
192 unterstützen.

193 **Wir sichern bezahlbaren Wohnraum für alle!**

194 Die Köln SPD verfolgt eine umfassende Strategie, um bezahlbaren Wohnraum  
195 für alle Kölner\*innen nachhaltig sicherzustellen:

196 **1. Wohnungsbau für alle Bevölkerungsgruppen:**

197 Die KölnSPD setzt sich dafür ein, den Wohnungsbau für alle  
198 Bevölkerungsgruppen zu fördern. Dafür muss der dramatisch sinkende Bestand  
199 an Sozialwohnungen wieder deutlich erhöht werden.

200 **2. Nachverdichtung und Abbau von Verwaltungshemmnissen:**

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

206 **3. Anwendung Sozialer Erhaltungssatzungen:**

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

210 **4. Ökologisch und sozial ausgewogenes Hochhauskonzept:**

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

215 **5. Maximale Bindungsdauer von Sozialwohnungen:**

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

222 **6. Ankauf von Belegungsrechten und Förderung von  
223 Belegungswohnungen:**

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

227 **7. Erhalt der GAG als soziales Wohnungsbauunternehmen:**

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

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

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

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

259 **9. Förderung von Wohnungstauschbörsen:**

260 Die KölnSPD will Wohnungstauschbörsen fördern. Wir sehen das Thema - im  
261 Gegensatz zu anderen Parteien - nicht als erledigt an. Dazu soll die Verwaltung  
262 in engem Austausch mit der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft und  
263 weiteren interessierten bzw. betroffenen Akteuren (z.B. Kölner Haus- und  
264 Grundbesitzerverein, Mieterverein Köln, Genossenschaften, Kölner  
265 Studierendenwerk) ein Modell für eine allgemeine Wohnungstauschbörse in Köln

266 erarbeiten, deren Ziel die Optimierung der Wohnraumversorgung ist. Durch die  
267 Wohnungstauschbörse soll eine zusätzliche Plattform geschaffen werden, die  
268 eine bedarfsgerechte, niedrighschwellige und unbürokratische  
269 Wohnraumverteilung möglich macht. Insbesondere soll die Vermittlung des für  
270 die jeweilige Lebenssituation benötigten bezahlbaren Wohnraums verbessert  
271 werden. Auch eine Unterstützung beim Wechsel in eine kleinere Wohnung, z.B.  
272 im Alter, soll angeboten werden – ebenso für die Regelung von  
273 Untervermietungen. Es ist zu prüfen, wie wechselwillige Mieter\*innen unterstützt  
274 werden können, wenn der Wohnungswechsel zu einer höheren Miete führt.

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

276 Die KölnSPD wird auch in Zukunft alles in Ihrer Macht stehende tun, damit die  
277 Stadt selbst bezahlbaren Wohnraum schafft.

278 **1. Weitere städtische Wohnungsbaugesellschaft:** Die KölnSPD wird im  
279 Rahmen eines breiten Diskussions- und Prüfprozesses darüber entscheiden, ob  
280 es der Gründung einer weiteren städtischen Wohnungsbaugesellschaft bedarf,  
281 um unsere Ziele zu erreichen: Ausreichend preiswerter Wohnraum in Köln,  
282 Obdachlosigkeit abschaffen und Wohnungslosigkeit beseitigen. Die neue  
283 Wohnungsbaugesellschaft soll zu 100% im Eigentum der Stadt sein und  
284 ausdrücklich als Ergänzung zu den bestehenden kommunalen  
285 Wohnungsunternehmen GAG und WSK agieren und mit diesen eng kooperieren.  
286 Angestrebt würde dabei eine besonders enge Kooperation mit der GAG als  
287 heutiger und zukünftiger Know-how-Träger in den Bereichen Planung, Bau und  
288 Management. Der Fokus dieser zu prüfenden Gesellschaft sollte auf dem Bau  
289 sozial geförderten Wohnraums liegen, insbesondere für Menschen in schwierigen  
290 Wohnsituationen. Der Gründung vorgelagert ist eine gründliche Analyse der  
291 bestehenden Systemschwächen und zukünftigen Bedarfe.

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

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

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



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

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

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

315 **8. Umbau von Liegenschaften:** Leerstehende Immobilien werden in Wohnraum  
316 umgewandelt.

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

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

321 Die KölnSPD setzt sich für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und für folgende  
322 Maßnahmen ein:

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

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

329 3. **Holzbauweise:** Die Holzbauweise wird gefördert, insbesondere bei  
330 Aufstockungen von Gebäuden.

331 4. **Dachbegrünung und Schwammstadt:** Wir fördern die weitere  
332 Dachbegrünung zur CO<sub>2</sub>-Speicherung und Schaffung einer hitzeresilienten  
333 Stadt. Die KölnSPD setzt sich nicht nur für die Reduzierung von CO<sub>2</sub> ein,  
334 sondern will mit vielen Maßnahmen dafür sorgen, dass mehr CO<sub>2</sub> gebunden  
335 wird.

- 336 5. **Beratung der Eigentümer:** Eigentümer\*innen werden über  
337 Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierung beraten. Dies kann mit  
338 der Verlängerung von Belegungsbindungen verknüpft werden.
- 339 6. **Klimaschutz ist Menschenschutz:** Klimaschutz und die Bekämpfung  
340 sozialer Ungleichheit werden miteinander verknüpft.
- 341 7. **Vergabe von Grundstücken:** Grundstücke werden nur noch an diejenigen  
342 vergeben, die das beste soziale und ökologische Konzept vorlegen.  
343 Insbesondere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und  
344 Genossenschaften sollen hier profitieren.
- 345 8. **Umwandlung von Vorgärten:** Die Umwandlung von Vorgärten in  
346 Schotterflächen oder Parkplätze wird konsequent unterbunden.

347

348 **Wir sorgen für ein besseres Wohnungsbaumanagement der Stadt!**

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

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

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

- 358 2. **Konzentration der Zuständigkeiten:** Die Aufteilung der für  
359 Wohnungslosigkeit zuständigen städtischen Verwaltungsgliederungen wird  
360 reorganisiert und die Zuständigkeiten werden wieder in einer Hand  
361 konzentriert.

- 362 3. **Personal aufstocken:** Der Arbeitskräftemangel bei der Stadt wird priorisiert  
363 angegangen. Personal wird aufgestockt, um die Aufgaben im Wohnungsbau  
364 effektiver bewältigen zu können.

- 365 4. **Zentrale Steuerung von Bauverfahren und Flächennutzung:** Bauverfahren  
366 und Flächennutzung sollen zentral gesteuert und die Ämter besser verzahnt  
367 werden. Möglicherweise wird ein Dezernat oder eine Wohnungsbauleitstelle  
368 geschaffen, um die Kompetenzen über verschiedene Dezernate hinweg zu  
369 stärken.

- 370 5. **Priorisierung von Bauverfahren für sozialen Wohnungsbau:**  
371 Bauverfahren, die den sozialen Wohnungsbau besonders fördern, sollen  
372 priorisiert werden.
- 373 6. **Strategisches Flächenmanagement:** Ein strategisches  
374 Flächenmanagement soll zur frühzeitigen Beplanung von Flächen und  
375 entsprechende Prioritätensetzung eingeführt werden.
- 376 7. **Engere Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung:** Stärkere Nutzung  
377 des neu gegründeten Unterausschusses "Wohnen" zur politischen Planung  
378 und Kontrolle aller wohnungspolitischen Entscheidungen und Maßnahmen.
- 379 8. **Beschleunigung von Bauverfahren durch Digitalisierung:** Konsequente  
380 Umsetzung der Digitalisierung, um Planung und Bau zu erleichtern und zu  
381 beschleunigen.
- 382 9. **One-Stop-Beratungsstelle:** Einrichtung von Beratungsstellen für  
383 Bürger\*innen, die umfassend zu allen Themen und Fördermöglichkeiten im  
384 Bereich der energetischen Sanierung und der erneuerbaren Energien  
385 beraten.
- 386 10. **Wohnungsaufsicht in sozial benachteiligten Stadtteilen nutzen:** Die  
387 Wohnungsaufsicht wird verstärkt in sozial benachteiligten Stadtteilen genutzt,  
388 um skrupellose Investor\*innen zur Einhaltung der Gesetze zu zwingen.
- 389 11. **Kooperation mit gemeinwohlorientierten Unternehmen und**  
390 **Genossenschaften:** Die Stadt soll die Zusammenarbeit mit  
391 gemeinwohlorientierten Unternehmen und Genossenschaften intensivieren,  
392 die für stabiles, sicheres Wohnen und faire Mieten stehen.

393

## 394 2 ) Wir beenden die Obdachlosigkeit in Köln!

395 Die KölnSPD ist über die extrem steigende Anzahl wohnungsloser Menschen in  
396 Köln erschüttert. Weitaus größere städtische Bemühungen als heute sind  
397 erforderlich, um Wohnversorgungsangebote für Menschen mit den  
398 unterschiedlichsten persönlichen Bedarfen zu schaffen.

399 Unsere Prioritäten und Maßnahmen sind wie folgt:

### 400 1. Zwangsräumungen verhindern

401 Damit neue Obdachlosigkeit gar nicht erst entsteht, sind Zwangsräumungen  
402 durch frühzeitige zielgerichtete Unterstützungsmaßnahmen der von  
403 Obdachlosigkeit bedrohten Menschen bei gleichzeitigen Verhandlungen mit den

404 Vermietern nach Eingang der Räumungsklage einzuleiten. Räumungsklagen, die  
405 z. B. zur Durchsetzung von Luxussanierungen durch den Eigentümer führen, sind  
406 zu verhindern. Das Instrument der Beschlagnahmung und Wiedereinweisung ist  
407 zu nutzen, um den Betroffenen ein Dach über dem Kopf und den Menschen das  
408 Verbleiben in ihrem gewohnten Umfeld zu sichern, wenn geeignete  
409 Ersatzwohnungen nicht verfügbar sind.

## 410 **2. Housing-First konsequent ausbauen**

411 Für obdachlose Personen ist der „Housing First“ -Gedanke anzuwenden. Hierfür  
412 müssen geeignete Wohnungen dezentral von der Verwaltung vorgehalten  
413 werden.

414 **3. Prävention von Obdachlosigkeit:** Die Betonung muss auf der Prävention von  
415 Obdachlosigkeit liegen, einschließlich sozialer Unterstützung wie  
416 Schuldnerberatung, Mietdarlehen und Mietrückstandsübernahme. Es wird auf  
417 eine enge Kooperation zwischen dem Jobcenter und dem Mieterverein gesetzt,  
418 um Obdachlosigkeit zu verhindern.

419 **4. Ämterübergreifendes Fallmanagement:** Bei drohendem Wohnungsverlust  
420 soll ein ämterübergreifendes Fallmanagement in Zusammenarbeit mit  
421 verschiedenen Akteuren individuelle Lösungen erarbeiten.

422 **5. Psychologische und medizinische Unterstützung:** Die Bereitstellung eines  
423 niederschweligen psychologischen, medizinischen und sozialarbeiterischen  
424 Betreuungsangebots, um negative Auswirkungen für Bewohner\*innen,  
425 Nachbarschaften und Siedlungen zu verhindern.

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

429 **7. Temporäre Unterbringung:** Die Errichtung von Einfachunterkünften und  
430 Containern mit abschließbaren Wohneinheiten für Alleinstehende, Paare und  
431 Familien, auch mit Hunden, als temporäre Unterbringungsmöglichkeiten, um die  
432 Bedürfnisse von Obdachlosen zu erfüllen. Diese Angebote müssen ebenso wie  
433 das Angebot eines Hotelplatzes auf ein sehr kurzfristiges Nothandeln beschränkt  
434 sein. Die Regel müssen kleinere und menschenwürdige Einheiten sein, in denen  
435 besser auf persönliche Wünsche und individuelle Bedürfnisse der Betroffenen  
436 eingegangen wird und eine soziale Betreuung gewährleistet ist.

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

440 **9. Angebote für Obdachlose aus Südosteuropa:** Für Obdachlose aus  
441 Südosteuropa sollen Maßnahmen aus dem Programm "Willkommen in Köln"  
442 angewandt werden, und es werden mehr Angebote für diese Zielgruppe  
443 geschaffen.

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

447 **11. Verschärfung der Belegungsvereinbarung:** Die KölnSPD steht für eine  
448 Verschärfung der Belegungsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft, um  
449 sicherzustellen, dass bestimmte Gruppen untergebracht werden.

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

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

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

#### 462 **Quatiersentwicklung stärken - Wir stehen für das soziale Veedel ein:**

463 1. **Wir setzen uns für Gemeinschaft durch Begegnung im Quartier ein.** Wo  
464 es möglich ist, setzen wir auf gemischte Quartiere (die Milieus und  
465 Perspektiven zusammenbringen) und wollen diese sozial entwickeln. Vor  
466 allem wollen wir, dass Begegnungsstätten und Angebote für alle geschaffen  
467 werden. Ordnungspartnerschaften kombiniert mit Sozialraumkoordination und  
468 Gemeinwesenarbeit stärken die Liebenswürdigkeit unserer Veedel. Wir wollen  
469 Veedelszentren stärken und ausbauen. In den Veedeln, gerade in neuen  
470 Quartieren, soll die soziale Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Jugendtreffs,  
471 Senioreneinrichtungen, aber auch eine Nahversorgung mitgedacht und  
472 gewährleistet sein. Neue Quartiere müssen auch eine bedarfsgerechte  
473 Verkehrsinfrastruktur mit attraktiven Sharing-Angeboten bieten. Wir wollen  
474 das Zusammenleben in der Nachbarschaft und im Veedel stärken durch  
475 Öffnung der Spiel- und Bewegungsflächen in Wohnanlagen für die  
476 Allgemeinheit.

- 477        2. **Barrierefreiheit mitdenken und planen.** Besondere Berücksichtigung  
478        müssen Senior\*innen und mobilitätseingeschränkte Menschen beim  
479        Wohnungsbau finden. Alternative Wohnmodelle, Mehrgenerationshäuser,  
480        WG-Förderung. Wir setzen uns für die Schaffung von kleineren, barrierefreien  
481        Wohnungen ein, damit Senior\*innen oder Singles dort wohnen können. Das  
482        trägt zudem dazu bei, den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren. Wir wollen  
483        älteren Menschen ermöglichen, sich unter der Vielfalt der Wohnmöglichkeiten  
484        im Alter – ob alleine, mit Partner, in Familien, in Wohn- oder  
485        Hausgemeinschaften oder in der stationären Pflege – diejenige auszusuchen,  
486        die sie selbst für die Beste halten. So lange und so weit wie möglich müssen  
487        die individuellen Bedürfnisse zählen.
- 488        3. **Keine Diskriminierung!** Wir wollen keine Diskriminierung auf dem  
489        Wohnungsmarkt dulden. Die Stadtverwaltung muss in diesem Sinne auch auf  
490        Vermieter\*innen einwirken und diese gegen Diskriminierung und für eine  
491        vielfältige Stadt sensibilisieren.
- 492        4. **Wohnraum für Auszubildende und Studierende fördern.** Ähnlich wie beim  
493        Studierendendorf in Hürth-Efferen wollen wir in einem Kölner Stadtteil  
494        (beispielsweise Mülheim, Merheim oder Chorweiler) eine Unterkunft für  
495        Studierende und Auszubildende errichten.
- 496        5. **Wir fördern alternative Wohnmodelle, die der Begegnung und dem**  
497        **Zusammenleben in Vielfalt dienen.** Wir treten für die Förderung von  
498        Mehrgenerationenhäusern, für eine WG-Förderung sowie innovative Modelle  
499        wie das Mietshäuser-Syndikat ein.

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