DIE GRÜNEN
Ortsverband Köln-Innenstadt/Deutz

WOHNUNGSPOLITISCHE ERWARTUNGSLAGE FÜR DEN STADTBEREICH KÖLN IM NÄCHSTEN JAHRZEHNT -

HANDLUNGSBEDARF FÜR EINE GRÜNE KOMMUNALE WOHNUNGSPOLITIK -

EMPFEHLUNGEN VON EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN

Bearbeitet von Rolf Stärk und Tom Koch 1987

INHALT

1. Die gegenwärtige Situation 1
   Statistische Angaben

2. Die zukünftige Situation etwa um das Jahr 2000 2
   Vorausberechnungen

3. Bewertung der gegenwärtigen und zukünftigen Daten 4

   a) gegenwärtige Situation 4

   b) zukünftige Situation 6

4. Handlungsbedarf für grüne Wohnungspolitik 7

5. Empfehlungen zu Eingriffsmöglichkeiten städtischer Politik 8

   a) Definition der anzustrebenden Wohnversorgung 8

   b) Problemstellung 9
      ba1) Sozialwohnungs-Versorgung 9
      ba2) wem fehlen die Wohnungen? 9
      bb1) öffentlicher Geldmangel 10
      bb2) privater Geldmangel 10
      bb3) Abnahme der Sozialbindung 10
      bb4) Bauflächen 11
      bb5) Wohnfläche pro Person 11
      bb6) Fehlbelegungen 11
      Zusammenfassung der Problemstellung 12

   c) vorhandenes kommunalpolitisches Instrumentarium 12
      c1) eigene Haushaltsmittel 12
      c2) fremde verfügbare Mittel 12
      c3) fiskalische Mittel 12
      c4) verwaltungsrechtliche Mittel 12
      c5) initiatorische Mittel 13
      c6) planerische Mittel 13

   d) Anwendungsvorschläge und Lösungswege 13
      d1) Verbilligung der Sozialbindung in drei Schritten 13
          Erster Schritt: Kein Neubau, sondern Kauf im Bestand 13
          Zweiter Schritt: Vermeidung von Spekulation - Sanierung 16
          Dritter Schritt: Kauf von Rechten statt von Wohnungen 17
      d2) Vermeidung von Ghettobildung 20
      d3) Verminderung der Fehlbelegung 20
      d4) Gezielte Verwendung eigener Haushaltsmittel 21
      d5) Aufhebung des Bauflächenmangels 22
      d6) Förderung der Selbsthilfe 23
      Zeitliche Geltungsdauer der Maßnahmen 26

Rolf Stärk/Tom Koch, DIE GRÜNEN OV KÖLN-Innenstadt/Deutz Stand:12.10.88

WOHNUNGSPOLITISCHE ERWARTUNGSLAGE FÜR DEN STADTBEREICH KÖLN IM NÄCHSTEN JAHRZEHNT - HANDLUNGSBEDARF FÜR EINE GRÜNE KOMMUNALE WOHNUNGSPOLITIK - EMPFEHLUNGEN VON EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN

1.Die gegenwärtige Situation

Zunächst die Fakten, soweit sie statistisch erfaßt und öffentlich bekannt sind:

* Gesamtwohnungsbestand (Wohnungen mit Küche lt.Gutachten zum Wohnungsgesamtplan Köln Teil I: Grundszenario von Kreibich u.A., Dortmund, Nov.87): 417.000

* Sozialwohnungsbestand (Amt f.Wohnungswesen im Juli 88): 109.000

* Wohnungsbestand der Gemeinnützigen (Amt f. Wohnungswesen im Juli 88): 77.000, davon Sozialwohnungen: 53.000

* Gewährleistungswohnungen (Belegungsrecht f. Stadt Köln zeitlich befristet bei besonderen Leistungen durch die Stadt, Quelle Amt für Wohnungswesen im Juli 88): 10.341

* Dringlich Wohnungssuchende (Amt f. Wohnungswesen im Juli 88): 16.000 bis 17.000

* Anträge auf Vermittlung oder Wohnberechtigungsschein (Amt f.Wohnungswesen im Juli 88): 1985: 22.000
  1986: 28.000
  1987: 12.000 (1988 noch nicht bekannt)
  Obdachlose 1985: 672
  1986: 6.320
  1987: 3.166 (1988 noch nicht bekannt)

* Fehlbelegungen von Sozialwohnungen (Amt f.Wohnungswesen im Juli 88): 27 %, d.h. bei 109.000 gesamt = 29.430 (Quelle Kölner Stadtanzeiger vom 10.09.88: "knapp 20.000")

* Anzahl der wohngeldempfangenden Haushalte am 31.12.1987: 46.029 (Amt für Wohnungswesen im September 88).

Dieses Zahlenraster ist äußerst grob und läßt nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Wohnungssituation zu. Immerhin lassen sich einige Informationen ergänzen:

* Es gibt 451.000 wohnberechtigte Haushalte, aber tatsächlich nur 433.000 existierende Haushalte, davon ca. 15.000 in sog. "Wohngelegenheiten" (Gutachten Grundszenario), die Differenz entspricht schlüssig der Größenordnung der Wohnungssuchenden. Es fehlen also z.Zt. in Köln ca. 18-19.000 Wohnungen.

* Der normale jährliche Wohnungsschwund durch Abriß, Zusammenlegung und Zweckentfremdung liegt bei 0,5 %, also 2.085 Wohnungen (Gutachten Grundszenario, KStA v.10.08.88: 1 % von 450.000 = 4.500 Wohnungen)

* Der gegenwärtige jährliche Wohnungsneubau liegt bei 2.000 Wohnungen (Gutachten Grundszenario)

* Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt z.Zt. bei 2,08 Personen (Gutachten Grundszenario), der durchschnittliche"Wohnflächenverbrauch" liegt z.Zt. bei 32 qm pro Person und wird bis zum Jahr 2000 auf 38 qm pro Person steigen (Gutachten Grundszenario)

* Eine noch nicht zahlenmäßig bestimmbare, aber jedenfalls überdurchschnittlich hohe Zahl von Sozialwohnungen fällt z.Zt. und kurzfristig aus der Bindung, weil die extrem niedrigen Zinsen verstärkt zu Kreditablösungen verlocken.

* Eine auffallend hohe Zahl von an dringlich Wohnungssuchende vermittelte Wohnungen werden unter Hinweis auf die unerwünschte Lage oder ohne Angabe von Gründen abgelehnt (Amt f.Wohnungswesen im Juli 88)

2.Die zukünftige Situation etwa um das Jahr 2000

Dies sind die Stadt Köln betreffende gegenwärtig verfügbare Zahlen. Darüberhinaus gibt es Zukunfstprognosen jeder erdenklichen Art, aus denen nur diejenigen für die nachfolgenden Betrachtungen ausgewählt werden, die unterhalb der Schwelle bloßer Hochrechnungen oder gar Vermutungen liegen und deren wissenschaftliche Grundlagen als unbestritten seriös und gesichert gelten:

* Die demografische Entwicklung ist rückläufig, d.h. die Gesamtbevölkerung nimmt über das Jahr 2000 hinaus ständig (mit gewissen Unregelmäßigkeiten) ab, und dies trotz des zu erwartenden Zustroms von Asylsuchenden, Aussiedlern aus Ostblockländern etc. Diese Zahl wird im Übrigen oft überschätzt angesichts der Tatsache, daß lediglich etwa 10 % der asylsuchenden Antragsteller anerkannt werden und somit dauerhaft zur Wohnbevölkerung zu rechnen sind. Zu berücksichtigen ist auch der unselige politische und wirtschaftliche Verdrängungsdruck, dem die ausländischen (besonders die türkischen) Bevölkerungsteile ausgesetzt sind.

Darüberhinaus werden jetzt schon angestellte Überlegungen, wie der anschwellende Aussiedlerstrom gebremst werden könnte, mittelfristig wahr-

scheinlich in die Tat umgesetzt: es soll Einfluß auf die jeweiligen Ostblockregierungen ausgeübt werden, die deutschstämmigen Bevölkerungsminderheiten mit mehr politischer und kultureller Autonomie auszustatten, statt sie alle in die BRD auszusiedeln.

* Der Trend zu größerem Wohnungsbedarf (qm pro Person) bei gleichzeitig kleineren Haushalten (weniger Personen pro Haushalt) wird anhalten oder sich gar verstärken.
  Auch dieser Trend jedoch wird gedankenlos überschätzt: Bei einer Zunahme des Wohnungsbedarfs (-verbrauchs) von 32 qm (1985) auf 38 qm (2000) pro Person macht das insgesamt einen Zuwachs von 18.75 % aus, während die Gesamteinwohnerzahl Kölns nur um knapp 10 % zurückgeht (Gutachten Grundszenario). Die Differenz von 8.75 % aber wird von der Abnahme der Personenzahl pro Haushalt (also platt: mehr Single-Haushalte, mehr Pärchenhaushalte usw.) mehr als aufgefressen: Die Haushaltsgesamtzahl nimmt zudem nicht, wie Hanns Schäfer vom Haus- und Grundbesitzerverein meint, zu ("die Jungen ziehen zu Hause aus und nehmen alle Wohnungen weg"), sondern ab: um immerhin noch knapp 7 % oder 29.400! (Gutachten Grundszenario). Der Trend nach mehr qm pro Person bremst also die Wirkung des Einwohner-Rückgangs nur um 3 %.

* Die Wohnungsmieten werden sich erheblich verteuern, das zeigt schon der gerade neu erschienene Mietspiegel (der noch stark untertreibt).

* Der Druck von aus dem Umland zuziehenden Wohnungssuchenden auf den zentralen innerstädtischen Wohnungsmarkt wird weiter zunehmen, ein Grund für das Ansteigen der Mieten. Der Druck wird überwiegend ausgelöst von Leuten, die in der Lage und bereit sind, für die begehrten Innenstadtlagen entsprechend viel zu zahlen (platt: Yuppies und Dinks) dazu tragen Entwicklungen wie MediaPark, RTL und die Umkehr des früheren Trends "in der Stadt das Geld verdienen, draußen Wohnen" bei. Hinzu kommt der erhebliche Druck der zunehmenden Mangelverhältnisse im Umland (Gutachten Grundszenario)

* Die Zahl der in unzureichenden wirtschaftlichen Verhältnissen lebenden Haushalte wird zunehmen, und zwar vermutlich nicht zu knapp (platt: Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, arme Leute).

* Der wohnungspolitische Wahnsinn von steuerlicher Subvention von einkommensstarken Wohnungs- und Miethauseigentümern durch steuersparende Sonderabschreibungen und steuerliche Unterbewertungen (Einheitswert) soll auch nach der Steuerreform weitergehen. Dies wird wie bisher zu einer rasanten Kapitalkonzentration auf dem Wohnungsmarkt führen.
  Monopolisierung einer Ware aber führt immer zu verstärkter Ausbeutung derjenigen, die diese Ware benötigen (platt: Kapitalkonzentration kriegt Bewohner besser in den Griff).

* Bei der Abnahme der Haushalte um 7% und einem "natürlichen Schwund" von 6% der Wohnungen bis zum Jahr 2000 würde - unterstellt, der gegenwärtige Fehlbedarf würde schnell ausgeglichen - theoretisch sogar ein Leerstand (Überhang) von 1% eintreten. Dementsprechend wird der jährliche Neubaubedarf berchnet: Er sinkt von jetzt 3.500 auf unter 1.000 im Jahr 2000.

3. Bewertung der gegenwärtigen Daten und der Entwicklung bis zum Jahr 2000

a) Gegenwärtige Situation

Geht man/frau von den vorliegenden gegenwärtigen Zahlen, besonders denen des von der Stadt Köln in Auftrag gegebenen Gutachtens aus, so müßte die Wohnsituation im Stadtbereich Köln eigentlich einigermaßen befriedigend sein: die einzige Unzulänglichkeit besteht im Grunde in der etwas zu niedrigen Neubautätigkeit.
Denn: Die 16-17.000 Wohnungssuchenden sind ja beileibe nicht alle obdachlos. Obdachlos waren in 1987 3.166 PERSONEN (nicht Haushalte) mit stark abnehmender Tendenz. Es darf unterstellt werden, daß unter ihnen wiederum ein beträchtlicher Anteil in drei- und mehrköpfigen Familien leben, was die Haushaltszahl der Obdachlosen erheblich unter den Durchschnitt bringt und daß ein weiterer Prozentsatz aus sozialen Gründen (Alkoholismus usw.) einen dauerhaft unvermeidbaren Bodensatz der Obdachlosigkeit bildet.
Andererseits gibt es einen Wanderungsdruck auf den Markt, der lediglich die mangelnde Neuaufnahmefähigkeit bloßlegt: Leute, die anderswo eine Wohnung haben, wollen diese freigeben, um im Innenstadtbereich eine zu bekommen. Also kann angenommen werden, daß von allen Wohungssuchenden etwa 15-16.000 lediglich eine andere, billigere, schönere oder besser gelegene Wohnung suchen. Darauf deutet auch die erwähnte hohe Zahl der Ablehnungen angebotener Wohnungen hin.
Ist diese Zahl der Wohnungssuchenden also lediglich Ausdruck einer normalen Fluktuation in einer Großstadt mit immerhin fast 450.000Haushalten?

Die Diskrepanz von Haushalten und tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungen mit Küche (und Bad und WC) liegt eben an der unzureichenden Zahl von Wohnungen mit neuzeitlichem Standard (dagegen gibt's die Sanierungen, die ja noch längst nicht beendet sind) und dem unzureichenden jährlichen Neubau, dessen Ankurbelung von allen Seiten z.Zt. auch lautstark gefordert wird (s.KStA v.10.08.88 u.v.a.).

Alles gut und schön. Nun weiß aber jeder, der in den vergangenen Monaten im Stadtbereich Köln mal eine Wohnung gesucht hat, daß es fast unmöglich geworden ist, eine ordentliche solche zu finden. Da stimmt was nicht, sagt sich der geneigte Leser und macht sich auf die Pirsch nach den Ursachen dieses eklatanten Widerspruchs zwischen Theorie und Praxis:

Da gibt es doch diese Verwaltungsbehörde, die auftragsgemäß den Wohnungs markt und seine Mechanismen kennen müßte, und marschiert zum Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, um Aufklärung zu erheischen.

Das wird, sollte er Neu-Kölner sein, seine erste herbe Erfahrung mit der kölner Stadtverwaltung: Dort kann er zwar erfahren, wieviele Wohnungs-

suchende sich dort gemeldet haben, wieviele Anträge gestellt sind, wieviele Obdachlose es voriges Jahr gab und wieviele Gewährleistungswohnungen heute. Und wieviele Wohnungen zur Vermeidung von Räumungen beschlagnahmt und wieviele Miethöhen überprüft wurden und überhaupt wie fleißig und überlastet das Amt ist. Und er wird sehr freundlich behandelt. Aber wenn er nach Ursachen fragt, nach Gründen, Zusammenhängen, Situationsanalysen, zukünftigen Entwicklungen oder gar Maßnahmen zu deren Beeinflussung, erhält als Antwort ein Achselzucken. Das Wohnungsamt, so erfährt er, ist ein reiner Reparaturbetrieb. Zu mehr reicht's nicht. Auf Vorhaltungen wird er allerdings auf das von der Stadt einem berühmten Professor (die ganze Kreibich-Familie in Dortmund) in Auftrag gegebene wissenschaftliche Werk verwiesen, das sich "GUTACHTEN ZUM WOHNUNGSGESAMTPLAN KÖLN Teil I: Grundszenario der Wohnungsmarktentwicklung" nennt und immerhin bis in's Jahr 2000 reicht.

Und nach diesem Gutachten ist ja - wie oben festgestellt - eigentlich alles mehr oder weniger paletti. Der Hinweis "Teil I" läßt immerhin Fortsetzungen befürchten.

So kommt man/frau also nicht weiter. Woran liegt es denn nun, daß die Praxis so im Widerspruch zur Wissenschaft steht? Ist das Gutachten falsch, stimmen seine Zahlen nicht?

Doch, die Zahlen stimmen, und das Ergebnis ist auch richtig, nur leider ohne jede sinnvolle Aussagekraft. Das liegt an dem grundsätzlichen Unfug statistischer Durchschnittswerte. Nehmen wir den "Wohnflächenverbrauch":

Käthe Pütz, Witwe, 73, Kinder wohnhaft woanders, lebt immer noch in Frieden in ihrer 150-qm-Vierzimmerwohnung. Cemal Özoglu, 39, verheiratet, bewohnt mit Frau, zwei Kindern, dem Bruder der Frau und der Schwiegermutter ebenfalls eine Vierzimmerwohnung, allerdings bei der Grubo mit 74qm. Das ergibt nach Adam Riese statistisch einen durchschnittlichen Wohnungsverbrauch von 32 qm pro Kopf, da hat Kreibich vollkommen recht.

Aussagekraft für die Wohnbedingungen von Pütze Kätt und Özoglu, Cemal: Null.

Das Spiel läßt sich quer durch das ganze Gutachten beliebig weitertreiben. Das gilt auch für die zukünftigen Entwicklungen: sie mögen allesamt unanzweifelbar sein, aber sie besagen wenig.

Immerhin läßt sich für den gegenwärtigen Wohnungsmarkt feststellen, daß generell von einer "neuen Wohnungsnot" nicht die Rede sein kann: Die Zahl der vorhandenen Wohnungen liegt nur relativ knapp unter der der benötigten Wohnungen. Die beträchtliche Halde der Wohnungsleerstände ist mittlerweile zwar auf Null geschrumpft, die Mieten steigen ebenso wie die Nachfrage. Diese Tatsache wird jedoch - gemeinsam mit den öffentlichen Anstrengungen - auch den Wohnungsneubau wieder stärker ankurbeln.

Hätte man allerdings nicht nur nach der Anzahl der Haushalte und der verfügbaren Wohnungen gefragt, sondern auch nach dem Familieneinkommen der Haushalte und nach Größe, Art und Ausstattung der Wohnungen, dann wäre man schnell darauf gekommen, daß fast alle beim Amt f.Wohnungswesen registrierten dringlich Wohnungssuchenden Sozialwohnungsberechtigte sind

und ein Großteil von ihnen sogar wohngeldberechtigt und daß die relativ Ärmsten Kölner auf den Pro-Kopf-Verbrauch bezogen in den relativ kleinsten Wohnungen leben. Und da sie die relativ ärmsten sind, nehmen sie sich die relativ billigsten und somit i.d.R. die relativ schlechtesten Wohnungen. So einfach ist das und so relativ.

Die Zahlen zeigen aber auch noch anderes: Da die Nachfrage größer ist (Tendenz steigend, s.o. MediaPark, RTL usw.) als das Angebot, steigen die Preise. Es gibt immer mehr hinreichend Verdienende, die gerne mehr zahlen, um in der begehrten Stadtlage zu wohnen. Das bewirkt einen Verdrängungswettbewerb mit den Armen, die nun ihrerseits, wollen sie in der Stadt bleiben, höhere Mieten zu zahlen haben.

Das hat der unselige Professor Kreibich sogar erkannt: Auf Seite 80 ff. seines Gutachtens läßt er sich über die Zunahme der Armut und den größer werdenden Mangel an billigen Wohnungen, ja sogar über den entstehenden Verdrängungsdruck aus. Aber statt rechtzeitig Schlußfolgerungen zu ziehen, vermangelt er seinen Geistesblitz in "Einflußfaktoren des Marktes" und pompösen "Ausblicken".

Wieweit sich die in Ausführung befindlichen Stadtteilsanierungen auf die Wohnsituation dieser Bevölkerungsgruppe ausgewirkt haben, läßt sich noch nicht abschließend beurteilen. Feststellen läßt sich bisher nur, daß dort die Wohnqualität tatsächlich beträchtlich zugenommen hat, daß der Wohnungsbestand qualitativ erheblich verbessert wurde und daß eine große Zahl guter Wohnungen mit Sozialbindung, d.h. einer Mietobergrenze von DM 5.50/qm angeboten wird. Fest steht aber ebenso, daß es in den Sanierungsgebieten weniger Sozialwohnungen gibt als sanierungsbetroffene Arme und daß es im Unterschied zu vorher keine Wohnungen unter einem Mietpreis von DM 5.50/qm mehr gibt. Die Differenz zu dem, was die Leute dann tatsächlich selbst zahlen, wird von den öffentlichen Kassen (Wohngeld, Sozialhilfe) getragen. Das Wohnen in den Sanierungsgebieten ist jedenfalls teuerer geworden, das Angebot insgesamt knapper.

b) Zukünftige Situation

Den Prognosen ist vermutlich zu trauen, sie müssen nur nach sozialen Gesichtspunkten differenziert werden, um sie bewertbar zu machen:

Der teils selbst erzeugte, teils von außen kommende Druck auf den Wohnungsmarkt im Stadtbereich wird in etwa zu sovielen Wohnungen führen, wie von solchen Haushalten gebraucht werden, die sich die tatsächlich anfallenden Wohnkosten leisten können. Dies unter der Voraussetzung der dargestellten Bevölkerungsabnahme und eines jährlichen Neubaus von ca.1.500 Wohnungen.

Unterstellt, die Hälfte der wohngeldbeziehenden Haushalte bewohnte freifinanzierte Wohnungen, so ergibt sich folgende Rechnung:

Bereinigte Sozialwohnungen nach Abzug der Fehlbelegung:ca.	85.000
zzgl. Wohngeldempfänger außerhalb von Sozialwohnungen:	23.000
Mithin Gesamtzahl der auf dem Wohnungsmarkt aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen benachteiligten Haushalte:ca.	------ 108.000

Wir haben es also mit knapp 24 % der kölner Haushalte zu tun.

Kein Mensch weiß heute, wie hoch die Armutsgrenze noch steigen wird bis zum Jahr 2000. Nahezu Einigkeit herrscht aber hinsichtlich der Vermutung, daß der gegenwärtige, ansteigende Trend zumindest mittelfristig noch anhalten wird (das hat auch Kreibich irgendwo gelesen, schreibt er)

Als Arbeitshypothese soll hier ein Ansteigen auf 30 % unterstellt sein. Das entspräche einem Drittel der dann auf ca. 420.000 abgenommenen Haushalte. Eine Viertelmillion Menschen wäre auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Wird das gegenwärtige Gesamtwohnungsdefizit von ca. 18.000 bis 19.000 Wohnungen in Köln (s.o.) abgebaut, so ist zu spekulieren, in welchem Verhältnis dieser Abbau sich auf kapitalkonzentrierte Wohnungswirtschaft und Sozialwohnungsbau verteilt.
Dies ist ohne genauere Kenntnis der zukünftigen wohnungswirtschaftlichen Daten unmöglich. Immerhin jedoch gibt es einige Hinweise: Die öffentlichen Haushalte werden zukünftig wohl nach einhelliger Meinung nicht weniger, sondern noch stärker belastet als heute. Schon heute aber sind sie angesichts von zu subventionierenden Kostenmieten im Sozialwohnungsbau in Höhe von real DM 12-22,-/qm nicht mehr in der Lage, nennenswerten Neubau zu finanzieren. Der Anteil der Neubauten, der auf den Sozialwohnungsbau entfällt, dürfte somit vergleichsweise bescheiden bleiben. Um diesen Anteil wäre die Zahl der auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte zu senken.

Aber gerade GRÜNE POLITIK muß auch noch andere Unwägbarkeiten in Betracht ziehen, wenn sie auf zukünftige Entwicklungen gerichtet ist: Dramatisch weitersteigende Umweltvergiftung und -belastung (Versteppung von Kulturböden, Trinkwasserverknappung, Stadtluft- und Stadtklimaverschlechterung etc.), Klimaveränderungen im Weltmaßstab (Ozonloch, Versteppung, ozeanographische Veränderungen mit Landverlusten im Küstenbereich etc.) und das Ansteigen der Weltarmut (Druck auf die Metropolen) können im Laufe der kommenden Jahrzehnte Wanderungsbewegungen und andere Entwicklungen zur Folge haben, die jede noch so sorgfältige Vorausberechnung auch im Bereich Wohnungspolitik zu Makulatur werden lassen.

Dennoch können wir uns nicht um den Versuch herumdrücken, eine nach heutigen Maßstäben vernünftige Politik für eine ausreichende Wohnversorgung für die nächsten zwanzig Jahre zu fordern.

4. Handlungsbedarf für eine GRÜNE WOHNUNGSPOLITIK

Im Sinne einer sozialorientierten grünen Wohnungspolitik spielt die Entwicklung des kölner Wohnungsmarktes IN SEINER GESAMTHEIT nur eine untergeordnete Rolle. Dasselbe trifft für die Frage nach geeigneten Wohnungspolitischen Eingriffen zu: Ob politische Maßnahmen nun generell eine angebotsorientierte oder eine nachfrageorientierte Marktentwicklung begünstigen sollen, kann für eine GRÜNE Wohnungspolitik nicht entscheidend sein.

Mag es noch so bedenklich sein, wenn der Wohnungsmarkt bei Angebots- oder Nachfragemangel zu Konkurrenzdruck und/oder Preisspekulation bzw. -verfall neigt, es sind wohnungspolitisch in erster Linie soziale und allenfalls noch ökologische (diese sind gesondert abzuhandeln)

Prioritäten zu setzen. Darüberhinaus kann es auch nicht Aufgabe dieser Betrachtung sein, sich mit Handlungsbedarf zu überfrachten, der nicht der wohnungspolitischen Souveränität der Stadt Köln unterliegt. (Platt: nur, was Rat und Verwaltung entscheiden können, spielt hier eine Rolle, und nicht, was in Düsseldorf oder Bonn gemacht wird.)

Mit anderen Worten: Um die nach sozialer Stabilität und Einkommenshöhe definierte Ober- und Mittelschicht der Bevölkerung hat sich GRÜNE Wohnungspolitik erstmal nicht zu kümmern. Dieser überwiegende Teil der Bevölkerung mag selbst bestimmen, wieviel ihm die Wohnungen, die er sich aussuchen kann, wert sind.

Der HANDLUNGSBEDARF GRÜNER KOMMUNALER WOHNUNGSPOLITIK beschränkt sich auf Maßnahmen, die der kommunalen Selbstverwaltung unterliegen und geeignet sind, dem Drittel der Bevölkerung, das auf dem Wohnungsmarkt aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen benachteiligt sein wird, quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraum zu gewährleisten.

5.Empfehlungen zu Eingriffsmöglichkeiten städtischer Politik

a) Definition der anzustrebenden Wohnversorgung

Dem benachteiligten Drittel ist in der denkbar kürzesten Zeit eine Wohnfläche zur Verfügung zu stellen, die pro Person nicht unter 30 qm liegt, in Wohnungsgrößen und -zuschnitte aufgeteilt ist, die den jeweiligen Haushaltsgrößen enstsprechen und dies in einem einfachen bautechnischen Qualitätsstandard, der allen grundlegenden Anforderungen an ordentliches Wohnen genügt: Jede Wohnung muß trocken und hell sein, kindgerecht ausgestattet, halbwegs giftfrei, mit Bad, Küche, WC, Heizung und ausreichender Wärme- und Schalldämmung. Die Wohnungen dürfen nicht in bautechnisch aufwendigen und somit nebenkostenintensiven Wohnmaschinen liegen. Darüberhinaus haben sie sich nicht nur an angestammten Standorten zu befinden (Vermeidung der Verdrängng aus Innenstadtvierteln), sondern dürfen auch keine ghettoartigen Zusammenlegungen von Benachteiligten wider Willen erzwingen (Arme-Leute-Siedlungen). Die Gesamtmiete darf nicht über einem Drittel des Nettohaushaltseinkommens liegen.

In Zahlen:
Für 30 % der Stadtbevölkerung ist Wohnraum zu sichern oder zu beschaffen. Es ist erwiesen, daß im unteren Bereich der Sozialpyramide die Haushalte größer sind (mehr Kinder, spätere Gründung eigener Haushalte etc.) und nichts deutet darauf hin, daß sich daran in Zukunft etwas Umwälzendes ändern wird. Mit anderen Worten: wir haben es mit relativ großen Haushalten zu tun. Nun haben wir aber gerade bei Professor Kreibich gelernt, daß es Blödsinn wäre, jetzt etwa den statistischen Duchschnitt des Arme-Leute-Haushalts auf - sagen wir: überdurchschnittliche 3 Personen festzulegen.
Fest steht lediglich, daß sich der o.a. Bevölkerungsanteil auf unterdurchschnittlich wenige und einen hohen Anteil überdurchschnittlich großer Haushalte verteilt.
Es ist ungefähr mit 110.000 Haushalten bzw. Wohnungen für das benachteiligte Drittel zu rechnen, davon mindestens ein geschätztes Viertel an "Großhaushalten" von drei und mehr Personen.

Zu deren Versorgung werden 9 Millionen qm Wohnraum mit dem geforderten wohntechnischen Standard benötigt, und zwar in etwa innerhalb des Militärrings linksrheinisch und rechtsrheinisch etwa innerhalb des Rheinbogens Mülheim-Kalk-Deutz-Poll und zudem noch schön verteilt (keine Ghettos) und in höchstens vier- bis fünfgeschossigen Häusern (keine Aufzüge etc., nebenkostenarm).

Diese Definition liest sich unter dem Aspekt des gegenwärtig allgemein als machbar Angesehenen wie der Wunschkatalog eines übergeschnappten Schlaraffiaträumers.

b) Problemstellung

Allerdings präsentiert sich die Problemstellung bei näherer Betrachtung einfacher und realisierbarer, als der definierte Zielkatalog zunächst erwarten läßt. Zwar gibt es eine Reihe unüberwindlich erscheinender Hindernisse, die nachfolgend zu untersuchen sein werden, aber zugleich auch etliche Vereinfachungen des Problems. Bedauerlicher Weise lassen uns in der Folge wegen der bereits beklagten fehlenden Sozialdifferenzierung sowohl das Kreibich-Gutachten als auch ein großer Teil der sonst zugänglichen Daten im Stich. Es gilt also, sich anderweitig zu behelfen:

ba1) Zunächst ist festzustellen, daß bereits gut ein Viertel aller kölner Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt ist. Die Fehlbelegungsquote von 20.000 - 30.000 Wohnungen würde den Gesamt-Fehlbedarf von 18.000- 19.000 Wohnungen mehr als ausgleichen, soweit es um sozial Anspruchsberechtigte geht. Man müßte also geradezu darüber stolpern, daß die Wohnversorgung der Nichtbenachteiligten hinsichtlich der Defizite ausschließlich auf Kosten unserer Benachteiligten stattfindet, und zwar micht nur aufgrund irgendeiner hilflos machenden revolutionserheischenden spätkapitalistischen Mechanik, sondern schlicht bestimmungs- und regelwidrig.

ba2) Folgt man/frau erst mal der zu Recht bestehenden allgemeinen Auffassung, daß der Verdrängungsdruck auf dem Wohnungsmarkt letztlich nur das benachteiligte Drittel trifft, so ist es richtig, davon auszugehen, daß alle z.Zt. in Köln fehlenden 18.000 - 19.000 Wohnungen eben den Benachteiligten fehlen.
Andererseits jedoch ist diese Logik nur unter der Voraussetzung einer unveränderten Schutzlosigkeit zwingend: der Wanderungsdruck von außen (s.o. Yuppies, RTL, MediaPark etc.) wird ja nicht von unseren Benachteiligten erzeugt. Es ist also nicht einzusehen, warum diese nach draußen in die als weniger attraktiv geltenden Wohnungen verdrängt werden sollen, die jene aufgeben, weil sie in die Innenstadt möchten.
Ergo fehlen den NICHTbenachteiligten 16.000 - 17.000 Wohnungen, den Benachteiligten allenfalls die 2.000 - 3.000 Wohnungen, die zur Versorgung der Obdachlosen benötigt werden. Zu dieser Zahl stehen die 20.000 - 30.000fehlbelegten Sozialwohnungen in einem beredten Verhältnis.

Dasselbe hat zu gelten für den sog. "natürlichen Wohnungsschwund" von 2.000- 4.500 Wohnungen jährlich.

Die gestellte Aufgabe läge also durchaus in einer erfüllbaren Größenordnung, wenn es gelänge, eine Reihe von Schwierigkeiten zu überwinden, die wahrlich nicht von Pappe sind:

bb1) Da ist zuerst der öffentliche Geldmangel zu nennen, der zugleich auch eine weitgehende Abhängigkeit der Stadt von Landesmitteln beinhaltet. Die Verteilung der Landesmittel fällt aus der städtischen Souveränität heraus und somit auch aus unserem oben unter 4. definierten Handlungsbedarfsrahmen (dennoch werden wir später noch mal darauf zurück kommen). Anderes gilt hingegen für gewisse städtische Entscheidungstoleranzen hinsichtlich der bereits gesicherten Landesmittel (z.B. bei den förmlichen Sanierungsvorhaben) und der Mittel im Rahmen der Auftragsverwaltung (laufende Zuschüsse und Beihilfen aufgrund gesetzlicher Anspruchsgrundlagen).

bb2) Bleiben wir beim Geldmangel: Mit dem öffentlichen korrespondiert der private Geldmangel der Benachteiligten. Wenn die Gesamtmiete ein Drittel des Netto-Haushaltseinkommens unserer Benachteiligten nicht überschreiten soll, dann muß sie wirklich sehr niedrig liegen.
Ein Beispiel:
Einer vierköpfigen Familie müßte nach unserer Definition eine 120-qm-Wohnung zur Verfügung stehen. Das führt bei der gegenwärtigen Kostenmietobergrenze von DM 5,50/qm/mtl. zuzüglich der Nebenkosten von ca. DM 2,50 - 3,00 (einschließlich Heizung) zu einer Gesamtmiete von DM960,- bis 1.020,-. Es dürfte aber im gesamten Kreis der Benachteiligten keine vierköpfige Familie mit einem Netto-Einkommen von DM 3.000,-/mtl. geben, sonst fiele sie aus unserer Kategorie raus.
Umgekehrt:
Bei einem Familien-Netto-Einkommen von DM 1.500,- bis 2.200,- dürfte die Gesamtmiete nicht höher als DM 500,- bzw. 730,- sein (Kalt-/Kostenmiete DM 300,- bzw. 360,-, entspr. DM 2,50 bzw. 3,-/qm/mtl.)

Dazu steht die rauhe Wirklichkeit in eklatantem Mißverhältnis: wenn in München bereits heute die Hälfte der DURCHSCHNITTS-Einkommen für die Miete ausgegeben werden (DER SPIEGEL 36/88), so stehen wir in Köln mit seinem neuen Yuppie-Appeal bei anhaltender Entwicklung in absehbarer Zeit auch nicht weit davon entfernt. Schon jetzt explodieren die Mieten (KStA v. 08.09.88).

bb3) Die Aufhebung der Schutzlosigkeit der Benachteiligten in der Konkurrenz zu den Bessergestellten auf dem Wohnungsmarkt ist unter den Bedingungen eines Wohnraummangels bisher nicht anders als über die Sozialbindung von Wohnraum zu bewerkstelligen. Der sozialgebundene Wohnraum aber wird ständig knapper: zum einen, weil die leeren Kassen den Sozialwohnungsneubau weit unter die Grenze des "natürlichen Wohnungsschwunds" gebracht haben; zum anderen, weil wegen der niedrigen Zinsen massenhaft öffentliche Mittel abgelöst werden und die entsprechenden Wohnungen damit aus der Sozialbindung fallen. Man wird also bei anhaltender Tendenz keineswegs mehr davon ausgehen können, daß auch noch um die Jahrtausendwende ca. 1/4 aller kölner Haushalte über Sozialwohnungen verfügt.

Denn auch die nichtabgelösten Wohnungen fallen nach etwa 30-45 Jahren aus der Sozialbindung. Was also heute und in den vergangenen 20 Jahren nicht gebaut wurde, fehlt uns im Jahr 2000. Dann haben wir vielleicht nur noch für ein Achtel der Haushalte Wohnungen mit Sozialbindung zur Verfügung. Zwar wird - wie dargestellt - der Konkurrenzdruck aufgrund des höheren Gesamtangebotes dann erheblich nachlassen, ob aber dann die den Benachteiligten angebotenen freien Wohnungen die von uns definierten Qualitätsstandards erfüllen, ist zu bezweifeln.

Zudem hatten alle bisherigen Sozialwohnungs-Bauprogramme auch den Nachteil der Ghettoisierung: nicht der angestammte Wohnort bestimmte, wo man/frau wohnte, sondern das Familieneinkommen. Es mag zwar anheimelnd und gemütlich sein, in einem Umfeld zu wohnen, in dem sich alle Nachbarn in mehr oder weniger derselben sozialen und kulturellen Situation befinden und dies kann sogar i.S. von Erleichterung der (Über-)Lebensbewältigung den Wert von Wohnqualität annehmen (Arme-Leute-, Arbeiter-, Türkenviertel), aber auf solche Zusammenhänge hat der Sozialwohnungsbau i.d.R. keine Rücksicht genommen. Zu wohnen hatte man/frau (und zwar massenhaft) einkommensdefiniert gefälligst da, wo die Wohnmaschinen errichtet wurden Und das war nun mal nie das eigene Viertel. Chorweiler war ja keineswegs wegen schlechter oder gar ungesunder Bausubstanz so unbeliebt.

bb4) Es steht ferner fest, daß die in Köln ausgewiesenen innerstädtischen Bauflächen nicht einmal annähernd ausreichen, um den Neubaubedarf überhaupt zu decken. Selbst unsere Konkurrenzschutz-Erfindung, die den Neubaubedarf für die Benachteiligten auf tatsächliche 2.000 bis 3.000Wohnungen reduziert, tröstet da nur begrenzt, denn nach unserer Wohnversorgungs-Definition sollen ja keine bauflächensparenden Wohnmaschinen, sondern nebenkostensparende Häuser mit allenfalls 4 - 5 Geschossen gebaut werden.

bb5) Es ist zwar wunderschön, pro Person eine Wohnfläche von 30qm zu fordern, aber leider sehen die Richtlinien bei der Vergabe von öffent lich geförderten Wohnungen, Mietzuschüssen und der Berechnung der Hilfe zum Lebensunterhalt (platt: Wohnberechtigungsschein, Wohngeld, Sozialhilfe) Geringeres vor: Da werden nämlich sinnigerweise die Kleinhaushalte bevorzugt, die Großhaushalte kräftig benachteiligt. Bis zu zwei Personen wird unsere Forderung noch erfüllt, aber ab der dritten Person geht's bergab und bei vier Personen stehen jeder nur noch 22,5 qm zu, wenn diese Familie nicht gerade das Glück hat, eine Vier-Zimmer-Wohnung zu besitzen, die 120 qm groß ist; es steht nämlich jeder Person ein Zimmer auch dann zu, wenn es größer als die ihr zustehende qm-Fläche ist M.a.W.: Eine sechsköpfige Familie darf auch eine Sechs-Zimmer-Wohnung haben, die 180 qm groß ist. Aber wo gibt's solche Wohnungen?

Ob und wie weit die Stadt Köln hier in eigener Autonomie Verbesserungen herbeiführen kann, wird zu untersuchen sein.

bb6) Die Quote der Fehlbelegungen schließlich ist schwer zu beeinflussen. Sie wird mit steigendem Einkommen eines Teiles der aus dem Status der Benachteiligung Herauswachsenden bei gleichzeitiger Verminderung der Gesamtfläche der der Sozialbindung unterliegenden Wohnfläche sogar zunehmen. Es steht einerseits fest, daß die geltende Rechtsordnung nicht Menschen zwingt, beim Überschreiten einer Einkommensgrenze

ihre Wohnungen zu verlassen (wenn es doch nur beim Unterschreiten auch so wäre!), andererseits bilden die erhobenen Fehlbelegungsabgaben angesichts der Neubaukosten nur einen Tropfen auf den heißen Stein. Erschwerend kommt hinzu, daß ein Großteil der Fehlbelegungen in älteren Sozialwohnungen mit einer Kostenmiete von weit unter DM 5,50/qm/mtl. zu finden ist, und die werden besonders dringend gebraucht.

Zusammenfassung der Problemstellung:

Es sind sofort 2.000 - 3.000 Sozialwohnungen neu zu bauen. Der überdurchschnittliche Schwund bei Sozialwohnungen ist zu stoppen oder auszugleichen. Ihre neben dem Bedarf liegende Struktur (falscher Standort, falsche Größe) ist zu verbessern. D.h.u.a., daß in Innenstadtbereichen an traditionellen Standorten Bau- und Wohnflächen in hinreichender Größenordnung bereitzustellen sind.
18.000- 19.000 Wohnungen sind zusätzlich der Sozialbindung zu unterwerfen. Diese sollen die geforderten Flächen- und Ausstattungs-Standards erfüllen.

Und das Ganze ist zu bewerkstelligen unter den Bedingungen sinkender öffentlicher Haushaltsmittel und voraussichtlich sinkender privater Einkommen der Benachteiligten.

c) Vorhandenes kommunalpolitisches Instrumentarium

Um es vorwegzunehmen: die Möglichkeiten wohnungspolitischen Handelns im kommunal-souveränen Bereich sind größer, als Kommunalpolitiker und Verwaltung i.d.R. glaubenmachen wollen.

c1) Fangen wir an mit dem Schlüsselproblem, dem Geld und dessen Verteilung. Zwar kann die Stadt nicht die private Einkommensituation der Betroffenen verbessern. Aber sie kann ihre eigenen spärlichen Mittel im Rahmen ihrer Haushaltskompetenzen verwenden.

c2) Darüberhinaus verfügt sie über Mittel der (zweckgebundenen) Auftragsverwaltung, auf deren Verwendung sie erheblichen Einfluß hat. Und diese Mittel sind beachtlich.

c3) Nicht zu verachten sind auch die Möglichkeiten der Einflußnahme auf stadteigene oder -beherrschte Gesellschaften wie z.B. Grubo, GAG etc.

c4) Einen wichtigen Bestandteil des verfügbaren Handlungsinstrumentariums stellen die verwaltungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten dar, die bisher allerdings zumindest in Teilbereichen auffallend brach liegen.
Dies gilt insbesondere für die einschlägigen Vorschriften des BauGB (früher Städtebauförderungsgesetz), die es der Stadt ermöglichen, in den Sanierungsgebieten wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Spekulation und zur Erfüllung von Sanierungsvorhaben zu ergreifen, und zwar verbunden mit der Unterwerfung unter die Sozialbindung. Dies ist von besonderer Bedeutung für die Erfüllung unserer Forderung, die Benachteiligten vor Verdrängung aus ihren angestammten Wohnvierteln zu schützen.

c5) Schließlich hat die Stadt mehr als einmal bewiesen, daß es möglich ist, auch mit relativ beschränktem Aufwand Anstöße für Entwicklungen auf dem privaten Sektor zu geben, deren Wirkungen nicht zu unterschätzen sind.
Man/frau denke nur an die Anstöße in den siebziger Jahren zur Fassadenverschönerung, die Schwung gaben zu einer Modernisierungswelle, die zwar von Bund und Land (Modernisierungszuschüsse vom Land und - bedeutend wichtiger - indirekte fette Steuersubventionen vom Bund) bezahlt wurden, aber erst richtig und massenhaft ausgeschöpft wurden, nachdem die Stadt den Fassadenzirkus in Gang gebracht hatte. Oder der Schicki-Micki-Rummel der prompt immer dann ausbricht, wenn die Stadt anfängt, im richtigen Viertel, in das die Yuppies ihre Duftmarken gesetzt haben, aufzupflastern und gedrechselt-postmoderne Begrenzungspfähle und auf Belle Epoque gequälte Riesenlaternen aufzupflanzen.
Es ist nicht Aufgabe dieser Betrachtung, das Wirtschaftsförderungsprogramm der Stadt infrage zu stellen, aber wieso muß Wirtschaftsförderung immer nur in der Teilnahme am hoffnungslosen Wettrennen um die höchstsubventionierten Industriestandorte bestehen?
Schaffen Wohnungsgenossenschaften der altertümlichen Art, die diese Bezeichnung noch verdienen und Selbsthilfeunternehmungen aller Art - auch auf dem Wohnungssektor - etwa keine Arbeitsplätze, kein Wirtschaftspotential? Kleinteilig zwar und - das muß zugegeben werden - nicht so gewerbesteuerwirksam, aber effizient und letztlich sozialhaushaltsschonend.

c6) Die ausgewiesenen innerstädtischen Bauflächen zuguterletzt sind keineswegs gottgewollt und auch nicht allein durch die Innenstadtenge definiert.
Sie sind im Wesentlichen Ausdruck städtischer Planung. Die aber ist überprüfbar, verbesserungs- und abänderungsfähig.

d) Anwendungsvorschläge und Lösungswege

d1) Verbilligung der Sozialbindung von Wohnungen in drei Schritten

ERSTER SCHRITT: Kein Neubau, sondern Kauf im Bestand.

Zunächst einmal hat mensch sich Folgendes zu vergegenwärtigen:
Der Neubau von Wohnungen kostet heute - abhängig von Grundstückspreis und Ausstattung - im innerstädtischen Bereich mit allem Drum und Dran zwischen DM 3.000,- und 4.800,-/qm. Westberlin hat es geschafft, sogar im Sanierungsbereich (Altbausanierung der BBauA) DM 4.500,-/qm zu verbuttern, unsere Grubo bringt es in Köln-Mülheim immerhin auch schon auf über DM 2.000,-/qm (Berg.-Gladbacher-Str.161) für Altbaumodernisierung einfachster Strickmasche, OHNE Grundstücks- und Anschaffungskosten!
Demgegenüber kostet z.Zt. in Köln die privatwirtschaftlich modernisierte Wohnung (der bautechnische Aufwand ist bestimmt nicht geringer) einschließlich Grundstück und Altbausubstanz etwa DM 1.600,- bis 2.800,-/qm also grob die Hälfte der Neubaukosten. Und das nicht auf der grünen Wiese, sondern im attraktiven Innenstadtbereich (etwa innerhalb der Gürtel). Kein Wunder also, daß die private Wohnungswirtschaft keinerlei Lust auf Neubauten verspürt, zumal sie beim Altbau und speziell in den Sanierungsgebieten auch noch kräftig subventioniert wird.

Dieses Kostenverhältnis Alt-/Neubau führt im Neubaubereich zu KOSTENmieten von DM 12,- bis 22,-/qm/mtl. und im Modernisierungsfall privatwirtschaftlicher Machart von DM 6,- bis 10,-/qm/mtl., also wiederum ist der modernisierte Altbau auch in den Folgekosten etwa halb so teuer wie der Neubau (im privaten Bereich werden i.d.R. keine Kostenmieten erhoben, sie werden hier nur als Vergleichsbasis herangezogen).

Wenn aber nun 18.000 Wohnungen fehlen zu - sagen wir mal - je 70 qm, so sind das 1.260.000 qm.

Getreu der allgemein gepflegten Logik, daß alle fehlenden Wohnungen nur den Benachteiligten fehlen, müßten also 1.260.000 qm sozialgebundene Wohnungen neu gebaut werden (hinzu kommen noch die 1.000 (Jahr 2000) bis 3.000(jetzt) Wohnungen jährlich zum Ausgleich des "natürlichen Schwundes").
Das würde für's Erste ca. 5 Milliarden kosten.
Aber der wahre Horror kommt erst noch:
Die tatsächlichen Kostenmieten von durchschnittlich ca. DM 16,-/qm/mtl. werden im Regelfall auf DM 5,50/qm/mtl., in vielen Fällen (Wohngeld, Sozialhilfe) auf DM 4,- bis 2,-/qm/mtl. heruntersubventioniert, von Nebenkostenbeihilfen ganz zu schweigen.
Das führt bei 1.260.000 qm jährlich nochmal zu Folgekosten von ca. 180 Millionen, und das mit einer Etatbindung über mindestens 30 Jahre!
Kein Wunder also, daß unsere Wohnungspolitiker in aschgraue und abgrundtiefe Depression und Hoffnungslosigkeit versinken und nach wissenschaftlichen Gutachten lechzen, die ihnen bescheinigen, daß eigentlich alles Bestens sei.

In Wirklichkeit sind solche Gemütszustände nur das Resultat denkfauler Phantasielosigkeit:
Während der gewiefte Wohnungspolitiker nämlich über seiner dumpfen Verzweiflung brütet, handelt und wandelt die private Wohnungswirtschaft frisch drauflos und bringt im attraktiven Innenstadtbereich die vorhandene Bausubstanz modernisiert zum halben Preis unter die Nichtbenachteiligten, unterstützt von allerlei förderlichen öffentlich bezahlten Umfeldverbesserungen.
Das Ergebnis ist eine Vermögensumverteilung der bekannten und vermeidbaren Art: die's bezahlen können, in's Kröpfchen - die Armen in's (öffentliche) Töpfchen. Dabei soll ausnahmsweise mal weder auf die Yuppies noch auf ihre Wohnungslieferanten geschimpft sein - beide bereichern die Stadt schließlich auch. Aber lernen könnten Politik und Verwaltung wenigstens bei ihnen. Und außerdem befindet sich der freie Markt besonders bei Eigentumswohnungen seit drei Jahren in einer jüngst wieder abnehmenden Absatzkrise, die nutzbar zu machen wäre.

Da nämlich - wir oben festgestellt - die weitaus meisten Neubauwohnungen den NICHTbenachteiligten fehlen, den Benachteiligten hingegen nur 2.000 bis 3.000, könnte mensch sich guten Gewissens auf den GRÜNEN STANDPUNKT stellen, daß sich die Nichtbenachteiligten und ihre Wohnungslieferanten doch bitteschön um die ihnen fehlenden 16.000 bis 17.000 Wohnungen raufen und ggf. neubauen mögen, sie können sich das schließlich leisten. Außerdem kämen dabei für alle Beteiligten satte Preise und Profite heraus.(Solche Art Wohnungspolitik überlassen wir dann gerne als angestammte Domäne den Altparteien.)

Eine solche Ausgrenzung der Benachteiligten aus dem allgemeinen Wohnungsmarkt impliziert leider einen nicht wegzudiskutierenden theoretischen Nachteil: Wenn es stimmt, daß die Konkurrenz der Bessergestellten auf einem mangelgeprägten Wohnungsmarkt stets auf Kosten der Schwächsten, die nicht mithalten können, geht, so gilt dies logischer Weise auch für den freien "Restmarkt", nachdem die Benachteiligten zu ihrem Schutz aus dem Gesamtmarkt ausgegrenzt worden sind.
Dies muß schlüssig zur Folge haben, daß nun auf dem freien Markt wiederum die Schwächsten den Kürzeren ziehen. Und das sind dann die Angehörigen der unteren Mittelschicht und Arbeiter, die gerade oberhalb der Armuts- bzw. Benachteiligtengrenze gelegen haben und nun auf dem freien "Restmarkt" an's Ende der Rangordnung gerutscht sind.

Aber einerseits kann sich GRÜNE POLITIK um eine eindeutige Grenzziehung nicht herumdrücken, andererseits werden die praktischen Auswirkungen kaum so scharf ausfallen, wie die Theorie es vorschreibt:
Unsere hier vorgeschlagene Politik läuft auf eine überproportionale Ausstattung traditioneller und von Yuppie-Schick bedrohter Stadtviertel mit sozialgebundenen Wohnungen hinaus. Beim Nahezu-Wegfall der unteren Mittelschicht, wie es die Theorie erwarten läßt, müßte dies zwangsläufig zu einer seltsamen Polarisierung sozial gegensätzlicher Extreme in diesen Vierteln führen: sie würden fast nur noch von Benachteiligten und Reichen bewohnt. Dazu aber wird es nicht kommen: Der Yuppie- und Reiche-Leute-Appeal eines Viertels schwächt sich nämlich erfahrungsgemäß enorm ab, wenn das ständige Verbleiben von Benachteiligten in der von uns geforderten großen Zahl zu erwarten ist. Oberschichtler neigen nämlich seit jeher dazu, unter sich bleiben zu wollen. Dazu müssen - wie überall zu beobachten - die störenden Armen raus.

Das Neubaukostenproblem für die öffentliche Hand jedenfalls würde sich schlagartig von 5 Milliarden auf 700 Mio. verringern, die jährlichen Folgekosten von 180 auf 25 Mio.

Nun müßten natürlich die restlichen 16.000 - 17.000 Wohnungen aus dem vorhandenen Bestand aufgekauft, d.h. den Nichtbenachteiligten weggeschnappt werden. Die wären dann allerdings per Saldo nicht mehr zum halben Neubaupreis zu haben, denn ein derartig massenhafter Einkauf würde die Preise explodieren lassen und ein gigantisches Spekulationskarussell ankurbeln. Wie läßt sich das in erträglichen Grenzen halten? Schon die bloße Absichtserklärung einer solchermaßen veränderten Wohnungspolitik würde die Kaufpreise erheblich erhöhen.

Dazu ist zunächst zu unterscheiden zwischen modernisierter und nichtmodernisierter Altbausubstanz. Es wurde eingangs ein Preis von DM 1.600,- bis 2.800,-/qm für die modernisierte Wohnung konstatiert. Dabei bewegen sich die reinen Modernisierungskosten zwischen DM 900,- und 1.600,-/qm. D.h., die aufzukaufende nichtmodernisierte Altbausubstanz kostet z.Zt. etwa DM 700,- bis 1.200,-/qm. Eine Modernisierungsvergabe in der dargestellten Größenordnung würde sich auf dem bauhandwerklichen Sektor (außer bei der Grubo) kaum kostentreibend auswirken.
Würde eine behutsam und über einen gewissen Zeitraum verteilte Einkaufsaktion der genannten Größenordnung (nicht nur komplette Wohnhäuser, sondern auch Eigentumswohnungen) die Preise für die unmodernisierte Sub-

stanz (dazu gehören ja nicht nur alte Kästen aus der Jahrhundertwende, sondern auch einfache freigewordene Sozialwohnungen aus den 50/60er Jahren, die z.Zt. verhökert werden) tatsächlich auf das Doppelte treiben was kaum zu befürchten ist, so würde sich das dennoch auf den modernisierten Endpreis mit lediglich max. 40% auswirken. D.h., die modernisierte Substanz läge immer noch bei nur 75% der Neubaukosten.

Das würde also im Extremfall nochmal 3,22 Milliarden kosten, unser gesamtes Programm hätte sich somit von 5 auf 3,92 Milliarden verringert. Das ist natürlich immer noch viel zu viel.

ZWEITER SCHRITT: Vermeidung von Preisspekulation - Sanierungsgebiete

Hier kommt uns der Gesetzgeber zu Hilfe:
Unser Betrag ließe sich nämlich noch beträchtlich verringern, wenn die Stadt ihr verwaltungsrechtliches Instrumentarium - insbesondere die einschlägigen Vorschriften des BauGB - konsequent anwenden würde:
Die dargestellte spekulative Preisexplosion gilt nämlich nur unter den Gesetzen einer freien Marktmechanik, nicht jedoch auf Sondermärkten. Alle förmlichen Sanierungsgebiete aber sind kraft der gesetzlichen Möglichkeiten Sondermärkte i.S. einer Angebots-Nachfrage-Preismechanik.

Der Gesetzgeber zwingt nämlich die Stadt in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (Severinsviertel, Mülheim,Porz, demnächst Eigelstein) geradezu, Preisspekulation zu unterbinden, und zwar sowohl hinsichtlich der Miethöhen als auch bei den Grundstückspreisen.
Er unterwirft jeden Verkauf und jede Vermietung der städtischen Genehmigungspflicht und die Stadt ist verpflichtet, solche Genehmigungen in Fällen von Preisüberhöhung zu versagen.
Zwar kann und wird sich der solchermaßen betroffene Verkäufer oder Vermieter dagegen auf den Verwaltungsrechtsweg begeben, was für die Stadt mit entsprechendem Prozeßrisiko verbunden ist. Und mit dem ständigen Hinweis auf dieses Risiko begründet die Verwaltung auch ihre bemerkenswerte Abstinenz bei der Anwendung dieser Vorschriften. Umso erstaunlicher kontrastiert dazu die manchmal geradezu waghalsige Prozeßrisikenbereitschaft, mit der BürgerInnen im Bereich der Sozialverwaltung Zuwendungen verweigert werden.
Aber das ist noch nicht alles: Die Stadt kann in den genannten Gebieten nicht nur die gefürchtete Spekulation dämpfen, sie kann darüberhinaus auch noch in vielfältiger Weise die Unterwerfung von Wohnungen unter die Sozialbindung erreichen, indem sie einerseits über eigene oder landeseigene Gesellschaften Wohnraum relativ preisstabil aufkauft und modernisiert (was bereits in erheblichem Umfang im Severinsviertel (LEG) und in Mülheim (Grubo) geschieht, allerdings teilweise zu Sanierungskosten, die erschreckend über denen der freien Wohnungswirtschaft liegen. Über die durchsichtigen und vermeidbaren Gründe hierfür wurde ausführlich in einem Prozeß der Grubo gegen den SSM gestritten, das Ergebnis ist zugänglich).
Sie kann darüberhinaus aber auch die private Wohnungswirtschaft in den Sanierungsgebieten über Auflagen bei der Bewilligung von Förderungsmitteln, Genehmigungen und Sanierungsgeboten zwingen, eine große Anzahl von Wohnungen der Sozialbindung über Sanierungsverträge zu unterwerfen (was sie auch in durchaus respektabler Größenordnung versucht).
Und das Schönste: Das alles ist nicht von der Stadt zu bezahlen, sondern

den Löwenanteil der Zeche bezahlt das Land über bereits gesicherte Etatmittel. Es ist lediglich Aufgabe der Stadt, sie dort einzusetzen, wo sie am effizientesten wirken, statt sie bei Neubauten und überteuerten Modernisierungen zu verplempern.
Zurück zu unseren Zahlen:
Würde sich die Stadt darauf konzentrieren, den größten Anteil der benötigten 16.000 bis 17.000 Wohnungen den Nichtbenachteiligten in den Sanierungsgebieten wegzuschnappen durch Ankauf von - sagen wir - 11.000 bis 12.000 Wohnungen und das Unter-Sozialbindung-Stellen von bescheidenen 5.000 Wohnungen im privatwirtschaftlichen Bereich, und zwar unter der Bedingung einer dadurch ausgelösten Spekulation von nur noch max 15%, so würden diese Maßnahmen im fiskalischen Bereich 1,88 Milliarden, für die Förderung des privatwirtschaftlichen Bereichs (ca. 40% der Modernisierungskosten) ca. 175 Mio., mithin insgesamt also 2 Milliarden kosten. Einschließlich des Neubauprogramms sind wir also von ursprünglich 5Milliarden auf 2,7 Milliarden angelangt, ohne daß der städtische Haushalt bisher nennenswert berührt worden wäre.Diese Maßnahme wäre aber nicht in einem Haushaltsjahr, sondern auf mindestens fünf verteilt zu bewerkstelligen. Die jährlich erforderlichen Etatmittel lägen also bei 540Mio. Natürlich stellt uns das Land keine 540 Mio. jährlich allein im Wohnungsbereich für die Sanierung zur Verfügung.

Aber das wäre auch garnicht notwendig, ein paar Etatverschiebungen würden vollkommen ausreichen:
Es wurde bereits festgestellt, daß vom Land die tatsächliche Kostenmiete auf DM 5,50/qm/mtl. heruntersubventioniert wird, und zwar von tatsächlichen Kosten in Höhe von ca. DM 16,-/qm/mtl. beim Neubau, ca. DM 8,-/qm /mtl. beim modernisierten Altbau und DM 0,-/qm/mtl. beim privatwirtschaftlich sozialgebundenen Altbau (die privatwirtschaftlichen Vermieter müssen mit DM 5,50/qm/mtl. auskommen, weil sie die in die vorhergehende Rechnung bereits eingegangenen 40%igen Zuschüsse einmalig erhalten; die zusätzlichen steuerlichen Subventionen erhalten sie 10 Jahre lang vom Bund). Bei der herkömmlichen Politik mit einem Fördermischungsverhältnis bei Alt- und Neubau von 40:60 bedeutet das jährliche Folgekosten von DM 110 Mio., bei unserem Konzept jedoch nur DM 25,3 Mio. Das Land würde also jährlich 84,7 Mio. ersparen, und das über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren.
Damit allein jedoch ließen sich bereits etwa 900 Mio. jährlich finanzieren, die in dieser Höhe garnicht gebraucht werden, und soweit tatsächlich 540 Mio. gebraucht werden, gilt das nur für fünf Jahre.

Ein glänzendes Geschäft für das Land also. Nun haben wir zwar hinsichtlich der Folgekosten unseren selbstgesteckten kommunalpolitisch-autonomen Handlungsrahmen verlassen, aber es sollte doch mit dem Teufel zugehen wenn die Stadt Köln dem beweglichen Prof. Ganser in Düsseldorf die Sache nicht wenigstens in Teilen schmackhaft machen könnte. Schließlich hätten beide einiges davon und hinter Etateinsparungen sabbern sie her wie der hungrige Wolf dem Lammbraten. Und für das Land fielen dabei Rückenfilets und zwei Keulen ab. Und darüberhinaus wären wir ja schon mit der Hälfte zufrieden. Noch zwei Keulen also, uns reicht der Rest.

DRITTER SCHRITT: Kauf von Bindungsrechten statt von Wohnungen

Der Rest könnte uns jedenfalls reichen, wenn wir es ein bißchen pfiffig

anstellen:
Die alten elenden Sozialwohnungs-Bauprogramme haben gezeigt, daß private Investoren auch mit sehr bescheidenen laufenden Renditen und langfristigen Sozialmietbindungen zufrieden sind, wenn am Ende die Kasse stimmt. Sie sind bereit, das alles in Kauf zu nehmen, um mit 10 - 20 % Eigenkapital Vermögen zu bilden. Die fehlenden 80-90 % Fremdkapital wurden ihnen nämlich als Darlehn von der Wohnungsbauförderungs-Anstalt (WFA) zu Traumbedingungen als Darlehn zur Verfügung gestellt (1 % Tilgung, 0,5 - 1% Zinsen p.a.). Immerhin mußten sie noch zurückzahlen.

Wo wäre ihre Kitzelgrenze, wenn sie nicht mehr zurückzahlen müßten, also glatte Zuschüsse erhielten?

Dazu folgende Rechnung: I.d.R. ist Immobilien-Eigentum mit Krediten belastet, sagen wir mit durchschnittlich 40-50 % seines Wertes (durchschnittliche Beleihungs-Obergrenze der Banken: ca. 60 % des Verkehrswertes). Da hat jemand ein Miethaus, Wert eine Million. Darauf ruht ein Kredit von einer halben Million. Wohnfläche ca. 670 qm. Nettomietertrag ca. DM 64.000,-. Kreditkosten inkl.Tilgung ca. DM 45.000,-. Sonstige nicht umlagefähige Kosten ca. DM 12.000,- p.a. Überschuß (ohne Tilgung): DM 7.000,- p.a. oder 1,4 % des Eigenkapitals. Warum macht der das?
Er macht es, weil er zwar einen miesen Ertrag hat, aber mit staatlicher Hilfe Vermögen bildet: Er kann die Gesamtkosten steuermindernd absetzen und hat das Haus nach 20 - 33 Jahren (je nach Tilgung) lastenfrei. Und hofft natürlich, daß die Bude dann das Doppelte wert ist. Hat er einen Einkommensteuersatz von 40 %, so gibt das am Schluß eine Effektiv-Verzinsung von5,6%, geht seine Wertsteigerungs-Erwartung in Erfüllung, so verzinst sich sein Kapital gar mit 13,3 % - steuerfrei, versteht sich (inkl. einer 26-jährigen Tilgung). Und das ist dann eine verdammt gute Anlage.

Nach diesem Prinzip haben private Immobilien-Investoren immer neuen Anlagebedarf: abgelöste Kredite werden immer wieder neu aufgenommen, um damit weitere Häuser zu kaufen, die wiederum belastet werden usw.

Da treten nun wir auf den Plan und machen dem/der InvestorIn folgenden Vorschlag: "Liebe Frau" sagen wir, "du könntest deine Kapital-Rendite (ohne Wertzuwachs) von 5,6auf 8 % steigern, wenn du nicht zur Bank gehst sondern mit uns das Geschäft machst (mit Wertzuwachs hättest du dann satte 16 %): Wir kaufen dir ein 20-jähriges Sozialbindungsrecht ab (Anfangs-Kostenmiete DM 4,-/qm/mtl.) und legen dir dafür DM 204.000,- bar auf die hübsche Kralle. Oder 177 Mille für 15 Jahre."

Die Rechnung sieht dann nämlich so aus:

Mietertrag (DM 4,-/qm/mtl.)	32.000,-
Kapitalkosten ohne Tilgung bei Ablösung eines Teil-Darlehnsbetrages von DM 214.000,-	20.000,-
nicht umlagefähige sonstige Kosten	12.000,-
	---
liquider Ertrag	0,-
Die Steuerersparnis erhöht sich dadurch auf	20.800,-
die 8-prozentige Eigenkapitalrendite wäre	40.000,-

Es fehlen demnach jährlich 19.200,-

Dieser Betrag hat aber einen Kapitalwert bei 8 % Zinsen und einer Laufzeit von 20 Jahren von DM 204.000,- bzw. von DM 177.000,- bei 15 Jahren. Voila, das wäre unser (steuerfreier) Zuschuß.

Die Sozialmietbindung müßte beim Kauf des Rechtes als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Um diese im Zwangsversteigerungsfall (Untergang des Rechtes) abzusichern, wäre noch eine verzinsliche Grundschuld einzutragen. Das ist alles. Und alle wären zufrieden: Der/die EigentümerIn hätte eine hübsche Renditesteigerung und die Stadt bräuchte NUR NOCH 20,4 BZW. 17,7PROZENT DES VERKEHRSWERTES AUFZUWENDEN, UM WOHNUNGEN DER SOZIALBINDUNG ZU UNTERWERFEN. Allerdings: die Banken würden toben.

Dasselbe ließe sich natürlich ebenso gut mit einzelnen Wohnungen machen. Darüberhinaus hätte diese Vorgehensweise den unschätzbaren Vorteil, daß das Problem spekulativer Kaufpreissteigerungen garnicht erst entstünde. Es ließe sich also überall anwenden, nicht nur in förmlichen Sanierungsgebieten. Und vor allem auch schon im Vorfeld der Sanierung.

Noch ein letztes Mal zurück zu unseren Ausgangszahlen:

Würde die Stadt statt - wie im zweiten Schritt gefordert - 11.000 bis 12000 Wohnungen aufzukaufen, nur noch 3.000 bis 4.000 Wohnungen aufkaufen und modernisieren und zusätzlich Sozialbindungsrechte in modernisierten Wohnungen nach dem obenstehenden Modell in 7.000 bis 8.000 Fällen erwerben, so würden sich die Kosten des Gesamtaufwandes nochmals um 919,4 Mio. verringern; der Gesamtaufwand betrüge mithin nur noch 1,78 Milliarden - von ursprünglich 5!

```
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
* Oder auf eine andere, einfachere Formel gebracht: Mit den der Stadt  *
* zur Verfügung gestellten Mitteln könnten bei der von uns geforderten *
* kommunalen Wohnungspolitik etwa doppelt soviele sozialgebundene Woh- *
* nungen beschafft werden wie bei der herkömmlichen, reparaturbetrieb- *
* sam ewig hinterherhechelnden Notstandsverwaltung; und zwar auch dann,*
* wenn das Land wider alle Vernunft und Habgier nicht in der o.a.Weise *
* mitspielt.                                                           *
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
```

Da wir die Hoffnung hegen, ab 1990 auch in der Landespolitik mitreden zu können, läge hier ein wichtiger Ansatzpunkt für die GRÜNE LANDTAGSFRAKTION, Forderungen hinsichtlich einer grundlegend veränderten Wohn-

ungspolitik zu stellen.

Da diese von uns geforderte Umorientierung am weitaus wirksamsten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten greift, weil nur dort das notwendige gesetzliche Instrumentarium zur Verfügung steht, ist es nur konsequent, mehr förmliche Sanierungsgebiete und weniger Stadterneuerungsvorhaben zu fordern.

d2) Eine solche Politik hätte weiterhin - als Nebeneffekt gewissermaßen - die Verminderung des Ghettocharakters im sozialgebundenen Wohnungsbau zur Folge:
Es lägen nicht mehr alle Sozialwohnungen an ein oder zwei Adressen, sie wären weitaus besser über die Stadt verteilt und es gäbe sogar gemischte Einzelgebäude: in Wohnungseigentum aufgeteilte Mehrfamilienhäuser, in denen einige Wohnungen städtischen oder landeseigenen Gesellschaften gehören, die als Sozialwohnungen genutzt würden. (In solchen Häusern würde sogar die unausrottbare Krankheit der öffentlichen Verschwendung und Ineffizienz eingedämmt, weil dort nicht eine behördenähnliche Einrichtung schaltet und waltet, sondern eine sparsame Eigentümergemeinschaft.)

Da unsere Politik schwerpunktgebunden in den Sanierungsgebieten zu bündeln ist, wäre durch das überproportionale Unter-Sozialbindung-Stellen der Verdrängungsdruck von den Benachteiligten in den Sanierungsvierteln genommen.

d3) Das Problem der ansteigenden privaten Armut bei den Benachteiligten, das eigentlich Kaltmietobergrenzen von DM 3,-/qm/mtl. erfordert (s.o.S.9 bb2) ist kaum zu lösen, es kann nur auf dem bekannten Weg über den städtischen Sozialhaushalt (Wohngeld) angegangen werden.
Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, daß das Erfordernis der Kaltmiethöhe von DM 2,50 - 3,-/qm/mtl. nur gilt bei Erfüllung unserer Forderung nach 30 qm Wohnfläche pro Person, von der wir noch weit entfernt sind. Steht den Benachteiligten tatsächlich eine geringere Wohnfläche zur Verfügung, sinkt auch die Armutsdifferenz zur DM 5,50-Obergrenze.
Da wir die genannten Forderungen jedoch nicht aufzugeben gedenken, der Sozialetat andererseits nicht beliebig aufgestockt werden wird, ist zu überlegen, welche sonstigen Möglichkeiten brachliegen.

Da fällt zunächst die Fehlbelegungsquote in's Auge.
Fehlbelegungen können - wie bereits festgestellt - nicht einfach durch Vertragskündigungen bei Überschreiten einer Einkommensobergrenze bereinigt werden. Also haben die Betroffenen in solchen Fällen eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen, die jedoch i.d.R. so niedrig ist, daß keinerlei Gelüste entstehen, sich etwa auf dem freien Wohnungsmarkt umzutun. Die Höhe dieser Abgabe richtet sich nach einem ominösen Richtwert, der sogenannten "Kappungsgrenze" und darf DM 2,-/qm/mtl. nicht übersteigen. Sie steht der Stadt für Sozialwohnungsbau zur Verfügung. Der Verlust der sozialgebundenen Verwendung der fehlbelegten Wohnung übersteigt natürlich den Wert der Abgabe um ein Vielfaches. Die "Kappungsgrenze" soll der freien Marktmiete entsprechen und liegt z.Zt. bei DM 6,35/qm/mtl.Das ist ein Witz. Die Differenz von der tatsächlichen Kostenmiete zur "Kappungsgrenze" ist dann die Fehlbelegungsabgabe, aber bei DM 2,-/qm/mtl. ist ja schon Schluß und das führt zu grotesken Ergebnissen. Dazu zwei Beispiele: Eine Sozial-

wohnung aus den 70er Jahren mit einer Kostenmiete von DM 5,50/qm/mtl. ist fehlbelegt. Die Fehlbelegungsabgabe beträgt hier DM 0,85/qm/mtl und diese Wohnung wird folglich DM 6,35/qm/mtl. kosten. Eine gleichwertige Wohnung auf dem freien Markt wäre nicht unter DM 7,- bis 8,-/qm/mtl. zu haben.Erst, wenn die Lage der Wohnung ungünstig ist, werden MieterInnen sich nach etwas Anderem umschauen, aber angesichts der gerade enorm steigenden Mieten wohl auch das nicht. Die andere FehlbelegerIn wohnt in einer Wohnung aus den 50er Jahren mit einer Kostenmiete von DM 3,10/qm/mtl., und die kostet dann einschließlich Abgabe DM 5,10 / qm / mtl.

Eine solche Wohnung wird der Sozialbindung praktisch auf immer verloren sein, wenn der Mieter nicht gerade stirbt oder unbedingt ausziehen muß. Gerade diese billigen Wohnungen aber sind die für uns wichtigsten. Und gerade diese billigen Wohnungen haben die vermutlich höchste Fehlbelegungsrate (weil die Sozialmieter in den ältesten Wohnungen am längsten Zeit hatten, aus der Sozialobergrenze herauszuwachsen).

Wie schwerwiegend dieses Problem ist, zeigt noch einmal der Zahlenvergleich: Wir suchen händeringend nach Möglichkeiten, den sozialgebundenen Wohnungsbestand um 18.000 bis 19.000 zu erhöhen, während gleichzeitig in Köln 20.000 bis 30.000 Sozialwohnungen bestimmungswidrig genutzt werden.

Hier müßte Grundlegendes geschehen. Natürlich wäre da wieder mit ein paar klugen Ideen auf die Landesregierung zu verweisen, aber das wollen wir uns ja verkneifen. Stattdessen müssen wir uns mit der Forderung begnügen, sofort einen Maßnahmenkatalog im Hinblick auf Durchführbarkeit in kommunaler Autonomie zu überprüfen:

* Kann die Stadt veranlassen, daß die eigenen oder von ihr majorisierten Wohnungsgesellschaften nur noch Zeitmietverträge ohne Verlängerungsmöglichkeit für den Fall des späteren Fehlbelegungseintritts abschließen? Das müßte nach dem geltenden Mietrecht möglich sein; notfalls wäre auch ein mietrechtlicher Musterprozeß in Kauf zu nehmen.

* Kann die Stadt in Fällen von Fehlbelegungen in förmlichen Sanierungsgebieten von ihren Möglichkeiten der Mietvertragsaufhebung nach § 182 BauGB Gebrauch machen? Und wenn es dazu - wie vermutet - eine gute Chance gäbe, warum hat sie es nicht längst einmal probiert? Wenigstens in so krassen Fällen wie dem eines Oberlandesgerichts-Richters, der sich in der Nähe des Zülpicher Platzes eine 2,90/qm-Sozialwohnung als ZWEITWOHNUNG (offiziell 1.Wohnsitz) leistete, für den Fall, daß er an Wochenenden mal seinen Familienbungalow für einen nächtlichen Köln-Bummel verlassen wollte, könnte die Verwaltung doch mal was riskieren (Der Fall liegt wenige Jahre zurück und ist belegbar).

Mehr kann die Stadt aus eigener Autonomie leider nicht tun. Es ist daher umso dringender, daß DIE GRÜNEN sofort bei Land und Bund massiv auf gesetzliche Änderungen zur Beendigung des Fehlbelegungswahnsinns drängen. Die Altparteien wären damit in große Verlegenheit zu bringen, denn sie verfügen über kein einziges Argument für ihr Verhalten in dieser Sache, außer der Wahrheit: sie wollen ihre Mittelklassewähler und Mitglieder nicht erschrecken, von denen mehr als genug Fehlbeleger sind.

d4) Bisher war bei allen Betrachtungen von der Verwendung eigener städtischer Mittel für die kommunale Wohnungspolitik noch kaum die Rede;

es wurde lediglich konstatiert, daß sie eine vergleichsweise bescheidene Höhe erreichen.
Das soll jetzt nachgeholt werden.
Grundsätzlich sind hier drei verschiedene Verwendungsarten zu unterscheiden:

* Haushaltsmittel für die 10.000 Gewährleistungswohnungen
* Haushaltsmittel für den städtischen Wohnungsentwicklungsetat
* Indirekte fiskalische Mittel der Stadt auf dem Umweg über städtische oder von der Stadt majorisierte Wohnungsgesellschaften.

Gewährleistungswohnungen: Das sind Wohnungen, für die sich die Stadt ein zeitlich begrenztes Belegungsrecht gesichert hat. Dort bringt sie solche Menschen unter, die allgemein als Mieter für problematisch gehalten werden und bei denen man davon ausgeht, daß sie ihre Wohnungen einem besonders hohen Abnutzungsgrad unterwerfen (platt: da kommen die rein, die keiner haben will, weil sie nie zahlen und/oder zuviel kaputtmachen). Deshalb übernimmt die Stadt die Haftung für Schäden und Ausfälle. An der Notwendigkeit der Gewährleistungswohnungen ist nicht zu rütteln. Allerdings gibt es Veranlassung, im einen oder anderen Fall an der sparsamen Verwendung dieser Mittel zu zweifeln. Hier gibt es einiges zu durchforsten. Insbesondere wäre ein Augenmerk auf die sensiblen In-Sich-Geschäfte zu richten: Da übernimmt die Stadt z.B. Gewährleistungswohnungen von der stadteigenen Grubo, die ihrerseits dann ihre Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Wohnungsamt abrechnet.

Städtischer Wohnentwicklungsetat: Diese Mittel sind vorgesehen für die zusätzliche Förderung von Sozialwohnungsprojekten, bei denen die Landesförderungsmittel nicht ausreichen, um das gesteckte Ziel zu erreichen. Beispiel: Ein Haus, das wegen zu schlechten Zustands nach den geltenden Regeln nicht mehr sanierungsfähig ist, sondern abgerissen und neugebaut werden müßte, soll aus besonderen Gründen dennoch gerettet werden. Oder: Es sollen bei der Sanierung eines Hauses die förderungsfähigen Normen (qm pro Person, Ausstattungsstandard, Kostenmiethöhe) über- oder unterschritten werden.

Hier besteht die Chance, unsere alte Forderung nach 30 qm pro Person doch noch zu verwirklichen, wenn auch nur in einer bescheidenen Größenordnung. Gleichzeitig kann auf demselben Weg bei diesen die Norm überschreitenden Wohnungen die leidige Kostenmiet-Obergrenze von DM 5,50/qm/mtl. durch einmalige Förderung gesenkt werden statt durch Dauersubvention aus dem Sozialetat. Hier kann und muß die Stadt neue Maßstäbe setzen.

Indirekte Möglichkeiten über eigene Wohnungsgesellschaften: Hier gilt prinzipiell dasselbe wie vor. Wenn die Stadt sich schon eigene Gesellschaften leistet, so kann das doch nicht den Sinn haben, mit landeseigenen oder anderen Gesellschaften zu konkurrieren, sondern nur den, mit den eigenen Gesellschaften kommunalen Besonderheiten gerecht zu werden (hier ist nicht der SPD-Filz gemeint) und Ziele abzustecken, die das Land nicht zu erfüllen bereit oder imstande ist.

d5) Der stets bejammerte Bauflächenmangel in der Innenstadt steht nur auf dem Papier: Die für den Wohnungsneubau ausgewiesenen Freiflächen reichen zwar hinten und vorne nicht aus. Aber selbst diese werden ja

kaum bebaut, weil der Neubau (noch) zu teuer ist. Da bleiben auch Baulückenschließungsprogramme nur Propagandaunternehmen, solange die öffentliche Hand zu ihrer Erfüllung wieder das Geld anschleppen müßte. Für den von uns geforderten Neubau von lediglich 2.000 bis 3.000 Sozialwohnungen reichen die ausgewiesenen Flächen vermutlich sogar. Natürlich muß auch für das zukünftige Neubauproblem der NICHTbenachteiligten Platz geschaffen werden. Dies ist ohne weiteres möglich durch Planungsänderung: Warum werden beispielsweise im Eigelsteinviertel städtische Grundstücke mitten im Wohnviertel für Parkplätze verplant? (Block 171, Gereonswall).
Darüberhinaus gibt es im Innenstadtbereich eine Fülle ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen, die umgewidmet werden könnten. Das ist auch hier und da schon mal geschehen (Mausergelände in Ehrenfeld, Böcking in Mülheim, Stollwerck im Severinsviertel etc.), jedoch viel zu selten und dann auch noch auf eine unseren Zielen zuwiderlaufende Art: Es wurde nämlich immer (bei Stollwerck überwiegend) alles Vorhandene plattgeräumt und mit Sozialwohnungen neubebaut. Das ist - wie festgestellt - Geldverschwendung zugunsten der NICHTbenachteiligten und geht zulasten der Benachteiligten und schafft zudem Ghettos.

d6) Alle vorstehenden Empfehlungen haben Einzelmaßnahmen zur Wohnraumbeschaffung und -sicherung für die Benachteiligten zum Gegenstand. Das allein reicht aber nicht aus:
Das Wohnen nimmt im Katalog der menschlichen Grundbedürfnisse einen ebenso hohen Rang ein wie Arbeit, Nahrung, Kultur & Bildung, Familie usw

Zwischen den einzelnen Grundbedürfnissen gibt es aber eine Fülle von Wechselbeziehungen und sie sind daher ebensowenig streng getrennt voneinander zu behandeln oder gar zu befriedigen, wie man auch den Menschen in seiner Gesamtheit nicht in Einzelstücke zerlegen kann wie Kuh und Schwein auf einem Metzgereiplakat.

Das Wohnbedürfnis ist nicht einfach dadurch zu befriedigen, daß an einer günstigen Stelle ein dreidimensional begrenzter Raum aufgebaut, mit Fenstern, Tür, Licht, Luft, Wasser, Heizung und Briefkasten versehen wird und draufgeschrieben wird: Mensch, hier kannst du einziehen.
Die menschliche Behausung wird erst dann zum Heim, wenn deren BewohnerInnen sich mit ihr identifizieren. Das war früher eine Selbstverständlichkeit: Man/frau wohnte im Selbstgebauten. Das galt sogar für Paläste, auch wenn die Durchlauchten nicht selbstgemauert hatten, denn sie hatten das Wie und Wo bestimmt. Und was sagt jemand heute, der einen Bauauftrag erteilt? Er sagt "ich baue". Nicht nur der Besitzerstolz ist es, der heute Menschen veranlaßt, sich für das "selbstgebaute" Haus bis an sein Lebensende zu verschulden. Dasselbe gilt für die Einrichtung: Möbliert- und Hotelzimmer bleiben minderwertig, und seien sie auch mit den kostbarsten Möbeln und Gemälden ausgestattet.

Umgekehrt: Interesselosigkeit, Vernachlässigung und Zerstörung durch die BewohnerInnen sind stets nur in solchen Wohnhäusern zu beobachten, wo die Identifikation mit dem Haus/der Wohnung fehlt. Das ist meist dann der Fall, wenn es sich ohnehin nur um eine (auch nur vermeintlich) vorübergehende Unterkunft handelt, wenn mensch hineingezwungen wurde (nicht nur Knast, auch durch zu niedriges Einkommen, s.o."Ghetto") oder wenn jede eigene Entfaltungs- und Einwirkungsmöglichkeit genommen ist. Solche

Wohnungen machen krank und auch das beste Pflegeheim wird nie zum Heim, es verkürzt nur das Leben.

Dies bedeutet, daß alle unsere vorstehenden Maßnahmen letztlich nutzlos bleiben, wenn es nicht gelingt, eine Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Heim zu ermöglichen. Dies ist nur durch MITWIRKUNG und MIT-GESTALTUNG zu erreichen.

Dahin gibt es viele Wege, und auf den meisten könnte kommunale Wohnungspolitik sofort losmarschieren, ohne nach Düsseldorf oder Bonn schielen zu müssen:

* Das geht los mit so einfachen Dingen wie der Mitwirkung der BewohnerInnen an der Erstellung von Haus- und Benutzungsordnungen. Es steht keine Rechtsvorschrift und keine Geldnot dem Angebot an BewohnerInnen im Wege, mitzubestimmen, wie Grundstücksaußenanlagen, Gärten, Spielmöglichkeiten und Müllablagerung aussehen sollen. Für sowas braucht es keine Sachbearbeiter. Auch begrenzte Mitwirkung bei der Neuvermietung wäre denkbar, Solidargemeinschaften für in Not geratene MitbewohnerInnen usw. usf.

* Die nächsthöhere Form bestünde in der aktiven Mitgestaltung: Muß denn wirklich jeder kleine Handschlag bei der Sanierung der Wohnungen von fremden Handwerkern ausgeführt werden? Warum läßt man die Leute - soweit sie es möchten - nicht viel mehr selbst machen? Es bestünde mit Sicherheit ein großes Interesse daran, unqualifizierte Arbeiten in der eigenen Wohnung selbst auszuführen, wenn es dafür einen geringen Mietnachlaß gäbe. Dabei geht es meist garnicht um's Geld, wie die vielen Fälle belegen, in denen MieterInnen weder Mühe noch Kosten scheuen, um in die eigene Wohnung zu investieren, obwohl ihnen das keinerlei Mietvorteile bringt; die wollen sich einfach ihr eigenes Nest bauen.

* Der nächste Schritt könnte in der organisierten Arbeitsvergabe an die zukünftigen Bewohner bei der Sanierung ihrer Häuser und Wohnungen bestehen: Nicht wenige der Benachteiligten sind arbeitslose ArbeiterInnen, manche haben eine handwerkliche Ausbildung. Sie könnten auf diese Weise entweder wieder eine bezahlte Beschäftigung erhalten oder aber inform eines "Muskelkraft-Mieterdarlehns" ihre Mieten langfristig verringern. In jedem Falle aber wäre ihre Identifikation mit ihrem Haus, ihrer Wohnung gesichert. Selbstverständlich müßte so etwas organisiert und koordiniert werden, entweder durch die Sanierungsbehörde oder wiederum durch die BewohnerInnen selbst. Dazu gibt es bereits ausgearbeitete Modelle und praktische Versuche (z.B. Holweiderstraße in Mülheim).

* Die wirksamste - weil umfassendste - Form der Beteiligung ist zugleich auch die Schwierigste: Die komplette Selbsthilfemodernisierung bzw. -sanierung in eigener Verantwortung und nach eigenen Vorstellungen. Dazu gibt es viele gute Ideen und Modelle und nochmehr schlechte und unausgegorene. Leider gibt es nur wenige Praxisversuche und die fanden oder finden zu nahezu unvergleichbar unterschiedlichen Bedingungen statt. (Beispiel Karthäuser Wall 18). Dafür gibt es 3 Hauptursachen:
  a) So etwas ist natürlich politisch nicht gerade erwünscht und nur ganz selten ist es den entsprechenden Initiativen gelungen, einen

so starken Druck auszuüben, daß ihr Vorhaben politisch und finanziell unterstützt wurde.

b) Geldmangel. Die Finanzierung solcher Vorhaben ist aus eigener Kraft unmöglich für Leute, die zu den auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten gehören. Hier wäre u.a. an den Einsatz von Mitteln aus dem Wirtschaftsförderungsetat zu denken, weil Selbsthilfeprojekte oft Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vorsehen, also ein erheblicher Teil der vorgesehenen Nutzung kleingewerblich ist.
Von der (zeitlich begrenzten) aktiven Teilnahme der Bewohner im Selbsthilfewege der Modernisierungsphase abgesehen, wird niemand ernstlich die arbeitsmarktpolitische Bedeutung dieser kleingewerblich organisierten, meist alternativen Selbsthilfebetriebe bestreiten können.

c) Solche Vorhaben erfordern eine fachlich organisierte Infrastruktur und eine ausgebuffte Koordination. Damit sind sämtliche Initiativen bisher überfordert. Problemstellungen wie Bauplanung und -leitung, Arbeitsorganisation, Rechtsform der Initiative (Mietergemeinschaft als Darlehnsgeber? Wohnungseigentümergemeinschaft? Gesellschaft? Genossenschaft?), rechtliche Stellung des Einzelnen in der Gemeinschaft, Finanzierung, Erträgnis- bzw. Vorteilsverteilung und Organisation der Entscheidungs- und Kontrollfunktionen während der Bauphase und nach ihrer Beendigung erfordern eine sehr vielseitige und hochqualifizierte Beratung, die die einzelne Initiative weder selbst leisten noch bezahlen kann.

Daß hier politisch einiges bewegt werden muß, liegt auf der Hand.

Zunächst ist die Öffentlichkeit davon zu überzeugen, daß die Selbsthilfe im Wohnbereich aus den vorstehend dargelegten Gründen die beste Form der Wohnversorgung der Benachteiligten ist, die es gibt.

Wenn das klar ist, so wird niemand mehr ernstlich bezweifeln können, daß in diese Form der Wohnungssicherung investierte Förderungsmittel letztlich auch am wirksamsten angelegt sind: Wohnungen, mit denen sich die BewohnerInnen nicht nur identifizieren, sondern in denen sie gemeinsam mit anderen ein selbstbestimmtes Leben in einem über die Wohnfrage hinausgehenden Sinne führen können, werden dauerhaft weniger Probleme auch finanzieller Art bereiten als alle anderen Sozialwohnungen. Wer die Befriedigung des Wohnbedürfnisses als eine Sache begreift, in die auch andere Grundbedürfnisse eingeflochten sind, der wird auch einsehen, daß etwa der Streit darüber, ob nun die Besetzerbewegung ein wohnungspolitisches (Wohnungsnot) oder ein kulturelles (Selbstverwirklichung und -bestimmung) Notstandsphänomen sei, ein Streit um des Kaisers Bart ist. Selbst die Autonomen Besetzer sollten irgendwann zur Kenntnis nehmen, daß es letztlich keinen Sinn macht, das eine Grundbedürfnis ohne Berücksichtigung oder gar zu Lasten des anderen befriedigen zu wollen.

Sodann ist sofort eine personell und finanziell ausreichend ausgestattete Einrichtung zu schaffen, die sowohl beratend als auch praktisch ausführend den Selbsthilfeinitiativen im Wohnbereich eine komplette Logistik anbietet. So etwas gibt es anderswo (z.B. Schweden) schon lange und hat sich bewährt. Daß diese Einrichtung nicht etwa neu geschaffen werden muß (ein Amt kommt sowieso nicht infrage), son-

dern in Köln bereits besteht, ist weniger bekannt: Der Wohnrat Köln e.V. versteht seine Ziele exakt so wie vorstehend beschrieben und arbeitet bereits seit längerem, allerdings unter katastrophalen Bedingungen. Nach jahrelangen zermürbenden Verhandlungen steht jetzt jedoch die Bildung (und materielle Absicherung) einer Arbeitsgemeinschaft aus Wohnrat, Amt für Wohnungswesen, LEG, Wohnungsgenossenschaften und der Arbeitsgemeinschaft Gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften vor dem Abschluß, die geeignet ist, die verlangte Hilfestellung in kurzer Zeit anzubieten.

Bei alledem muß allerdings vor einem hinsichtlich des Selbsthilfegedankens weitverbreiteten Illusionismus gewarnt werden, um vermeidbarer Enttäuschung und - schlimmer - Entmutigung vorzubeugen:

* Die Selbsthilfe im Wohnbereich ist nicht billiger als andere Formen der Wohnversorgung, dafür sind die Reibungsverluste zu hoch (es behauptet ja auch niemand, daß demokratische Entscheidungsfindung einfacher sei als das Diktat).

* Selbsthilfe setzt Freiwilligkeit und langen Atem und Durchhaltevermögen beim Einzelnen wie bei der Gemeinschaft voraus. Längst nicht jeder ist dazu bereit und es wäre Blödsinn zu glauben, jeder sei - den Willen vorausgesetzt - auch wirklich dazu in der Lage (platt: bloß arm, krank, schwach, unterdrückt und benachteiligt zu sein garantiert noch lange keine besondere Befähigung zur Selbsthilfe und für ideologisch-intolerante Fixierung auf den eigenen Weg gilt dasselbe).

Die Maßnahmen d1 - d5 können zeitlich begrenzt werden, für d6 müßte nach einiger Zeit ein Umbauprogramm entwickelt werden: Wir wissen, daß die zukünftige demografische Entwicklung nicht nur den Druck des Wohnungsmangels beseitigen, sondern wahrscheinlich sogar zu Überangebot und Leerständen führen wird. Dies kann bei gleichzeitig fortschreitender Kapitalkonzentration zu Verslumungserscheinungen und teilweisem Niedergang der Gebäudezubstanz führen.

Da wir aber mit unseren Forderungen die Wohnversorgung der Benachteiligten aus der gegenwärtigen Neubaunotwendigkeit ausgeklinkt haben, mithin also den teuren und in weiterer Zukunft überflüssigen Neubau dem freien Markt der NICHTbenachteiligten überlassen, treffen zuerst auch nur diesen die unerfreulichen Folgen eines Überangebotes.

Der erwartete Umschlag vom Wohnungsmangel zum -Überfluß wird etwa für die Jahrtausendwende erwartet. Die jetzt für die Benachteiligten der Sozialbindung zu unterwerfenden Wohnungen werden in etwa 30-40 Jahren wieder dem freien Markt zur Verfügung stehen, also etwa zwanzig Jahre nach Eintritt des Wohnungsüberhangs. Bis dahin sind sie in ihrem Bestand vor den nachteiligen Entwicklungen des freien Überflußmarktes einigermaßen sicher. Es wird also ab der Jahrtausendwende genug Zeit bleiben, ein dann fälliges neues Konzept gegen die dann völlig anders aussehenden wohnungspolitischen Probleme zu entwickeln. Dabei dürfte die oben unter d6 dargestellte Selbsthilfe in umgebauter Form eine sicherlich ebenso wichtige Rolle übernehmen.

* *
* Keinesfalls darf die Erwartung eines Wohnungsüberangebotes dazu ver- *
* leiten, dem gegenwärtigen Mangel nicht oder nur sehr verhalten ent- *
* gegenzutreten (wie wir das bereits von der Schulpolitik kennen: Es *
* werden trotz dringenden Bedarfs keine arbeitslosen Lehrer eingestellt*
* weil es demnächst irgendwann weniger Schüler geben wird). Das würde *
* wegen der Konkurrenz mit den Bessergestellten einzig und allein *
* die Benachteiligten treffen, und genau darauf laufen auch die Em- *
* pfehlungen des Kreibich-Gutachtens und die bisherige Wohnungspolitik *
* hinaus. *
* *
* Wenn es - wie eingangs festgestellt - nicht die Benachteiligten sind,*
* die den gegenwärtig hohen Druck auf den Wohnungsmarkt erzeugen, so *
* sind auch ebensowenig sie es, die für den Wohnungsüberfluß verant- *
* wortlich sein können. Der Überfluß wird erzeugt vom freien Markt der *
* NICHTbenachteiligten, der heute den Bessergestellten die Wahl läßt, *
* entweder dem Yuppie-Appeal der schicken Innenstadtviertel zu entsagen*
* oder durch Neubau für zukünftigen Überfluß zu sorgen (sie werden na- *
* türlich neubauen). *
* *