



Deutzer Hafen

Mehr als ein städtebauliches Projekt: Bezahlbaren Wohnraum in den Mittelpunkt rücken

Die Umgestaltung des Deutzer Hafens wird das ‚Gesicht‘ von Köln maßgeblich verändern. Rat und Verwaltung erhoffen sich eine städtebauliche Aufwertung, mit der Wohnraum für 4.500 Menschen und dienstleistungsnahe Gewerbefläche mit 5.000 Arbeitsplätzen geschaffen werden soll. Das Ziel: Der Deutzer Hafen als neuer urbaner Stadtteil, der Wohnen und Arbeiten verbindet.

Rat und Verwaltung wollen über das sogenannte Baulandmodell sicherstellen, dass 30 Prozent der Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung. Er reicht aber noch nicht aus.

Der Wohnraum in Köln ist knapp. Bezahlbarer Wohnraum ist noch knapper:

- Insgesamt 62.000 Bedarfsgemeinschaften leben von HARTZ IV;
- Rund 111.000 Menschen werden von der Agentur für Arbeit Köln als geringfügig entlohne Beschäftigte geführt;
- Über 100.000 Menschen arbeiten in Teilzeit;
- 62.000 arbeiten in Helfer-Tätigkeiten;
- Über 100.000 Studierende, meist mit wenig Geld, studieren in Köln und sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Sie stehen in Konkurrenz mit Auszubildenden, die vom vielfältigen Ausbildungsangebot in Köln angezogen werden;
- Über 46 Prozent der Kölnerinnen und Kölner haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein;
- Über 40 Prozent des verfügbaren Einkommens müssen Menschen in unteren Einkommensgruppen für ihre Wohnung aufbringen;
- Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen liegt bei knapp 7 Prozent (Stand Dezember 2015).

Vor diesem Hintergrund bietet die Umgestaltung des Deutzer Hafens die Chance für eine neue – primär sozial ausgerichtete - städtebauliche Entwicklung.

Voraussetzung ist, dass die Fläche mehrheitlich nicht zu Höchstpreisen an private Investoren veräußert wird, deren Geschäftsmodell auf eine möglichst hohe Rendite zielt.

Rat und Verwaltung sollten vielmehr alle Anstrengungen daran setzen, dass neben den geplanten 30 Prozent Sozialwohnungen weitere 40 Prozent des Wohnraums in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft - z.B. durch die städtische Tochter GAG oder das Studentenwerk - beziehungsweise in genossenschaftlicher Trägerschaft errichtet werden. So kann sichergestellt werden, dass 70 Prozent des neuen Wohnraums langfristig für die Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, die besonders auf bezahlbare Mieten angewiesen sind.

Die derzeitige Niedrigzinsphase bietet den öffentlich-rechtlichen Trägern bzw. Genossenschaften die Möglichkeit, die notwendige Bautätigkeit zu finanzieren. Die ungebrochen hohe Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum sichert langfristig die notwendigen Einnahmen, damit sich die Investitionen amortisieren.

Von dieser sozial ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung wird die Stadt mittel- und langfristig profitieren, da sich eine deutliche Ausweitung des sozialen - und bezahlbaren - Wohnungsmarktes mäßigend auf das Mietniveau in Köln auswirkt. Dies wird sich auch positiv auf die öffentlichen Ausgaben für Wohngeld auswirken.

Gerade in Zeiten einer zunehmenden gesellschaftlichen Polarisierung und sozialen Spaltung ist es wichtig, dass Rat und Verwaltung durch wegweisende Beschlüsse dokumentieren, dass sie ALLE Möglichkeiten ausschöpfen, die drängenden Probleme der Stadt zu lösen. Die Wohnraumfrage gehört zu diesen Problemen.

Eine primär soziale städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens wäre - mit Blick auf die zentrale und exponierte Lage - ein bundesweites Signal: Sozialer Wohnungsbau und bezahlbare Wohnungen gehören nicht nur in Stadtrandlagen, sondern in das Herz der Stadt.

Köln, den 04.11.2016

Andreas Kossiski
DGB Stadtverband Köln

Franz-Xaver Corneth
Mieterverein Köln

Kontakt:

DGB Stadtverband Köln, Hans-Böckler-Platz 1, 50672 Köln, Koeln@DGB.de
Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln, email@mieterverein-koeln.de