

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Bauen und Wohnen	08.12.2008	
Ausschuss Soziales und Senioren	22.01.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Sachstand zum Konzept preiswerter Wohnungsbau

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 das Wohnungsbauprogramm 2015 mit Änderungen und Ergänzungen beschlossen. Die Verwaltung ist in dem Beschluss u.a. beauftragt worden, dem Rat ein Handlungskonzept zum preiswerten, in der Regel geförderten Wohnungsbau vorzulegen. In diesem Zusammenhang sollen Angebot und Nachfrage im „preiswerten Wohnungsbau“ und im „öffentlich geförderten Wohnungsbau“ detaillierter untersucht werden. Darüber hinaus sollen die Ziele der Wohnungspolitik um das Segment „preiswerter freifinanzierter Mietwohnungsbau“ ergänzt und hierzu entsprechende kommunale Anreizsysteme vorgeschlagen werden. Im Segment des „öffentlich geförderten Wohnungsbaus“ soll die Zahl der fertig gestellten Wohnungen für die Jahre 2007 bis 2010 von derzeit rund 800 Wohneinheiten auf 1.000 Wohneinheiten im Jahr erhöht werden.

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008 und in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wohnen vom 14.04.2008 die vorgesehene Umsetzung der Beschlusslage dargestellt. Nachfolgend wird über den aktuellen Sachstand berichtet.

Die Umsetzung des Ratsauftrages wird vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik und vom Amt für Wohnungswesen in der gemeinsamen Arbeitsgruppe „preiswerter Wohnungsbau“ vorbereitet. Dabei geht es um die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, dass sich die Versorgungschancen einkommensschwacher Kölner Haushalte mit preiswertem Wohnraum verbessern.

Die Arbeitsgruppe hat die oben skizzierte Auftragslage zum Anlass genommen, um die Instrumente, Möglichkeiten und Wege zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus in Form von sog. „Handlungsoptionen“ darzustellen. Hierbei handelt es sich um sehr unterschiedliche, denkbare, Maßnahmen, die grundsätzlich geeignet erscheinen, kurz-, mittel- oder langfristig das Angebot an mietpreisgünstigen Wohnungen zu verbessern. In einem ersten Schritt steht, entsprechend der Auftragslage, die Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus (Geschosswohnungsneubau) im Vordergrund. Auch wenn der Neubau einen großen Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation hat, darf nicht übersehen werden, dass der Wohnungsmarkt ebenfalls erheblich vom Wohnungsbestand bestimmt wird. Die städtische Wohnungspolitik wird sich daher in Zukunft verstärkt mit dem Wohnungsbestand beschäftigen müssen - wohl wissend, dass die hier zur Verfügung stehenden städtischen Instrumente begrenzt und die Maßnahmen recht aufwändig sind.

Die Handlungsoptionen zur Unterstützung des preiswerten Mietwohnungssegmentes wurden am 15.08.2008 in einem verwaltungsinternen Workshop unter Beteiligung aller betroffenen städtischer Ämter und am 23.09.2008 im Wohnungsbauforum Köln fachlich erörtert. Dabei ging es darum, die Vor- und Nachteile sowie die Chancen und Risiken der einzelnen Maßnahmen abzuklopfen. Eine verkürzte, tabellarische, Übersicht über die Handlungsoptionen ist dieser Mitteilung als Anlage beigefügt.

In der Sitzung des Wohnungsbauforums Köln ist vereinbart worden, in 2009 diejenigen Maßnahmen in Form von Handlungsempfehlungen erneut zur Diskussion zu stellen, die nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und nach erfolgter verwaltungsinterner Abstimmung umgesetzt werden sollen. Dabei soll auch auf die Frage eingegangen werden, ob bei städtischen Grundstücken durch die Vergabe von Erbbaurechten zusätzlicher preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Darüber hinaus hat das Wohnungsbauforum Köln darum gebeten, zusätzliche Informationen und Auswertungen zum Kölner Bedarf an preiswerten Wohnungen zu erhalten.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im preiswerten Marktsegment ist aus Gründen der begrenzten Personalkapazitäten bisher überschlägig geprüft worden (vgl. Mitteilung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008). Die der Verwaltung vorliegenden Informationen deuten allerdings darauf hin, dass die 2005 vom Rat vorgegebene Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen p.a. im geförderten Wohnungsbau ohne zusätzliche unterstützende Maßnahmen in den nächsten Jahren nicht erreicht werden kann. Die Verwaltung beabsichtigt, auf der Grundlage der vorhandenen Datenlage eine Auswertung zum Bedarf extern zu beauftragen. Das Ergebnis der Analyse wird den Fachausschüssen in Form einer Mitteilung vorgestellt.