

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Stadtentwicklungskonzept Wohnen
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gemäß Anlage 2	<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Soziales und Senioren	26.11.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Liegenschaftsausschuss	10.12.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	02.02.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

1. Der Rat nimmt das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau als ersten Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zur Kenntnis. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen sozialraumverträglich gefördert und errichtet werden können.
2. In Ergänzung bzw. Konkretisierung seiner Beschlüsse vom 29.01.2008 und vom 30.06.2009 beauftragt der Rat die Verwaltung, die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen I.1 bis IV.1 vorzubereiten und umzusetzen.
 - I Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/
Einsatz städtischer Grundstücke
 - Erhöhung der Zielzahl von 25 % auf 30 % geförderter Geschosswohnungsbau in Bau-
gebieten mit städtischem Grundbesitz. Der Prozentsatz ist als Richtwert zu verstehen,
von dem sozialraumverträglich abgewichen werden kann. (I.1)

- Im Vorgriff auf eine vom Rat noch zu beschließende Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (Ratsbeschluss vom 14.12.2006) soll die Verwaltung in Verhandlungen mit Investoren ab sofort darauf hinwirken bzw. den Investoren nahe legen, dass bei VEP-Verfahren oder investorenbezogenen B-Planverfahren mit der Nutzung Wohnen bereits jetzt 25 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. (I.2)
- Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften. Die Verwaltung soll städtische Grundstücke, die sich von ihrer Lage für die Erweiterung genossenschaftlicher Bestände eignen, gezielt Wohnungsgenossenschaften anbieten. (I.3)
- Wohnbaureserveflächen mit städtischen Bodenanteilen, die über nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile (ab 50 Wohneinheiten) verfügen und die von ihrer sozialräumlichen Lage her für öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen, sollen vorrangig baureif gemacht werden. (I.4)
- Verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau (I.5)

II Handlungsfeld Förderanreizsystem/Investorenkooperation/ Imageverbesserung

- Schaffung regional abgestufter Förderanreize für Bauvorhaben der sozialen Wohnraumförderung auf privaten Grundstücken (Förderatlas) (II.1)
- Intensivierung des Belegungsmanagements. Die Verwaltung soll zusätzliche Möglichkeiten für Kooperationsvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft prüfen mit dem Ziel einer Verbesserung der Wohnversorgung der Bevölkerung und der sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren. (II.2)
- Aufbau und Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung (II.3)

III Handlungsfeld Bestand

- Erarbeitung eines Konzeptes zum verstärkten Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das Konzept wird dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorgelegt. (III.1)
- Intensivierung der Vermittlung von freien, frei finanzierten Wohnungen (III.2)
- Förderung der energetischen Sanierung öffentlich geförderter Mietwohnungen. Die Verwaltung soll ein Konzept für eine zuschussbasierte städtische Spitzenförderung erarbeiten und dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorlegen. Parallel sollen Verhandlungen mit dem Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen werden mit dem Ziel, die Attraktivität und Akzeptanz der Landesförderung zu erhöhen. (I-II.3)

IV Handlungsfeld Regionale Zusammenarbeit

- Die Verwaltung soll in Gesprächen mit den Umlandgemeinden die Möglichkeiten der Kooperation einer regional abgestimmten Wohnungsmarktpolitik u. a. mit dem Ziel ausloten, auf ein stärkeres Engagement der Umlandkommunen im geförderten Wohnungsbau hinzuwirken. (IV.1)

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Arbeit am „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ fortzuführen und nach Fertigstellung der einzelnen Module diese jeweils zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternative:

Die Stadt verzichtet darauf, ihre Anstrengungen zur Stützung des preisgebundenen Wohnungsmarkts zu verstärken.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme noch nicht bezifferbar	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%		€	€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 in Verbindung mit dem Beschluss des Wohnungsbauprogramms 2015 die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept zum preiswerten, in der Regel öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Eine vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik und vom Amt für Wohnungswesen gegründete Arbeitsgruppe hat basierend auf einer Faktenanalyse ein Handlungskonzept zur Stützung des preiswerten, insbesondere preisgebundenen Marktsegments entwickelt und dem Wohnungsbauforum am 23.09.2008 und 22.06.2009 vorgestellt. Die im Wohnungsbauforum vertretenen Akteure haben die Faktenanalyse als Basis der Bedarfseinschätzung und die von der Verwaltung vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen ausdrücklich begrüßt. Am 30.06.2009 hat der Rat die Verwaltung beauftragt aufzuzeigen, wie „die Bereitstellung von preisgünstigem gefördertem Wohnraum im Vorgriff auf die zu erwartenden Ergebnisse des Wohnungsgesamtplans forciert werden“ kann und konkrete Maßnahmen zur verstärkten Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum beschlossen.

Die Auswertung der vorhandenen Daten hat ergeben, dass der Sozialwohnungsbestand weiter abschmilzt und der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Köln weiter hoch sein wird. Der Handlungsspielraum der Stadt ist jedoch begrenzt, weil über die zentralen förder- und steuerpolitischen Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene entschieden wird. Darüber hinaus misst die Stadt dem Ziel der sozialen Durchmischung hohe Bedeutung bei; insoweit hat die Verwaltung dem Kriterium der Sozialraumverträglichkeit bei der Auswahl und Ausarbeitung der Maßnahmen pro Angebotsausweitung einen besonderen Stellenwert eingeräumt. Hinzu kommt, dass die Wohnungspolitik der Stadt auf einen breiten, an den Bedürfnissen der verschiedenen Zielgruppen ausgerichteten, zukunftsorientierten Angebotsmix setzt.

Nach Abwägung dieser Aspekte setzt sich die Stadt Köln die Förderung und Schaffung von jährlich mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen zum Ziel. Da dieser Zielwert mit den in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen deutlich unterschritten worden ist, müssen die Anstrengungen verstärkt werden. Nur dann kann der Trend eines abschmelzenden Sozialwohnungsbestands abgebremst werden.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung sämtliche Optionen zur Förderung des preiswerten Wohnens hinsichtlich ihrer Zielgenauigkeit und Effizienz, insbesondere unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten, geprüft und im Wohnungsbauforum zur Diskussion gestellt. Im Ergebnis hat sich die Arbeitsgruppe auf die Weiterverfolgung von zwölf Maßnahmen verständigt, die neben der Angebotsausweitung vor allem darauf zielt, den sozialen Wohnraum künftig gleichmäßiger im Stadtgebiet zu verteilen.

Die Maßnahmen sind den folgenden vier Handlungsfeldern zuzuordnen:

- Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke
- Förderanreizsystem/Investorenkooperation/ Imageverbesserung
- Bestand
- Regionale Zusammenarbeit

Mit der Zielsetzung kleinteiliger, den unterschiedlichen Ausgangssituationen in den jeweiligen Stadtquartieren gerecht werdender Lösungen setzt das Handlungskonzept auf ein Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Schwerpunkt ist die Förderung der Schaffung von neuen Sozialmietwohnungen, flankierend dazu soll das Angebot an preisgebundenem Wohnraum durch den Ankauf von Bindungen auch aus dem Bestand heraus erhöht werden. Ein weiterer Aspekt ist die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen von Sozialmietwohnungen, um den Anstieg der Energiekosten einzudämmen bzw. zu kompensieren und um zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Schließlich soll die Zusammenarbeit im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung innerhalb der Wohnungsmarktregion Köln verstärkt werden.

Ein Teil der Maßnahmen wie z. B. die auf eine Imageverbesserung abzielende Öffentlichkeitsarbeit wirkt indirekt, auch ein längerer zeitlicher Vorlauf ist in vielen Fällen zu berücksichtigen. Veränderungen in Richtung einer ausgewogeneren Verteilung von Sozialwohnungen im Stadtraum sind nicht kurzfristig zu erreichen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können jedoch einen wichtigen Beitrag leisten, um der Entstehung oder Verfestigung einseitiger sozialer Strukturen frühzeitig vorzubeugen und um mittel- und langfristige Veränderungen in der Wohnungsbestandsstruktur zu kommen.

Eine Ausweitung des Angebots an preiswertem Wohnraum ist nicht nur aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen geboten. Vielmehr führen hohe Wohnkosten über die von der Stadt zu erbringenden Sozialleistungen wie z. B. die Kosten der Unterkunft der Transferleistungsbezieher nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch („Hartz IV“) auch zu erheblichen Belastungen des städtischen Haushalts. Hinzu kommen die sozialen Folgekosten, die durch Segregation ausgelöst werden können.

Mit den zur Beschlussfassung vorgelegten Handlungsempfehlungen wird das Ziel verfolgt, den Trend eines stark abschmelzenden Sozialwohnungsbestands abzubremsen. Eine Trendumkehr oder eine Fixierung des Status Quo sind aus den genannten Gründen nicht realistisch. Einzelheiten zu den jeweiligen Maßnahmen können dem beiliegenden Konzept Preiswerter Wohnungsbau entnommen werden.

Wenn die Stadt ihre Anstrengungen zur Stützung des preisgebundenen Wohnungsmarktes nicht verstärkt, wird der Sozialwohnungsbestand weiter ungebremst schrumpfen, was zu einer weiteren Verknappung preiswerten Wohnraums führt. Der Druck auf den verbleibenden Sozialwohnungsbestand zur Unterbringung von Haushalten, die sich nicht selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, nimmt zu. Dies kann zu einer Entstehung bzw. Verfestigung einseitiger sozialer Strukturen beitragen, die ihrerseits soziale Folgekosten nach sich ziehen können. Darüber hinaus erhöhen sich die Aufwendungen des städtischen Haushalts, weil die von der Stadt zu tragenden Kosten der Unterkunft der Transferleistungsbezieher weiter ansteigen.

Wegen des zeitlichen Vorlaufs struktureller Veränderungen auf den Immobilienmärkten ist davon auszugehen, dass eine Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung mit zunehmender Zeit schwieriger und vor allem kostenintensiver wird.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1