
Wohnungsbauforum Köln

Konzept zur Neuausrichtung

Erstellt durch:
büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster
Elke Frauns, Tilmann Backhaus

ÜBERSICHT

1.	EINLEITUNG Ausgangslage	3
	- Herangehensweise zur Neuausrichtung	
	- Ansatzpunkte für Veränderungen	
2.	FUNKTIONEN Wirkung des WBF	5
	- Zukünftige Funktionen des WBF	
	- Organisatorische Schnittstellen des WBF	
	- Mehrwerte für die Akteursgruppen im WBF	
	- Rollenverständnis der Akteursgruppen	
3.	THEMEN Arbeitsschwerpunkte	8
4.	MITGLIEDER Zusammensetzung	9
	- Mitgliederstruktur und Auswahl der Mitglieder	
	- Zukünftige Mitglieder des WBF	
5.	ORGANISATORISCHES das operative „Geschäft“ des WBF	12
	- Sitzungen und Abläufe	
	- Arbeitskreise und Exkursionen	
	- Öffentlichkeitsarbeit	
6.	VEREINBARUNGEN „Spielregeln“	15

ANLAGE

Zusammenfassung der Interviews zur Neuausrichtung des Wohnungsbauforums Köln

1. EINLEITUNG | Ausganglage

Im Jahr 2005 hat die Stadt Köln aus Anlass der Beschlussfassung zum Wohnungsgesamtplan 2004 das Wohnungsbauforum (WBF) eingerichtet, das nun nach zwölf Sitzungen einer Neuausrichtung bedarf. Dabei sollen die bisherige Aufgabenstellungen und Zielsetzungen sowie auch die Arbeitsweisen des WBF einer kritischen Überprüfung unterzogen werden. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse soll die Neuausrichtung des WBF vorgenommen werden.

Mit der Erstellung des Konzeptes zur Neuausrichtung des WBF sowie zur Moderation von drei geplanten Sitzungen im Jahr 2010 wurde das büro frauns kommunikation | planung | marketing aus Münster beauftragt.

Das WBF hat sich in der Vergangenheit mit unterschiedlichen Themen beschäftigt, die von der Wohnungsmarktbeobachtung über die sozialgerechte Bodennutzung bis hin zum preiswerten Wohnungsbau reichten. Dabei bestanden die wesentlichen Aufgaben des WBF bisher in

- einer kontinuierlichen Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung in Köln und in der Region sowie aktueller Trends,
- der Abgabe von Empfehlungen für marktorientierte Anpassungen der Kölner Wohnungsbaupolitik,
- der Identifizierung möglicher Entwicklungshemmnisse im lokalen / regionalen Wohnungsmarkt und Abgabe von Empfehlungen zu deren Abbau,
- der Erörterung und Abstimmung von Maßnahmen für ein Wohnstandortmarketing sowie
- der Initiierung und Begleitung von Modell- bzw. Pilotprojekten zur Förderung von innovativen Marktsegmenten.

Herangehensweise zur Neuausrichtung

Basis der Erstellung des Konzeptes zur Neuausrichtung des WBF waren insgesamt 27 Interviews mit den bisherigen Teilnehmern/innen bzw. mit den durch die Institutionen benannten Personen des WBF, die von Ende Januar 2010 bis Mitte März 2010 in Köln geführt wurden. Diese jeweils ca. einstündigen persönlichen Einzelgespräche dienten dazu, die bisherigen Erfahrungen und Bewertungen der gemeinsamen Arbeit zu eruieren und Ansprüche sowie Hinweise für eine weitere Arbeit des WBF aufzunehmen. In den leitfadengestützten Interviews wurden die bisherige Aufgabenstellung und Zielsetzung des WBF aber auch das Rollenverständnis der Mitglieder überprüft. Gleichzeitig wurden die zukünftige Funktion des WBF, mögliche Themenschwerpunkte für die weitere Arbeit, die personelle Besetzung, die Öffentlichkeitsarbeit sowie organisatorische Fragestellungen diskutiert.

In dem nachfolgend beschriebenen Konzept zur Neuausrichtung des WBF sind die Ergebnisse der Interviews ebenso mit eingeflossen wie die gutachterliche Bewertung der bisherigen Arbeit des WBF durch das büro frauns kommunikation | planung | marketing. Im Ergebnis steht das Konzept für die Neuausrichtung des WBF.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Interviews findet sich in der Anlage zu diesem Konzept.

Ansatzpunkte für Veränderungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das WBF bei den bisherigen Mitgliedern grundsätzlich als geeignetes Instrument zur Begleitung der Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes angesehen wird. Dem Ansatz, private Akteure des Kölner Wohnungsmarktes mit Politik und Verwaltung im Rahmen einer organisierten Plattform zusammen zu bringen, wird eine große Bedeutung beigemessen. Auch die Tatsache, dass durch die im WBF vertretene Bandbreite der Akteurs- und Interessengruppen vielfältige Aspekte des Kölner Wohnungsmarktes diskutiert werden können, wird allgemein begrüßt. Das WBF wird somit als wichtiges und somit in dieser Sicht auch erfolgreiches Austausch- und Kommunikationsgremium anerkannt.

Gleichwohl haben die Interviews mit den beteiligten Akteuren auch deutliche Hinweise für Veränderungen bzw. für eine Neuausrichtung gegeben, die sich insbesondere auf folgende Aspekte beziehen:

- klare und eindeutige Festlegung der Funktion des WBF
- Verständigung auf anzustrebende Ziele der gemeinsamen Arbeit
- Definition der unterschiedlichen Rollen und Aufgaben der Mitglieder
- neue Akzentuierungen bei Themenschwerpunkten
- Veränderungen bei der Mitgliederstruktur des WBF
- Hinweise zu veränderten organisatorischen Abläufen des WBF

Das Konzept zur Neuaufstellung macht Aussagen zu den zukünftigen Funktionen des WBF, benennt anzugehende Themen- und Arbeitsfelder, unterbreitet Vorschläge für die zukünftige Mitgliederstruktur des WBF und gibt organisatorische Hinweise für eine funktionierende gemeinsame Arbeit.

Den Abschluss des Konzeptes bildet der Entwurf zu gemeinsam getragenen „VEREINBARUNGEN“, die als „Spielregeln der Zusammenarbeit“ von den interviewten Personen aber auch aus Sicht des externen Büros als wichtige Voraussetzung und Unterstützung für eine qualitätvolle und effektive Arbeit des WBF angesehen werden.

2. FUNKTIONEN | Wirkung des WBF

Die Verständigung auf die grundsätzlichen Funktionen des WBF im Rahmen der Neuausrichtung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden, die im Folgenden zusammengestellt sind.

Inhaltliche Arbeitgrundlage der gemeinsamen Beratungen im WBF sind die abgestimmten grundsätzlichen wohnungsbaupolitischen und wohnstandortpolitischen Ziele der Stadt Köln. Darüber hinaus ist es wesentlich, dass das WBF von den Mitgliedern „gewollt“ ist und getragen wird, d.h. alle Mitglieder demonstrieren ihre Bereitschaft, sich, entsprechend ihrer Möglichkeiten, für die wohnungsbaupolitischen Ziele sowie die Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung einzusetzen. Zudem ist es wichtig, die Funktion klar zu beschreiben und für das WBF eine eindeutige Zielsetzung und Aufgabenstellung zu definieren. Mit Blick auf die Mitgliederstruktur des WBF müssen die Rollen der drei wesentlichen Akteursgruppen „Politik“, „Verwaltung“ und „Private“ geklärt werden. Gleichzeitig müssen für alle Akteursgruppen Mehrwerte erkennbar sein, die durch die gemeinsame Arbeit entstehen können.

Im Kern geht es darum, dass das WBF konkrete, nachvollziehbare und wieder erkennbare Ergebnisse liefert. Wichtig ist die Wirksamkeit der Beratungen, die konkretes Handeln bei allen Akteursgruppen impliziert und eine Umsetzungsorientierung erkennen lässt.

Zukünftige Funktionen des WBF

Im Rahmen der Neuausrichtung des WBF werden für die Zukunft zwei wesentliche Funktionen identifiziert: Zum einen der **offene und vertrauensvolle Austausch über „private“ und „öffentliche“ Anliegen rund um den Wohnungsbau in Köln** und zum anderen die **fachlich fundierte Beratung von Politik und Verwaltung durch die „Privaten“ sowie die Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragestellungen** (d.h. die privaten Akteure leisten eine Unterstützung bei der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragestellungen durch praxisbezogenes Fachwissen. Die Entscheidungsbefugnis der politischen Gremien werden durch das WBF nicht berührt).

Mit Blick auf die Funktion des **Austausches** werden folgende Ziele angestrebt:

- die Förderung des Verstehens unterschiedlicher Sichtweisen und Hintergründe,
- das Nachvollziehen können unterschiedlicher Interessenlagen,
- das Bewusstsein zum Denken des Anderen fördern,
- das Anerkennen der Kompetenzen der unterschiedlichen Akteure,
- das WBF als Prüfinstanz für eigene Ideen und Vorstellungen sowie
- der Wohnungsmarkt/-bau in Köln als gemeinsame Aufgabe und in gemeinsamer Verantwortung.

Mit der **Beratungsfunktion** des WBF werden folgende Ziele verfolgt:

- die fachliche „Unterfütterung“ der Arbeit und Entscheidungen von Politik und Verwaltung (die privaten Akteure bilden das lokale Expertennetzwerk),
- das Einbringen von Sichtweisen und Empfehlungen des „Marktes“ (fachlicher Dialog zwischen Privaten, Politik und Verwaltung),

- das Sicherstellen eines präventiven Agierens (städtisch und privat) auf dem Kölner Wohnungsmarkt
- die Identifizierung von Hemmnissen bei der Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen und die Entwicklung von Handlungsalternativen,
- das frühzeitige Erkennen von Handlungsbedarfen und das Anstoßen von wünschenswerten Entwicklungen für den Wohnstandort Köln (insbesondere auch das Anstoßen von Entwicklungen in Richtung der „Privaten“) sowie
- die Entwicklung von (neuen, lokalen) Instrumenten zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Köln.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die gemeinsame Arbeit im WBF, insbesondere mit Blick auf die zwei wesentlichen Funktionen des **Austausches** und der **Beratung**, als dynamischer Prozess versteht, eine gewisse Offenheit und Flexibilität bleibt notwendig. Darüber hinaus bleibt anzumerken, dass eine konsequente und durchgängige Auflösung von unterschiedlichen Ansichten bei den gegebenen differenzierten Interessenlagen der Mitglieder nicht möglich und auch nicht zu erwarten ist.

Organisatorische Schnittstellen des WBF

Das WBF versteht sich als Forum zum fachlichen Austausch und zur fachlichen Beratung von Politik und Verwaltung und wird jeweils für die Dauer einer Legislaturperiode vom Rat der Stadt Köln eingerichtet. Die Geschäftsführung des WBF liegt beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln. Es wird empfohlen, jeweils zum Ablauf der Legislaturperiode eine Evaluation der Ergebnisse und Aktivitäten des WBF vorzunehmen. Dies dokumentiert die geleistete Arbeit und zeigt mögliche Anpassungs- und Veränderungsmaßnahmen für die Zukunft auf.

Mehrwerte für die Akteursgruppen im WBF

Alle drei Akteursgruppen „Politik“, „Verwaltung“ sowie „Private“ haben in den Interviews bekräftigt, dass das Engagement im WBF auch mit tatsächlichen Mehrwerten für jede Einrichtung bzw. Institution verbunden sein muss. Das büro frauns kann auf der Grundlage der geführten Gespräche und der Erfahrungen aus ähnlichen Prozessen folgende grundsätzlichen Mehrwerte für die drei Akteursgruppen benennen.

Bezogen auf die politischen Vertreter/innen im WBF kann das Gewinnen von lokaler fachlicher Beratung und Expertenwissen für eigene fundierte Entscheidungen als Vorteil der gemeinsamen Arbeit festgehalten werden. Für die Vertreter/innen der Verwaltung gilt dies in gleichem Maße, darüber hinaus erhält die Verwaltung nützliches „Wissen“ für die Entwicklung, Erarbeitung und Umsetzung wohnungspolitischer Aufträge und Projekte. Für die privaten Akteure im WBF entsteht eine Verlässlichkeit, dass die Erfahrungen und das Wissen des Marktes in politisches Handeln sowie in die Verwaltungsarbeit einfließen. Gleichzeitig besteht die Chance, dass spezifische Hemmnisse der Privaten, z.B. im Rahmen der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln, identifiziert und diskutiert werden können.

Für alle Mitglieder des WBF gilt, dass die gemeinsame konstruktive Arbeit im Forum einen verantwortlichen Umgang mit dem „Wohnen in Köln“ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung sicherstellen kann. Die interdisziplinäre Besetzung des WBF bietet zudem die Chance, wohnungspolitischen Fragestellungen mit einer hohen Innovationsfähigkeit zu begegnen.

Ein funktionierendes WBF fördert darüber hinaus ein wachsendes Vertrauensverhältnis der Mitglieder untereinander bei der Bearbeitung von wohnungspolitischen Fragestellungen. Durch die (von vielen Gesprächspartnern geforderte) Selbstbindung der Mitglieder zum aktiven Gestalten der Arbeit im WBF entstehen Verlässlichkeiten und „Beratungs-Leistungen“, die für den Wohnstandort Köln erfolgsversprechend eingesetzt werden können.

Rollenverständnis der Akteursgruppen

Die Interviews mit den bisherigen Mitgliedern des WBF haben einen großen Handlungsbedarf zur Klärung des Rollenverständnisses der unterschiedlichen Akteure im WBF unterstrichen. Hier ist es in der Vergangenheit zu Unstimmigkeiten gekommen. Das büro frauns beschreibt in diesem Konzept die Rollen sowie auch Verhaltensweisen der drei Akteursgruppen, die bei der Neuausrichtung anerkannt werden sollen.

Rolle und Verhaltensweisen der Vertreter/innen aus der Politik:

- das Anerkennen und Würdigen der Fachlichkeit der „Privaten“,
- in den Sitzungen des WBF eher Fragen stellend,
- ein Verzicht auf parteipolitische Auseinandersetzungen,
- die Mitwirkung an der Willenbildung durch die „Privaten“ zulassen sowie
- das Anerkennen des WBF als Beratungsgremiums..

Rolle und Verhaltensweisen der Vertreter/innen aus der Verwaltung:

- das Anerkennen und Würdigen der Fachlichkeit der „Privaten“,
- das Einbringen von Impulsen und „Wissen“ in das WBF (aktive und offensive Rolle), jedoch eher zurückhaltend und Fragen stellend in den Diskussionen. Dabei sollten unterschiedliche Sichtweisen der Fachverwaltungen durchaus zugelassen werden.
- die Hinweise und Beratungen aus dem WBF nachvollziehbar prüfen und erkennbar in Verwaltungshandeln einfließen lassen (das Meinungsbild des WBF umsetzen, d.h. die Prüfung der Beratungsergebnisse und auch Ablehnungen im WBF deutlich machen).

Rolle und Verhaltensweisen der Privaten:

- das Anerkennen und Würdigen des politischen Handelns und der Verwaltungsarbeit,
- aktiv und offensiv einbringend (Positionen und Stellungnahmen von den Privaten sind einzufordern),
- die Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnpolitischen Fragestellungen ist fachlich zu untermauern,
- eigene Kompetenzen und Aktivitäten entsprechend der wohnungspolitischen Ziele der Stadt müssen eingebracht werden.

Zusammenfassend gilt für alle Mitglieder des WBF, dass diese ihre bisherige Rolle und die Verhaltensweisen überdenken und verändern müssen. Dies ist ein sukzessiver Prozess, der eine Offenheit für den gemeinsamen Austausch, die Meinung Anderer sowie eine Beratung zulässt.

3. THEMEN | Arbeitsschwerpunkte

Die bisher bearbeiteten Themen und Fragestellungen in den letzten zwölf Sitzungen des WBF wurden von den interviewten Gesprächspartnern als grundsätzlich richtig und wichtig für die Stadt Köln bewertet. Daher sollen die Arbeitsschwerpunkte auch bei der Neuausrichtung des WBF weitergeführt und teilweise auch wieder aufgegriffen werden. Schwerpunkte liegen in folgenden Bereichen:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Instrumente zur Wohnungsbauförderung
- Qualität im Wohnungsbau
- Bestandsentwicklung

Darüber hinaus sind auch zahlreiche Vorschläge für weitere Themen geäußert worden (*Zusammenstellung der Vorschläge siehe Anlage zu diesem Konzept, S. 5 - 7*). Es ist jedoch der Anspruch formuliert worden, die Themen und Arbeitsschwerpunkte der Sitzungen stärker zu fokussieren, sie also kompakter, konkreter und greifbarer zu machen.

Unklar ist heute noch der Umgang mit ideologisch und parteipolitisch geprägten Themen. Hier wird der Vorschlag gemacht, diese selbstverständlich im WBF zu beraten, im Zuge der Neuaufstellung mit den beschriebenen Veränderungen (insbesondere im Hinblick auf die Rolle und das Verhalten der Mitglieder) jedoch in den ersten Sitzungen des WBF auf solche Themen zu verzichten.

Aus externer Sicht wird empfohlen, der Arbeit im WBF eine gewisse Systematik und Verbindlichkeit (und damit Planbarkeit) zu geben. Als zielführend wird die Erstellung eines konkreten Themen- und Arbeitsplans für jedes Jahr angesehen, der dann von den Mitgliedern verbindlich ausgestaltet wird. Dieser sollte von der Geschäftsstelle des WBF in Zusammenarbeit mit der externen Moderation jeweils zum Ende eines Jahres für das Folgejahr als Vorschlag in das WBF eingebracht und vereinbart werden.

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung und Vorbereitung der Themen und Arbeitsschwerpunkte des WBF den privaten Mitgliedern eine deutlich aktivere Rolle zukommt, als sie diese bisher erfüllt haben (z.B. durch das Einbringen von fachlichen Inputs).

Zudem wurde die Einbeziehung externer Fachreferenten und Sichtweisen ausdrücklich begrüßt.

4. MITGLIEDER | Zusammensetzung

Die bisherige Mitgliederstruktur des WBF wird von den interviewten Personen differenziert und teilweise auch kritisch bewertet. Grundsätzlich bewegt sich das WBF immer in einem Spannungsfeld zwischen einer möglichst umfassenden Beteiligung der zuständigen Fachrichtungen und Institutionen und der Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit des Gremiums. In diesem Zusammenhang wurde vor allen Dingen von den privaten Mitgliedern des WBF eine personelle Dominanz der öffentlichen Mitglieder wahrgenommen (Politik und Verwaltung).

Das zusammengefasste Meinungsbild zur Mitgliederstruktur des WBF findet sich im Anhang an dieses Konzept, S. 7 und 8.

Im Rahmen der Neuausrichtung des WBF sind mit Blick auf die zukünftigen Mitglieder folgende Voraussetzungen zu erfüllen. Grundsätzlich gilt:

Das WBF setzt sich aus lokalen Akteuren zusammen (Mitglieder haben ihr Hauptgeschäftsfeld in der Region Köln) und diese Akteure sind auch tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt in Köln unmittelbar aktiv. Bei der Neuausrichtung werden Institutionen, Einrichtungen und Verbände benannt, die die Interessen ihrer Akteursgruppen vertreten (es werden keine unternehmerischen Einzelinteressen vertreten). Unter der Hinzuziehung der wesentlichen Funktionen des WBF als Gremium des Austauschs und der Beratung muss auf ein passendes zahlenmäßiges Verhältnis der öffentlichen (Politik und Verwaltung) und privaten Mitglieder geachtet werden; die Gesamtzahl der Mitglieder des WBF muss verbindlich festgelegt werden.

Darüber hinaus müssen klare Kriterien für die Mitgliedschaft definiert werden. Über die Struktur der Besetzung des WBF entscheidet der Rat der Stadt Köln jeweils für die Dauer einer Legislaturperiode.

Mitgliederstruktur und Auswahl der Mitglieder

Auch bei der Neuausrichtung des WBF wird an den drei bewährten Akteursgruppen „Politik“, „Verwaltung“ und „Private“ festgehalten. Als wichtiges Signal in Richtung der privaten Akteure wird empfohlen, dass zahlenmäßig im WBF mehr private als öffentliche Mitglieder vertreten sind. Um die Bedeutung des WBF noch stärker zu verankern wird der Kölner Oberbürgermeister den Vorsitz des WBF übernehmen. Er ist damit zugleich auch Sprecher des WBF.

Im Hinblick auf die Auswahl der Mitglieder ist es notwendig, klare und verbindliche Kriterien für die Teilnahme am WBF aufzustellen. Diese sorgen für Transparenz in den Entscheidungen zur Besetzung des WBF, untermauern die Ernsthaftigkeit des Engagements und klären den Umfang der Mitarbeit.

Als **Kriterien für die Mitgliedschaft** werden folgende Aspekte empfohlen:

- Jedes Mitglied ist ein lokaler Akteur, der auf dem Wohnungsmarkt in Köln tatsächlich und unmittelbar aktiv ist.
- Es können keine individuellen (unternehmerischen) Einzelinteressen vertreten werden (bei der Besetzung werden keine „Einzelpersonen“ sondern Institutionen, Einrichtungen bzw. Verbände benannt).

- Von den jeweiligen Institutionen, Einrichtungen bzw. Verbänden werden „Entscheider“ (Vorstands- / Geschäftsführungsebene) benannt, die persönlich an den Sitzungen des WBF teilnehmen.
- Die Mitglieder können sich über einen vorab fest benannten Vertreter vertreten lassen. Zur Sicherung der Kontinuität der Arbeit sollten die Mitglieder nur in Ausnahmefällen von der Vertretungsregelung Gebrauch machen.
- Die Mitglieder des WBF müssen grundsätzlich bereit sein, Aufgaben zu übernehmen (insbesondere fachliche Impulse).
- Die Mitglieder verständigen sich auf einen „letter of intent“ zur Umgangsweise, Arbeitsweise und „Diskussionskultur“ im WBF („Spielregeln“).

Zukünftige Mitglieder des WBF

Es wird empfohlen, bei der Neuausrichtung des WBF die Mitgliederstruktur durch Ratsbeschluss verbindlich festzulegen (das bedeutet u.a. auch, dass keine individuellen Nachbesetzungen mehr vorgenommen werden können). Das WBF soll nach der Neuausrichtung insgesamt **30 Mitglieder** umfassen. Für die zukünftige Neubesetzung des WBF werden folgende Vorschläge gemacht.

Vorsitzender und Sprecher des WBF

(1 Mitglied)

- Jürgen Roters, Oberbürgermeister der Stadt Köln

Mitglieder aus der Politik

(insgesamt 4 Mitglieder):

- Benennung von vier wohnungspolitischen Akteuren aus den im Rat der Stadt Köln vertretenen Fraktionen

Mitglieder aus der Verwaltung der Stadt Köln

(insgesamt 8 Mitglieder, die namentlich benannt werden)

- Dez. III Wirtschaft und Liegenschaften (Beigeordneter)
- Dez. V Soziales, Integration und Umwelt (Beigeordnete)
- Dez. VI Planen und Bauen (Beigeordneter)
- 01 Amt des Oberbürgermeisters (Fachreferent)
- 15 Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Amtsleiterin)
- 23 Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Amtsleiter, Abt. Liegenschaften)
- 56 Amt für Wohnungswesen (Amtsleiter)
- 61 Stadtplanungsamt (Amtsleiterin)

Mitglieder der privaten Akteure

(insgesamt 17 Mitglieder)

- GAG Immobilien AG als kommunales Wohnungsunternehmen *(1 Mitglied)*
- Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen *(5 Mitglieder)*

- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (4 Mitglieder)
- Haus- und Grundbesitzerverein (1 Mitglied)
- Mieterverein (1 Mitglied)
- Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) (1 Mitglied)
- Arbeitskreis Urbanes Wohnen (1 Mitglied)
- Haus der Architektur Köln (hdak) (1 Mitglied)
- Immobilienfinanzierer der Kreditinstitute Sparkasse KölnBonn und Kreissparkasse Köln (2 Mitglieder)

Damit ergibt sich für die Mitgliederstruktur im Rahmen der Neuaufstellung des WBF folgendes Bild: insgesamt 13 Mitglieder von der öffentlichen Seite (OB, Politik und Verwaltung) und 17 Mitglieder von der privaten Seite. Zudem nimmt an den Sitzungen des WBF die Geschäftsstelle des WBF teil. Die namentliche Benennung der Vertreter aus der Wohnungs- und Finanzwirtschaft und den weiteren oben genannten Institutionen erfolgt durch den Oberbürgermeister nach deren Vorschlag.

Sollten sich im Rahmen der Laufzeit des WBF (Dauer einer Legislaturperiode) Veränderungen im Hinblick auf die Mitgliedschaft ergeben, z.B. durch das vorzeitige Ausscheiden eines Mitglieds, dann können die Institutionen bzw. Einrichtungen einen Nachfolger für die Restlaufzeit benennen, die/der dann vom Oberbürgermeister der Stadt Köln zu bestätigen ist.

Weitere Personen, insbesondere Mitarbeiter/innen aus der Verwaltung der Stadt Köln, können nicht an den Sitzungen teilnehmen, es sei denn, sie halten einen Vortrag / Impuls im Rahmen der Arbeit des WBF. Für die Verwaltung gilt wie für alle anderen Mitglieder, dass sie Formen finden müssen, wie die Beratungen und Ergebnisse des WBF in den jeweiligen Einrichtungen, Institutionen und Verbänden kommuniziert werden.

Aus dem Kreis der bisherigen Mitglieder des WBF werden folgende Institutionen / Einrichtungen nicht mehr für die Neubesetzung vorgeschlagen:

- Bauindustrieverband Köln
- Projektentwickler der Kreditinstitute Sparkasse KölnBonn und Kreissparkasse Köln: S RheinEstate GmbH und Pareto GmbH (ersetzt durch die Immobilienfinanzierer der Kreditinstitute)
- Deutscher Gewerkschaftsbund DGB
- Kreishandwerkerschaft Rhein/Erft
- Gesellschaft für Objektmanagement
- Castell GmbH Grundstücksentwicklung
- CorpusSireo

Diese Institutionen / Einrichtungen werden bei der Neubesetzung nicht mehr unmittelbar berücksichtigt, weil die oben beschriebenen Kriterien für die Auswahl der Mitglieder nicht mehr zutreffen, bzw. weil sie selbst von einer weiteren Mitgliedschaft Abstand genommen haben.

5. ORGANISATORISCHES | das operative „Geschäft“ des WBF

Die organisatorische Ausgestaltung des WBF, insbesondere Vorstellungen und Ansprüche in Bezug auf den Ablauf der Sitzungen, der Einrichtung von Arbeitskreisen und dem Angebot von Exkursionen sowie einer veränderten Öffentlichkeitsarbeit, wurde in den geführten Interviews sehr differenziert gesehen (*das Meinungsspektrum ist in der Anlage „Zusammenfassung der Interviews“ auf den Seiten 8 und 9 zusammengefasst*).

Mit Blick auf die organisatorischen Aspekte werden die nachfolgend beschriebenen Empfehlungen gegeben.

Sitzungen und Abläufe

Das WBF führt jährlich drei Sitzungen durch, optional besteht die Möglichkeit, eine weitere Sitzung anzuberaumen. Die Sitzungszeit wird auf 17.30 Uhr bis 20.00 Uhr festgelegt. Die Sitzungen des WBF finden überwiegend im Rathaus der Stadt Köln statt. Grundsätzlich soll aber die Möglichkeit bestehen, eine Sitzung pro Jahr an einem anderen Ort durchzuführen (abhängig vom thematischen Schwerpunkt der Sitzung).

Der Kölner Oberbürgermeister ist der Vorsitzende und Sprecher des WBF. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, im Jahr 2011 im WBF zu diskutieren, ob auch ein privater Akteur die Funktion eines weiteren Sprechers / einer weiteren Sprecherin übernehmen kann.

Die Sitzungen des WBF werden, zur Sicherung der inhaltlichen Unabhängigkeit, von einer externen Person moderiert. An die externe Moderation wird insbesondere der Anspruch formuliert, die Sitzung „straff“ und ergebnisorientiert zu führen. Das entspricht dem Wunsch der bisherigen Mitglieder des WBF an den grundsätzlichen Charakter der Sitzungen in Bezug auf Stringenz und Fachlichkeit.

Die Geschäftsführung des WBF (inkl. der inhaltlichen Vorbereitung der Sitzungen) liegt beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik. In die inhaltliche Vorbereitung der Sitzung werden die externe Moderation und, je nach Themenschwerpunkt, auch einzelne Mitglieder der WBF eingebunden. Zur Implementierung und Umsetzung der erarbeiteten Inhalte in Verwaltungshandeln wird vorgeschlagen, einen verwaltungsinternen Arbeitskreis einzurichten. Dieser sollte auch die Vor- und Nachbereitung der Sitzungen unterstützen und den Informationsfluss sowohl zwischen den Ämtern als auch innerhalb der Ämter (hin zur Arbeitsebene) befördern.

An den Sitzungen des WBF können nur die in Kap. 4 „Zukünftige Mitglieder des WBF“ Institutionen, Einrichtungen und Verbände teilnehmen (abhängig von der endgültigen Entscheidung des Rates zur Neubesetzung des WBF). Zu thematischen Schwerpunkten können (externe) Fachleute als Gäste eingeladen werden.

Die Sitzungen des WBF folgen einem festen Ablauf, der sich an folgenden Aspekten orientiert. Zu Beginn jeder Sitzung erfolgt ein Rückbezug auf die vorangegangene Sitzung, um die Weiterbearbeitung oder Wirksamkeit vereinbarter Ergebnisse zu überprüfen. Anschließend wird in jeder Sitzung ein zentrales, eng gefasstes und klar formuliertes Schwerpunktthema bearbeitet. Die Schwerpunktthemen werden jährlich vorab festgelegt (*siehe S. 8 des Konzeptes*).

Zum jeweiligen Schwerpunktthema erhalten die Mitglieder vorab ein kurzes „Thesenpapier“, das die inhaltliche Vorbereitung und mögliche Stellungnahmen ermöglicht. Mit Blick auf das Schwerpunktthema sind fachliche Inputs der Mitglieder bzw. externer Fachleute ausdrücklich gewünscht und notwendig. Diese Inputs müssen knapp und verständlich gehalten werden und sich an eindeutigen Fragestellungen orientieren.

Die Diskussionen aus jeder Sitzung des WBF müssen in ein konkretes Ergebnis überführt werden. Daher wird empfohlen, zum Schluss der Sitzung eine verbindliche „Arbeitsvereinbarung“ festzuhalten (Wer macht was bis wann?).

Aufgrund der vorgesehenen Sitzungshäufigkeit (drei Sitzungen im Jahr, optional eine weitere) wird angeregt, dass in der sitzungsfreien Zwischenzeit Meinungen, Empfehlungen u.ä. auch im E-Mail-Umlauf geäußert werden können und auf die Internetseite des WBF (interner Bereich) eingestellt werden.

Die von einem Großteil der interviewten Personen geforderte verbesserte Diskussionskultur im WBF kann nicht durch feste Regeln bestimmt werden. Grundsätzlich ist der Einsatz von „Hilfsinstrumenten“ denkbar (z.B. die zeitliche Beschränkung von Redezeiten); diese werden jedoch von der Mehrzahl der bisherigen Mitglieder als nicht zielführend beurteilt. Zur Sicherstellung einer respektvollen, offenen, vertrauensvollen und zukunftsorientierten Kommunikation aller Mitglieder des WBF, die sich an der Gleichberechtigung der Mitglieder orientiert, wird vorgeschlagen, in der ersten Sitzung des WBF nach der Neuaufstellung gemeinsame „Spielregeln“ der Zusammenarbeit zu vereinbaren. Der Vorschlag für diese Spielregeln findet sich in Kap. 6 dieses Konzeptes.

Arbeitskreise und Exkursionen

Die Einrichtung von Arbeitskreisen wird differenziert und in Teilen auch skeptisch gesehen, grundsätzlich aber durchaus für sinnvoll gehalten (insbesondere zur Vor- und Nachbereitung von Themen). Wenn Arbeitskreise eingerichtet werden, dann müssen diese enge thematische Grenzen und einen klar fixierten Auftrag haben sowie zeitlich eindeutig befristet arbeiten. Die Arbeitskreise werden bei Bedarf von den Mitgliedern des WBF initiiert und eingerichtet.

An den Arbeitskreisen können die privaten Mitglieder des WBF teilnehmen, die die konkrete Mitarbeit aufgrund zeitlicher Restriktionen jedoch an eine Arbeitsebene in der jeweiligen Institution und Einrichtung oder des Verbandes weitergeben können. Vertreter/innen der Politik können nicht an den Arbeitskreisen teilnehmen; die Teilnahme von Mitarbeitern/innen aus der Verwaltung der Stadt Köln kann bei bestimmten Themen erforderlich sein. Die Ergebnisse der Arbeitskreise werden ausschließlich durch die Mitglieder in das WBF kommuniziert. Wenn Arbeitskreise eingerichtet werden, sind diese durch die privaten Mitglieder zu führen. Ein Arbeitskreis kann auch externe Fachleute an der Arbeit beteiligen.

Das Angebot von ergänzenden Exkursionen, z.B. zu wohnbaupolitischen Projekten, wird grundsätzlich positiv bewertet, zeitlich aber in der Regel schwer einzurichten sein. Daher können Exkursionen ein „freiwilliges Zusatzangebot“ zu gesonderten Terminen sein.

Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Neuausrichtung des WBF wurde eine stärkere öffentliche Wirkung und aktive Öffentlichkeitsarbeit des WBF diskutiert. Auch hier gibt es bei den bisherigen Mitgliedern ein differenziertes Meinungsbild (*siehe S. 8 der Anlage*).

Grundsätzlich gilt: das WBF erfährt eine Neuausrichtung und muss in dieser Form zusammenwachsen und arbeitsfähig werden. Die öffentliche Wirkung und aktive Öffentlichkeitsarbeit hat damit zum Start keine hohe Priorität, sollte aber im Verlauf der Zusammenarbeit im Blick behalten werden.

Mit Blick auf eine „dosierte“ Öffentlichkeit(sarbeit) werden folgende Vorschläge gemacht. Die Protokolle des WBF sind nicht öffentlich und mögliche thematische / fachliche Konflikte werden nicht nach Außen getragen. Die behandelten Themenschwerpunkte des WBF sollen jedoch öffentlich über den Sprecher des WBF kommuniziert werden, insbesondere zur Steigerung der öffentlichen Wahrnehmung des WBF. Darüber hinaus wird angeregt, jährlich einen Statusbericht über die Arbeit des WBF herauszugeben, in dem nicht nur Themenschwerpunkte sondern auch Ergebnisse und Wirkungen der gemeinsamen Arbeit beschrieben werden.

Dem geplanten eigenen Internetauftritt des WBF kommt im öffentlichen Teil die Funktion zu, grundsätzlich über das WBF zu informieren (z.B. Funktion, Besetzung, Themenschwerpunkte). Im internen Bereich, der ausschließlich für die Mitglieder der WBF eingerichtet wird, wird vorgeschlagen, eine „Wissensdatenbank“ einzurichten (auch als Mehrwert für die Mitglieder), in der die Verwaltung aber auch private Mitglieder des WBF Informationen, Konzepte und Projekte hinterlegen können.

Perspektivisch ist grundsätzlich vorstellbar, dass das WBF öffentlichkeitswirksam bestimmte Themenfelder rund um das „Wohnen in Köln“ besetzt, z.B. in Form von öffentlichen Veranstaltungen, durch die Auslobung eines Wettbewerbs oder die Vergabe eines Qualitätslabels für gelungene Wohnprojekte.

6. VEREINBARUNGEN | „Spielregeln“

Wohnungsbauforum Köln (WBF)

Selbstverständnis des WBF

Das Wohnungsbauforum Köln, in dem öffentliche und private Akteure der Wohnungswirtschaft, die politischen Parteien und die Verwaltung der Stadt Köln vertreten sind, begleitet kontinuierlich die Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes.

Das WBF stellt sich damit den Herausforderungen der Wohnungsstandortentwicklung im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit den „Wohnen in Köln“ und strebt an, den Wohnungsmarkt in Köln als starken Standortfaktor zu erhalten und zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen.

Wichtigste Funktionen des WBF sind der offene und vertrauensvolle Austausch über „private“ und „öffentliche“ Anliegen rund um den Wohnungsbau in Köln sowie die fachlich fundierte Beratung von Politik und Verwaltung durch die „Privaten“ sowie die Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragestellungen (die Entscheidungsbefugnisse der politischen Gremien werden durch das WBF nicht berührt).

Der Zeitrahmen für das WBF gilt jeweils für die Dauer einer Legislaturperiode. Eine Evaluation der Aktivitäten, Ergebnisse und Wirkungen wird vereinbart.

Vereinbarungen zur Arbeitsweise

Um die Effektivität der gemeinsamen Arbeit im WBF sicherzustellen und die Wirksamkeit der Beratungen zu erhöhen, verständigen sich die Mitglieder auf folgende grundsätzlichen „Spielregeln“ der Zusammenarbeit.

Das vom Rat der Stadt Köln verabschiedete Konzept zur Neuausrichtung des WBF ist die Grundlage für die gemeinsame Arbeit und die organisatorischen Strukturen des WBF.

Die Mitglieder des WBF sind gleichberechtigt und pflegen eine offene und vertrauensvolle Art der Zusammenarbeit. Auf parteipolitische Auseinandersetzungen wird in den Sitzungen des WBF verzichtet.

Alle Mitglieder des WBF bringen sich aktiv und kontinuierlich in die gemeinsame Arbeit ein und übernehmen Verantwortung für die Bearbeitung von Themen und Projekten.

Die Mitglieder sorgen eigenverantwortlich dafür, dass durch die gemeinsame Arbeit im WBF erkennbare Mehrwerte für den Wohnstandort Köln als Ganzes aber auch für die einzelnen Mitglieder entstehen.

Es ist Ziel, dass das WBF konkrete und nachvollziehbare Ergebnisse liefert. Angestrebt wird eine Wirksamkeit der Beratungen, die konkretes Handeln bei allen Mitgliedern impliziert und eine Umsetzungsorientierung erkennen lässt.

Die Ausgestaltung von Details der Zusammenarbeit im WBF kann ggf. zusätzlich in einer Geschäftsordnung erfolgen.

Köln, den

ANLAGE

Zusammenfassung der Interviews

Hintergrund

Im Rahmen der Konzepterstellung zur Neuausrichtung des Wohnungsbauforums Kölns wurden von Ende Januar bis Anfang März 2010 Interviews mit insgesamt 27 bisherigen Teilnehmern des Wohnungsbauforums bzw. den durch die jeweiligen Institutionen benannten Personen geführt. Diese jeweils ca. einstündigen persönlichen Einzelgespräche dienten dazu, die gesammelten Erfahrungen der Akteure zu eruieren und Hinweise für die zukünftige gemeinsame Arbeit aufzunehmen. Um Vorschläge für eine Weiterentwicklung des Forums machen zu können galt es zunächst, die Aufgabenstellung und Zielsetzung des Gremiums sowie das Rollenverständnis der beteiligten Akteure zu überprüfen.

Neben der Rückschau wurden in den leitfadengestützten Interviews die zukünftige Funktion des Gremiums, die Themen, die personelle Besetzung, die Öffentlichkeitsarbeit für und durch das Forum sowie organisatorische Fragestellungen behandelt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Interviews zusammengefasst und wertungsfrei dargestellt. Auf eine umfassende Wiedergabe der Einzelaussagen wird aus Gründen der Lesbarkeit sowie der gewünschten Anonymität verzichtet.

Rückschau und Bewertung der bisherigen Arbeit

In den geführten Gesprächen zeigte sich durchgängig, dass das Wohnungsbauforum als grundsätzlich geeignetes Gremium zur positiven Begleitung der Entwicklung des Kölner Wohnungsmarktes angesehen wird. Dem Ansatz, private Akteure des Wohnungsmarktes mit Politik und Verwaltung zusammenzubringen, wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Auch die Tatsache, dass durch die in dem Gremium vertretene Bandbreite der Akteurs- und Interessengruppen vielfältige Aspekte des Kölner Wohnungsmarktes diskutiert werden können, wird allgemein begrüßt. Das Forum wird somit als wichtiges und in dieser Hinsicht auch erfolgreiches Austausch- und Kommunikationsgremium anerkannt.

Gleichwohl zeigte sich an diesem Punkt auch ein von zahlreichen Akteuren artikuliertes Defizit hinsichtlich zum Teil nicht erfüllter Erwartungen und – damit einhergehend – der Wunsch zu einer Nachsteuerung: So wurde das Wohnungsbauforum in Teilen bislang als reiner Gesprächs- und Informationskreis wahrgenommen und eine darüber hinausgehende Wirkung vermisst. Welche Konsequenzen aus den Diskussionen gezogen wurden und welche Inhalte in welcher Form in die weitere Arbeit der beteiligten Akteure eingeflossen sind, sei nicht immer zu erkennen gewesen. Explizit ist von Seiten der privaten Akteure bemängelt worden, dass eine Umsetzungsorientierung, sprich der Einbezug der Hinweise zu privatwirtschaftlichen Anliegen in die Arbeit der Verwaltung und in die politischen Entscheidungsprozesse, nicht deutlich geworden sei. Insbesondere seien die von der Wohnungswirtschaft gesehene Hemmnisse zur Umsetzung politisch formulierter Zielsetzungen nicht angepackt worden. Zugleich wurde jedoch auch auf der anderen Seite die Überführung erarbeiteter Strategien in das tatsächliche Handeln der privaten Akteure des Wohnungsmarktes kritisch gesehen. Bezüglich des Umgangs mit den im Wohnungsbauforum erarbeiteten Ergebnissen kann demzufolge ein allgemein vorhandener Wunsch einer Optimierung der Abläufe festgestellt werden.

Hingewiesen wurde jedoch auch auf die Tatsache, dass das Forum bereits in der Vergangenheit faktisch eine gewichtige Bedeutung aufgewiesen habe. Demnach konnten die festgehaltenen Beratungsergebnisse von der Verwaltung und den betroffenen politischen Gremien nicht unbeachtet bleiben und hätten somit durchaus eine Wirksamkeit entfaltet.

Aus der zusammenfassenden Perspektive ergibt sich in diesem Zusammenhang das Bild, dass in der Vergangenheit nicht ausreichend verdeutlicht wurde, ob und wie mit den im Wohnungsbauforum behandelten Inhalten weiter verfahren wurde. Den Teilnehmern des Forums sind daher die Ergebnisse ihrer Arbeit nicht präsent. In den Gesprächen wurde zudem deutlich, dass aus Sicht der Teilnehmer die Funktion des Gremiums nicht klar benannt worden ist. So ist sowohl der Umgang mit einvernehmlich behandelten Inhalten als auch mit nicht aufzulösenden, gegensätzlichen Ansichten und Meinungen nicht eindeutig geregelt worden.

Die im Rahmen der Einrichtung des Wohnungsbauforums formulierten inhaltlichen Ziele und Kernaufgaben werden hingegen nicht in Frage gestellt. In der Bewertung des Erfolges ihrer Bearbeitung ergibt sich gleichwohl ein differenziertes Bild. Abstrahierend können für die fünf formulierten Kernaufgaben folgende Aussagen festgehalten werden:

- Kontinuierliche Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung in Köln und in der Region: *„wurde erfüllt / gut gelöst“*
- Abgabe von Empfehlungen für markt- und bedarfsorientierte Anpassungen der Kölner Wohnungsbaupolitik: *„gut gelöst“ bis „nicht konsequent erfüllt“*
- Identifizierung möglicher Entwicklungshemmnisse im lokalen/regionalen Wohnungsmarkt und Abgabe von Empfehlungen zu deren Abbau: *„müsste künftig stärker erfüllt werden“*
- Initiierung und Begleitung von Modell- bzw. Pilotprojekten zur Förderung von innovativen Marktsegmenten: *„bisher nicht angegangen, bietet aber Chancen“*
- Erörterung und Abstimmung von Maßnahmen für ein Wohnstandortmarketing: *„sollte zukünftig stärker erfolgen“*

Einen wesentlichen Aspekt in der Bewertung der bisherigen Arbeit stellte zudem die Rollenverteilung der im Forum vertretenen Akteursgruppen dar. Auch wenn sich die Akteurskonstellation tatsächlich deutlich heterogener darstellt, werden im Folgenden mehrfach getroffene Aussagen zu den drei wesentlichen Gruppierungen wiedergegeben:

Verwaltung:

- die Inputs der Verwaltung waren gut und wichtig, z.T. lief der Informationsfluss jedoch einseitig über die Verwaltung
- das Wohnungsbauforum besitzt in der Verwaltung einen angemessenen Stellenwert
- die Verwaltung tritt nicht einheitlich auf
- die Rolle der Verwaltung im Forum ist unklar: Was nimmt sie an Ergebnissen in ihre Arbeit auf?
- die Verwaltung ist im Forum von der Anzahl der Personen zu stark vertreten und dominiert die Runde personell

Politik:

- der Auftritt der Politik wurde oftmals negativ wahrgenommen: parteipolitische Auseinandersetzungen werden im Wohnungsbauforum nicht gewünscht
- die Hinweise der Privaten werden von der Politik nicht aufgenommen – ist eine Bereitschaft zur Beratung vorhanden?

Private / sonstige Institutionen:

- die Privaten bzw. Vertreter der sonstigen Institutionen verhalten sich zu passiv
- die Offenheit zur Diskussion über betriebliche Problemstellungen ist nicht ausreichend vorhanden
- die privaten Akteure selbst fühlen sich bzw. ihre Hinweise nicht ausreichend gewürdigt

Bezüglich der Bewertung der Zusammenarbeit im Wohnungsbauforum kann zusammenfassend festgehalten werden, dass allseits der Wunsch nach einem offenen, sachlichen Austausch besteht. Die in der Rückschau in Teilen als ideologisch aufgeladen bewerteten Diskussionen wurden diesbezüglich negativ wahrgenommen.

Funktion und Ziele des Wohnungsbauforums

In den geführten Gesprächen kristallisierte sich der Wunsch heraus, dass für das Wohnungsbauforum eine klare Definition des Auftrages und der Zielsetzung vorgenommen wird. Der Grad der möglichen Wirksamkeit des Gremiums wurde dabei allerdings unterschiedlich beurteilt.

Als allgemeiner Konsens wurde formuliert, dass über das Forum die Akteure des Kölner Wohnungsmarktes (besser) kennen zu lernen seien und ein wechselseitiger Austausch über die jeweiligen Ansichten und Anliegen erzielt werden solle. Ein besonderer Schwerpunkt wurde dabei auf eine verbesserte Nachvollziehbarkeit der unterschiedlichen Interessenlagen sowie das zu befördernde Verständnis der jeweiligen Sichtweisen gelegt. Trotz der gegebenen differenzierten Interessenlagen könne so die Voraussetzung für eine beiderseitige Aufnahme (der öffentlichen und privaten Seite) von Hinweisen und Anregungen geschaffen werden. Auch bei differenzierten Meinungsbildern sollten die Hintergründe und Positionen an die jeweils anderen Teilnehmer des Forums weitergegeben werden.

Dort, wo differenzierte Meinungsbilder und Hemmnisse bei der Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen zu Tage treten, sind nach dem Willen der interviewten Personen diese Hemmnisse oder Interessenskonflikte zu identifizieren und eindeutig zu benennen. Aus der gemeinsamen Diskussion heraus sollten dann gangbare Wege zur tatsächlichen Umsetzung oder aber Handlungsalternativen entwickelt werden. Als übergeordnete Fragestellung könne demnach gelten: „Was können die Akteure in ihrem jeweiligen Bereich tun, um bestimmte Themen unter einer gemeinsamen Zielsetzung voran zu bringen?“ Neben den individuellen Ansätzen solle das Gremium aber auch dazu genutzt werden, ein abgestimmtes Vorgehen und ein gemeinsames Agieren der unterschiedlichen Akteursgruppen zu erreichen. Gewünscht wird, dass die Diskussionen im Wohnungsbauforum ein „Handeln“ implizieren, zumindest aber nachvollziehbare Reaktionen hervorrufen. Von einigen Gesprächspartnern wurde in diesem Zusammenhang zudem der Anspruch formuliert, dass das Wohnungsbauforum als eine Art Initiativgruppe Entwicklungen zur Stärkung des Wohnstandortes Köln aktiv anstoßen solle.

Neben dem Austausch und dem Anstoßen von Entwicklungen wurde als weitere Funktionsebene in fast allen Gesprächen der Aspekt der Beratung genannt. Über das Einbringen (privaten) Fachwissens solle Politik und Verwaltung fachlich fundiert beraten werden. Diese Funktion wurde auch seitens der Politik und der Verwaltung so gesehen. Differenzierte Ansichten bestanden hingegen bzgl. des anzustrebenden Grades der Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragestellungen. Von einer „internen Runde des Austausches“ über „gemeinsam und im Konsens zu erarbeitende Empfehlungen“ bis hin zu einer „formalisierten Beiratsfunktion“ und der „konkreten Entscheidungsvorbereitung für die Politik über die Formulierung von Zielvorgaben“ reichten hier die Anmerkungen.

In diesem Zusammenhang wurden auch unterschiedliche Vorstellungen zu einer öffentlichen Positionierung des Forums über fixierte Meinungsbilder deutlich. Die Bandbreite erstreckte sich von einer „einfachen Berichterstattung zu den behandelten Themen“ über „Stellungnahmen zu einheitlichen Positionen“ bis hin zur „öffentlichen Darstellung differenzierter Meinungsbilder“ (siehe auch Abschnitt „Öffentlichkeitsarbeit“).

Als Quintessenz zur Funktion und den Zielen des Wohnungsbauforums stellten sich in den Gesprächen der Wunsch sowie die Notwendigkeit heraus, die Arbeit in diesem Gremium verstärkt als gemeinschaftlichen Prozess zu verankern.

Themen für die zukünftige Arbeit des Wohnungsbauforums

Bei der Frage nach den zukünftig im Wohnungsbauforum zu bearbeitenden Themen herrschte seitens der Interviewten die Tendenz vor, dass die in der Vergangenheit behandelten Fragestellungen grundsätzlich die richtigen seien. Diese sollten auch nach einem Neustart des Gremiums aufgegriffen und weiter – sprich konkreter – bearbeitet werden. Überwiegend wurde gewünscht, die Themen mit einem engen Fokus zu belegen und sie kompakt und greifbar auszugestalten. Darüber hinaus gab es nichtsdestotrotz Wünsche zu weiteren aufzugreifenden Themen sowie Hinweise auf zu setzende thematische Scherpunkte, die durch die jeweiligen fachlichen Hintergründe der Akteure vorgeprägt waren. Wichtig war den Akteuren, dass auf der räumlichen Ebene der Bezug auf die konkrete, lokale Situation gewahrt bleibt.

Im Folgenden werden die benannten Themen nach Themenoberbereichen geordnet wiedergegeben:

Wohnbauflächen

- Gründe für die Wohnungsknappheit analysieren und identifizieren
- Erarbeitung von grundsätzlichen Strategien und Instrumenten zur beschleunigten Entwicklung von Wohnbauflächen / Baulandbeschaffung
- Entwicklung von Instrumenten zur Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau
- Arbeit an der Auflösung des Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe
- Betrachtung der quantitativen Ebene der Flächenentwicklung (hier auch Flächentausch)
- Betrachtung der qualitativen Ebene der Flächenentwicklung (Innenentwicklung, Umnutzung von Brachflächen, Anbindung des Wohnungsneubaus an den ÖPNV)
- Entwicklung von Instrumenten zur kooperativen Baulandentwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung: Identifizierung von Wegen, auch private Flächen für den geförderten Wohnungsbau verfügbar zu machen
- Beschäftigung mit Baulandpreisen
- Entwicklung von innovativen Ideen zur Umnutzung schwieriger Brachflächen und Baulücken zu Wohnbauflächen
- Veränderung von überalterten Büroflächen in Wohnnutzungen

Beförderung des Wohnungsbaus (öffentlich gefördert und frei finanziert)

- Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum (nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnraum bzw. Erteilung von Baugenehmigungen)
- Vergrößerung des Angebotes an preiswertem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insb. Wege zur tatsächlichen Umsetzung
- Wege zur Zielerreichung bei der Quote von geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Auswirkungen der Einkommenssituation der Kölner Bevölkerung auf die Wohnungswirtschaft
- Entwicklung von strukturellen Anreizen und Instrumenten für Investoren im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus
- Durchmischung und soziale Stabilisierung bei gefördertem Wohnungsbau (Wege zur tatsächlichen Umsetzung) – Belegungsrechte und Zuweisungspraxis
- Lösung von konkreten Umsetzungsproblemen im preisgebundenen Wohnungsbau (z.B. qualitative Anforderungen vs. Kosten und marktwirtschaftliche Realisierbarkeit)
- Entwicklung einer Marketingstrategie für den preisgebundenen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielgruppen (auch: Imageaufwertung für geförderten Wohnungsbau)
- Kommunale Wohnungsbauförderung vor dem Hintergrund der sozialgerechten Bodennutzung
- Entwicklung von Instrumenten zur Förderung der Eigentumsquote in der Stadt
- Baugruppenmodelle

Qualität im Wohnungs(neu)bau

- Diskussion und Vereinbarung von Zielvorgaben, Instrumenten und Verfahrensschritten
- Rückkopplung mit Anforderungen aus Politik und Verwaltung mit Restriktionen auf der „Marktseite“
- Gemeinsame Überprüfung der in der Vergangenheit aufgestellten wohnungspolitischen Zielsetzungen und Qualitätsstandards bei Neubau und Bestand (öffentl. Raum, Freiraum, Infrastruktur, Durchmischung)
- Barrierefreiheit beim Neubau (vor dem Hintergrund des demographischen Wandels)
- Beförderung von Leuchtturmprojekten im Bereich energetisches Bauen, Energieeffizienz, Einsatz von Solartechnik

Bestandsentwicklung

- Strategien zum Umgang mit Großsiedlungen
- Verbesserung der Wohnsituation in einzelnen Stadtquartieren (Imageverbesserung, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Housing Improvement Districts (HID))
- Konsequenzen des Verkaufs großer Wohnungsbestände an Finanzinvestoren
- Diskussion des Themas „Abriss“

Die zur Diskussion gestellte mögliche Bearbeitung und Präsentation einzelner Themen und Projekte durch die Mitglieder des Wohnungsbauforums wurde differenziert bewertet.

Auch wenn die grundsätzliche Chance bestehe, spezifische unternehmerische Probleme oder aber städtische Ansprüche an Planungen zur Diskussion zu stellen, wird doch die Restriktion gesehen, dass wichtige Detailfragen ausgeblendet würden und Präsentationen somit als wenig aussagekräftige Eigendarstellungen verblieben. Angeregt wurde daher, über hochrangig besetzte externe Inputs (private und öffentliche Akteure) eine weit gefasste Sichtweise sicherzustellen und durch gute, möglichst übertragbare Praxisbeispiele einen Mehrwert zur persönlichen Weiterbildung zu bieten. Sollen Beiträge der Teilnehmer des Wohnungsbauforums zur Gestaltung der Zusammenkünfte genutzt werden, sind diese von den Organisatoren aktiv einzufordern und klar fokussiert in das jeweilige Thema der Sitzung einzubauen.

Besetzung des Wohnungsbauforums

Die an die Interviewpartner gerichtete Frage nach der anzustrebenden künftigen Besetzung des Wohnungsbauforums bewegte sich stets im Spannungsfeld zwischen einer möglichst umfassenden Abdeckung der betroffenen Fachrichtungen und Institutionen sowie einer aufgrund der Arbeitsfähigkeit des Gremiums zu beachtenden Obergrenze der Personenzahl. Zugleich wurde auf die Überprüfung des zahlenmäßigen Verhältnisses zwischen der öffentlichen Seite (Politik und Verwaltung) sowie den privaten Akteuren (hier alle Sonstigen) auf der anderen Seite hingewiesen. So wurde bspw. angemerkt, dass die zwar einerseits die Fachlichkeit der verschiedenen Ämter im Forum benötigt wird, andererseits jedoch in der Vergangenheit zugleich eine personelle Dominanz der Verwaltung wahrgenommen wurde. Die zukünftige Rolle der Politik wurde differenziert diskutiert. Die Meinungen reichten hier von dem Vorschlag, politische Vertreter nicht mit in das Forum aufzunehmen bis hin zu dem Hinweis der Unverzichtbarkeit der Einbindung der im Rat vertretenen Fraktionen.

Neben dem zahlenmäßigen Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Seite wurde auch das Verhältnis innerhalb der Gruppe der Wohnungsunternehmen thematisiert, welches ausgewogen an den Verhältnissen am Markt orientiert sein sollte. Als zu berücksichtigendes Kriterium wurde benannt, dass die Unternehmen eine aktuelle Relevanz für den Kölner Wohnungsmarkt besitzen und eine besondere Aktivität aufweisen. Zugleich sollten Vertreter ausgewählt werden, die nicht ausschließlich ihre eigenen (privatwirtschaftlichen) Interessen vertreten sondern auch die der übergeordneten institutionellen Ebene. Allgemeiner Wunsch ist zudem, dass von den vertretenen Unternehmen und Institutionen jeweils die Führungsebene vertreten ist.

Bezüglich der konkreten Benennung evtl. mit aufzunehmender Akteure wurden u.a. folgende Hinweise gegeben:

- keine Erweiterungen notwendig
- Architekten: BDA, HDA, Architektenkammer
- Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekten
- Benennung einzelner, konkreter Wohnungsunternehmen und Immobilien-Projektentwicklern
- wohnungswirtschaftliche Institute
- Externe mit übergeordneter Sichtweise (Städtetag, Landesministerium)

Jeweils differenziert gesehen wurde der inhaltliche Bezug der Immobilienfinanzierer sowie der Projektentwickler der Kreditinstitute. In Frage gestellt bis ablehnend beurteilt wurde der Einbezug von Unternehmen mit dem Schwerpunkt der Immobilienvermarktung.

Insgesamt wurde deutlich, dass der Wunsch nach einer Kontinuität in der Besetzung des Wohnungsbauforums stark ausgeprägt ist. Demnach sei eine persönliche Benennung der Akteure und – soweit als möglich – die persönliche Teilnahme der benannten Vertreter an den Sitzungen anzustreben. Bis auf eine Ausnahme sind die interviewten Personen dazu bereit, sich zukünftig (weiterhin) aktiv in das Wohnungsbauforum einzubringen.

Öffentlichkeitsarbeit

Wie im Abschnitt „Funktion und Ziele des Wohnungsbauforums“ beschrieben, wurde in den Interviews eine weite Bandbreite einer möglichen Öffentlichkeitsarbeit diskutiert. Die vorgebrachten verschiedenen „Stufen“ der Öffentlichkeit orientierten sich dabei an der jeweils erwünschten strukturellen Ausrichtung und den beabsichtigten Wirkungen des Gremiums. Demzufolge wird das Thema einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit des Forums äußerst differenziert gesehen. Während eine Berichterstattung über das Wohnungsbauforum noch allgemein als sinnvoll erachtet wird, um den behandelten Themen eine angemessene Würdigung zuteil werden zu lassen, wird eine weitergehende Öffentlichkeit in der Tendenz zunächst nicht als primäres Ziel eingestuft. Der überwiegende Teil der interviewten Akteure verwies darauf, dass zunächst die interne Festigung des Gremiums im Mittelpunkt der Bemühungen stehen solle. Um der anzustrebenden Funktion als Beratungsgremium gerecht zu werden, könnten jedoch argumentativ unterfütterte Berichte zum Meinungsbild des Forums erstellt werden, welche von Politik und Verwaltung als unterstützende Instrumente der Entscheidungsfindung bzw. konzeptionellen Bearbeitung spezifischer Themen genutzt werden können.

Zur Positionierung der wohnungspolitischen Themen sowie des Wohnungsbauforums selbst seien in einem zweiten Schritt – nach der zunächst als erforderlich angesehenen Konzentration auf die internen Ziele zur Arbeitsweise des Gremiums – weitergehende Elemente einer Öffentlichkeitsarbeit anzugehen. Benannt wurden hier u.a. öffentliche Veranstaltungen mit dem Wohnungsbauforum als Veranstalter, die öffentliche Präsentation gelungener Projekte oder die Nutzung des Kölner Fernsehsenders center.tv für die Platzierung lokaler wohnungspolitischer Themen. Während in einem Einzelfall auch die Möglichkeit angesprochen wurde, den geplanten Internetauftritt über die Einrichtung eines öffentlichen und moderierten Meinungs-Forums zur Öffnung der Beteiligung an den wohnungspolitischen Fragestellungen zu nutzen, empfehlen die meisten der Interviewten eine Beschränkung des Internetauftritts auf grundlegende Funktionen. Um den Teilnehmern des Wohnungsbauforums einen „Extra-Nutzen“ zu gewähren wurde angeregt, auf der entsprechenden Homepage eine Sammlung der relevanten Gutachten, Konzepte, Flächenkataster etc. vorzuhalten.

Bezüglich der Bewertung von Möglichkeiten und Restriktionen einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit des Wohnungsbauforums wurden seitens der befragten Akteure die Anforderung einer Bereitschaft zur Offenheit aller Beteiligten sowie die Notwendigkeit expliziter organisatorischer Regelungen zum Ausdruck gebracht.

Organisatorisches

Um mehr Raum für die inhaltliche Bearbeitung der Themenpalette zu haben, votierten die Interviewten mehrheitlich für eine geringfügige zeitliche Ausweitung der einzelnen Treffen. Die Frage nach der Zustimmung zu wechselnden Sitzungsorten zwecks Erhöhung der Dynamik wurde hingegen differenziert gesehen.

Während ein Teil der Befragten eine wechselnde Gastgeberschaft als Signal zur Verdeutlichung der gemeinsam zu tragenden Verantwortlichkeiten für das Wohnungsbauforum sahen, wies ein anderer Teil auf die damit verbundene Gefahr eines „Konkurrenzkampfes“ zwischen den Institutionen hin. In der Tendenz sprachen sich die Akteure dafür aus, den Sitzungsort Rathaus als Fixpunkt zu belassen, da ein fester Rahmen die Konzentration auf die Inhalte erleichtere und das Forum durch die Örtlichkeit die angemessene Wertschätzung erfahre. Abweichende Sitzungsorte und Projektbesichtigungen vor Ort wurden gleichwohl nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Auch die Frage nach einer möglichen Delegation von Themen und Verantwortlichkeiten in Arbeitskreise erbrachte vielfältige Hinweise. Demnach könnten Arbeitskreise sinnvoll sein, um in einem „Vorbereitungsgremium“ konkrete Ergebnisse für die durch das Forum zu leistende Abgabe von Empfehlungen leisten zu können. Die tatsächlichen Chancen einer selbstorganisierten Aufteilung in Untergruppen wurden allerdings als weniger realistisch eingeschätzt. In der Konsequenz richteten sich einzelne Vorschläge auf eine ausgegliederte Besetzung der Arbeitskreise durch Vertreter der Arbeitsebene der im Forum vertretenen Institutionen sowie die Hinzuziehung externer Fachleute als Gäste. Des Weiteren wurde vereinzelt angeregt, in den Sitzungen des Wohnungsbauforums selbst interaktive Arbeitsphasen mit Workshop-Charakter einzubauen.

In Bezug auf den Ablauf und die Steuerung der Treffen kristallisierte sich in den Gesprächen ein zentraler Aspekt heraus: Dies ist der Wunsch nach einer angemessenen, durch Offenheit und Ehrlichkeit geprägten Diskussionskultur, welche für den angestrebten gemeinschaftlichen Prozess als Voraussetzung angesehen wird. Diesbezüglich musste jedoch auch eine gewisse Skepsis festgestellt werden, die aus negativen Erfahrungen eines Teils der bisher im Wohnungsbauforum vertretenen Personen herrührte. Vor diesem Hintergrund ist die mehrfach angebrachte Anforderung einer stark führenden, unabhängigen, auf die Gleichberechtigung der Teilnehmer achtenden Moderation der Sitzungen einzuordnen. Über diese straffe Steuerung solle auch der gewünschte beiderseitige Austausch befördert und eingefordert werden.

Nach dem Willen der interviewten Personen sollte die Stringenz und Fachlichkeit der Sitzungen zudem durch bestimmte Elemente im Ablauf unterstützt werden. Dazu gehören:

- generell feste Abläufe
- vorab kommunizierte zentrale Themen oder Fragestellungen zur Ermöglichung einer inhaltlichen Vorbereitung
- klar fokussierte, verständliche Inputs zu Beginn der Sitzungen, auch durch externe Experten
- die Arbeit mit (externen) positiven Praxisbeispielen sowohl der privaten als auch der öffentlichen Seite

Wichtig ist den Akteuren darüber hinaus, dass ein konkreter Mehrwert ihres Engagements deutlich wird und die Diskussionen im Forum in ein – wie auch immer geartetes – Ergebnis überführt werden. Damit diese und alle weiteren mit dem Wohnungsbauforum verbundenen Zielsetzungen erreicht werden können, sind nach Ansicht der Gesprächsteilnehmer Regeln zur Zusammenarbeit aufzustellen. Der Grad der Formalisierung und Institutionalisierung richtet sich dabei nach den jeweils angestrebten Funktionen des Forums. Überwiegend gewünscht wurde eine schlank zu haltende, „informelle“ Geschäftsordnung, in der ein gemeinsam getragenes Grundverständnis zum Wohnungsbauforum fixiert sein sollte. Auch die Aspekte der Besetzung und Vertretungsregelung, der Entscheidungsfindung sowie der Öffentlichkeitsarbeit und Sprecherschaft sollten hier Berücksichtigung finden.

Fazit

In den mit insgesamt 27 Personen geführten Einzelgesprächen wurde die grundsätzlich hoch eingeschätzte Bedeutung des Wohnungsbauforums ersichtlich. Eine weitere Stärkung des Gremiums, auch in Hinblick auf seine Arbeitsweise und Ergebnisorientierung, wird gewünscht. Hierfür sind auch organisatorische Fragestellungen zu lösen. Vor allem wurde jedoch deutlich, dass von allen Beteiligten ein ernsthaftes Zugehen auf die anderen im Forum vertretenen Akteursgruppen erforderlich sein wird. Explizit eingefordert wurden in den Gesprächen die Bereitschaft zur Offenheit und Ehrlichkeit sowie das Bemühen um Objektivität und Fachlichkeit. Aufgrund der gegebenen und nicht aufzulösenden differenzierten Interessenlagen werden dafür Veränderungen in „kleinen Schritten“ benötigt.

Elke Frauns, Tilmann Backhaus
büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster
März 2010