



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	10.02.2011	
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2011	

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

Sachstandsmitteilung zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Preiswerter Wohnungsbau

Am 02.02.2010 hat der Rat der Stadt Köln das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau beschlossen und die Verwaltung beauftragt, durch ein Bündel von Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen sozialraumverträglich gefördert und errichtet werden können.

Bei der Vorbereitung der Beschlussfassung in 2009 wurde davon ausgegangen, dass Köln als Bedarfsschwerpunkt in den nächsten Jahren ein ausreichendes Kontingent an Landesmitteln zur Verfügung gestellt bekommt, um Förderbewilligungen in der angestrebten Größenordnung aussprechen zu können. Das erste Jahr der Umsetzung zeigt nun, dass städtischerseits die eingeleiteten Maßnahmen mit unterschiedlicher Intensität greifen, das Ziel von 1.000 geförderten Wohnungen jedoch mangels ausreichender Landesmittel nicht erreicht werden konnte (siehe hierzu parallele Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen zum Förderergebnis 2010). Nach ersten Ankündigungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr ist auch in 2011 nicht mit einer Mittelzuteilung zu rechnen, die die Erreichung der Zielzahl erwarten lässt. Eine Kompensation wäre allenfalls durch eine städtische Förderung zu erreichen.

An den Gründen, die zur Herbeiführung des Beschlusses vom 02.02.2010 geführt haben, hat sich nichts geändert. Im Gegenteil ist der Bedarf weiter angestiegen. Wurde bei der Beschlussfassung zum Handlungskonzept Anfang 2010 noch von einer Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte von 42 % (Datenbasis 2004) ausgegangen, hat sich dieser Wert nach aktueller Auswertung der Bürgerumfrage zum demografischen Wandel 2009

auf 45 % erhöht. Der Anteil der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte beläuft sich auf 38 %. Davon ist der überwiegende Teil (86 % der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte) derzeit mit einer Nettokaltmiete von mehr als 5,10 €/m²/Monat belastet. Über die Auswertung der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“ 2009 wird das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in einer der nächsten Ausschusssitzungen noch ausführlich berichten. Einher geht der Anstieg der Anspruchsberechtigten mit einem weiteren Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände aufgrund des Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen, so dass sich die Schere zwischen Angebot und Bedarf noch weiter geöffnet hat. Wenn auch derzeit nicht absehbar ist, wann aufgrund des fehlenden Fördervolumens das Ziel von 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen wieder erreicht werden kann, soll weiter an der Umsetzung der Handlungsempfehlungen gearbeitet werden, um neben den quantitativen Aspekten das qualitative Ziel einer besseren sozialräumlichen Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus im Stadtgebiet möglich zu machen. Hierfür sind die beschlossenen Handlungsoptionen eine gute Voraussetzung.

Zum Stand der Umsetzung des am 02.02.2010 beschlossenen Maßnahmenpakets

I. Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke

- I. 1 Erhöhung der Zielzahl von 25 % auf 30 % geförderter Geschosswohnungsbau in Baugebieten mit städtischem Grundbesitz. Der %-Satz ist als Richtwert zu verstehen, von dem sozialraumverträglich abgewichen werden kann.

Sachstand:

In 2010 wurden vom Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster städtische Grundstücke mit insgesamt 275 Geschosswohnungen in die Vermarktung gebracht bzw. verkauft. Davon sind 165 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

- I. 2 Im Vorgriff auf eine vom Rat noch zu beschließende Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung 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.

Sachstand:

Das Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau wurde vom Stadtplanungsamt in 2010 im Antragsstadium regelmäßig mit den Vorhabenträgern besprochen. Das Ergebnis ist durchweg negativ, da es sich bei den Vorhaben im Geschosswohnungsbau fast ausschließlich um reine Eigentumsmaßnahmen handelte und die Vorhabenträger die Objekte nicht im Bestand halten werden. Das „Hinwirken“ wäre erfolgreicher, wenn ein dieses Ziel unterstützender Ratsbeschluss vorläge, z.B. dass die Bereitschaft zum öffentlich geförderten Wohnungsbau Voraussetzung für einen Einleitungsbeschluss ist. Der Ratsbeschluss wäre dann Bestandteil der Kriterien für die gemeindliche Abstimmung einer Planung.

Eine Richtlinie zu einem kooperativen Baulandmodell wird derzeit in der Verwaltungsspitze beraten und geklärt, welche Rahmenbedingungen die am besten geeigneten sind.

- I.3 Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften. Die Verwaltung soll städtische Grundstücke, die sich von ihrer Lage für die Erweiterung genossenschaftlicher Bestände eignen, gezielt Wohnungsgenossenschaften anbieten.

Sachstand:

Die Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften erfolgt dadurch, dass bei allen Angeboten von Geschosswohnungsbaugrundstücken durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen beteiligt wird. Einzelne größere Kölner Wohnungsbaugenossenschaften sind zudem eigenständig als Investor beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster erfasst. In 2010 ist der Verkauf von Geschosswohnungsbaugrundstücken für 44 Wohneinheiten an Wohnungsbaugenossenschaften erfolgt bzw. es erfolgten dafür die Vorbereitungen.

- I.4. 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.

Sachstand:

Die in Frage kommenden Baugebiete wurden durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik nach Abstimmung im Arbeitskreis Wohnen und Gewerbe zusätzlich der Flächenkategorie 1, die Priorität für die Baureifmachung hat, zugeordnet. Insgesamt wird hier ein Volumen von rd. 570 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau möglich sein. Wegen der zum Teil noch langen Verfahrenszeiten ist hier eher von einer mittelfristigen Wirkung auszugehen.

- I.5 Verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau.

Sachstand:

Um hierfür die Grundlagen zu schaffen, ist ein Handlungskonzept zur Innenentwicklung erforderlich, das neben der Klärung der Abgrenzungsfrage eine Bewertung und Quantifizierung der noch vorhandenen Potenziale in Baulücken/Mindernutzungen, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen sowie eine Darstellung der möglichen Instrumente zur Aktivierung dieser Potenziale beinhalten muss. Es handelt sich dabei um eine personalintensive Aufgabe, die mit dem derzeitigen Personalbestand des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik nicht bewältigt werden kann. Da bei der derzeitigen Haushaltslage eine Stellenzusetzung nicht in Frage kommt, wurde in 2010 in einem ersten Schritt die laufende Baulückenbearbeitung linksrheinisch auf den Raum innerhalb des Militärrings und rechtsrheinisch innerhalb des Autobahnringes A3/A4 konzentriert. In 2010 konnte in diesem Bereich keine Baulücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau aktiviert werden. Die Bemühungen werden fortgesetzt.

II. Handlungsfeld Förderanreizsystem/Investorenkooperation/ Imageverbesserung

- II.1 Schaffung regional abgestufter Förderanreize für Bauvorhaben der sozialen

Wohnraumförderung auf privaten Grundstücken (Förderatlas).

Sachstand:

Die Amt für Wohnungswesen hat zwischenzeitlich Eckpunkte für den geplanten Förderatlas entwickelt. Eine Umsetzung scheidet bisher an der mangelnden Finanzierung aus dem städtischen Haushalt. Nach Einschätzung des Amtes für Wohnungswesen ist ein Finanzvolumen von mindestens 1 Mio. € jährlich, zunächst befristet auf 3 Jahre, zur Umsetzung dieser Handlungsoption zwingend erforderlich.

- II.2 Intensivierung des Belegungsmanagement. 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.

Sachstand:

Am 12.03.2009 wurde durch das Amt für Wohnungswesen mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein eine Belegungsvereinbarung vertraglich abgeschlossen. Mit dieser Vereinbarung wurden die Belegungsrechte zu einem großen Teil auf die Vermieterinnen und Vermieter übertragen, mit dem Ziel, die Belegungsstrukturen in den einzelnen Objekten zu verbessern beziehungsweise gute, sozialverträgliche Strukturen zu schaffen oder zu erhalten. Ferner soll auf diese Weise ein deutlich investorenfreundlicheres Klima geschaffen werden, welches den Vermieterinnen und Vermietern mehr Handlungsspielraum einräumt und die Bereitschaft zum Bau von geförderten Wohnungen in Köln erhöht. Die ersten Erfahrungen mit dieser Belegungsvereinbarung sind durchweg positiv. Für 2011 ist eine Evaluation unter Beteiligung der Vertragspartner und des Mietervereins vorgesehen.

- II.3 Aufbau und Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung.

Sachstand:

Die Aktivitäten zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln sind mittlerweile vielfältig und werden durch das Amt für Wohnungswesen mit guten Erfahrungen intensiv eingesetzt. Hierbei wirbt das Amt für Wohnungswesen z.B. im Rahmen der Stadtinformationskampagne mit Postern im Großformat auf zahlreichen Werbeflächen im öffentlichen Raum für den geförderten Mietwohnungsbau. Daneben hat das Amt für Wohnungswesen auch in 2010 wieder als Aussteller bzw. Mitaussteller an den Rheinischen Immobilientagen, der WOWEX als neuer Fachmesse für die Wohnungswirtschaft in Köln und an der Expo Real in München mit Erfolg teilgenommen und die Akzeptanz von Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht. Dies dokumentiert sich im guten Förderergebnis für das Jahr 2010.

III. Handlungsfeld Bestand

- III.1 Erarbeitung eines Konzeptes zum verstärkten Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das Konzept wird dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sachstand:

Die Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung in NRW im Programmjahr 2011 erfordern gegebenenfalls ein Umdenken beim Amt für Wohnungswesen. Im Rahmen der investiven Bestandsförderung 2011 ist vom Land eine Erweiterung des bisherigen Förderangebots auf alle Wohnungsbestände mit bestehenden und zukünftigen Sozialbindungen vorgesehen. Die Förderkonditionen wurden verbessert, die Mietpreis- und Belegungsbindung soll künftig für den Zeitraum der Zinsverbilligung gelten. Auch der Städtetag NRW sieht hierin, soweit das Förderangebot des Landes bei den Investoren auf Akzeptanz stößt, einen guten Ansatz, durch den Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand einen Ausgleich für die rapide zurückgehenden Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen. Da die Handlungsoption im Wesentlichen mit der Nichtannahme des Landesprogramms begründet wurde, erscheint es jetzt zumindest fraglich, ob ein Ergänzungs- bzw. Konkurrenzmodell der Stadt noch sinnvoll ist. Es sollten daher zunächst die Erfahrungen mit dem Landesprogramm abgewartet werden. Gegebenenfalls könnten auch, bei entsprechender Mittelbereitstellung, Belegungsrechte für die bekannten Wohnanlagen in Chorweiler im Rahmen der anstehenden Zwangsversteigerung erworben werden.

III.2 Intensivierung der Vermittlung von freien, frei finanzierten Wohnungen.

Sachstand:

Seit April 2007 nimmt das Amt für Soziales und Senioren am Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Kosten der Unterkunft von ALG II-Beziehern teil. Ziel des Projektes ist es, die Ausgaben für die stetig ansteigenden Unterkunftskosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II von der Stadt Köln übernommen werden müssen, zu senken. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation im Segment der preiswerten Wohnungen in Köln benötigt das Projekt zusätzlich zu den öffentlich geförderten Wohnungen auch andere, freifinanzierte Wohnungen. Hierzu wurde ein kostenloser Service für Vermieterinnen und Vermieter beim Amt für Wohnungswesen eingerichtet. Diese können ihre leerstehenden, freifinanzierten Wohnungen in das Projekt einbringen. Insgesamt wird der Service rege genutzt und zahlreiche Wohnungswechsel konnten bisher realisiert werden. Die weitere Entwicklung nach Übergang der ARGE Köln ins Jobcenter Köln bleibt abzuwarten.

III.3 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 NRW aufgenommen werden mit dem Ziel, die Attraktivität und Akzeptanz der Landesförderung zu erhöhen.

Sachstand:

Derzeit wird von einem externen Institut unter Federführung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes ein umfassendes Klimaschutzkonzept erstellt. An der Erstellung ist das Amt für Wohnungswesen beteiligt, soweit es um den Baustein "energetische Nachrüstung des Wohnungsbestandes" geht. Geplant ist, dem Rat zu gegebener Zeit vorzuschlagen, welche Bausteine des Konzeptes umgesetzt werden sollen und welcher Mittelbedarf daraus resultiert.

Das für das Wohnen zuständige Ministerium des Landes NRW hat vor dem Hintergrund der Koalitionsvereinbarung NRW angekündigt, dass 2011 200 Mio. Euro landesweit für Maßnahmen im Wohnungsbestand, vorwiegend für energetische Nachrüstung, bereitgestellt werden. Bisher sind lediglich Eckwerte dieses Programms bekannt, auf die sich noch nicht aufbauen lässt. Nach Bekanntwerden der genaueren Konditionen werden diese Mittel ein wesentlicher Bestandteil des zu entwickelnden Förderkonzeptes sein. Hier- von hängt ab, ob und in welchem Umfang sich die Stadt ergänzend finanziell beteiligen sollte.

IV. Handlungsfeld Regionale Zusammenarbeit

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

Sachstand:

Als Ansatzpunkt dient die Fortführung der bewährten Zusammenarbeit der Stadt Köln mit den linksrheinischen Nachbargemeinden im Rahmen des Regionale-2010-Projekts Interkommunale Integrierte Raumanalyse (IIRA). Aufbauend auf dem Grundsatzbeschluss zur Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion mit den Zielen:

- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung für eine transparente und ausreichende Flächenpolitik
- Stärkung einer koordinierten Wohnungsbaupolitik in der Region
- Initiierung eines regionalen Wohnungsstandortmarketings zwecks Koordinierung von Investoren und Nachfragewünschen
- Definition von Qualitätsstandards und Förderung zukunftsorientierter Wohnformen

soll das Teilsegment Preiswerter Wohnungsbau als Einstieg in die komplexe Wohnungsmarktthematik dienen. Im interkommunalen Arbeitskreis soll die Thematik des preiswerten geförderten Wohnungsbaus in 2011 inhaltlich durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Wohnungswesen vorbereitet werden, so dass möglicherweise bei einem der nächsten Treffen der Bürgermeister ein Arbeitsauftrag an die Verwaltungen der beteiligten Städte ausgesprochen werden kann. Wesentliches Ziel muss es darüber hinaus sein, die bewährte Vorklärung mit den Gemeinden der IIRA zum Thema Wohnungsmarkt anschließend auch auf die rechtsrheinischen Nachbargemeinden und letztlich auf die gesamte Wohnungsmarktregion auszudehnen.