

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	07.07.2011	
Ausschuss Soziales und Senioren	12.07.2011	
Liegenschaftsausschuss	29.09.2011	

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

**Arbeitsgruppe zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen sieht Erfordernis einer stärkeren Bestands- und Quartiersorientierung; Bereitstellung von preiswertem bzw. preisgebundenem Wohnraum zählt weiterhin zu den wichtigsten Herausforderungen**

Im Auftrag der Stadt Köln arbeitet Quaestio Forschung & Beratung aus Bonn seit Herbst 2010 am Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen). Im StEK Wohnen werden die Zielsetzungen und Zielzahlen aus dem 2004 beschlossenen Wohnungsgesamtplan vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen geprüft und ggf. modifiziert sowie mit dem ebenfalls fortzuschreibenden Flächenprogramm (Wohnungsbauprogramm) zusammengeführt. Das StEK Wohnen wird auf der Basis von Analysen und Prognosen bzw. Szenarien Zielsetzungen, Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen benennen, mit denen die Stadt Köln als Wohnstandort gestärkt werden kann (vgl. Mitteilung 4627/2010). Der frühzeitigen und intensiven Einbindung der Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik und weiterer Kölner Wohnungsmarktexterten wird ein hoher Stellenwert beigemessen, so dass zusätzlich zu dem sich ebenfalls mit dem StEK Wohnen befassenden Wohnungsbauforum eine AG eingerichtet worden ist. Die Arbeitsgruppe (AG) dient vor allem dazu, die wertvollen Einschätzungen und das Erfahrungswissen von Marktakteuren einzubeziehen, zumal die Kooperation vor allem mit der Wohnungswirtschaft wegen der erforderlichen stärkeren Fokussierung auf den Bestand an Bedeutung zunimmt.

In der ersten Sitzung der AG zum StEK Wohnen hat Bernhard Faller von Quaestio Forschung & Beratung das Ergebnis umfangreicher Analysen der Entwicklung auf dem Kölner

Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren präsentiert. Einbezogen worden waren neben dem Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ eine Vielzahl wohnungsmarktrelevanter Daten, statistischer Analysen sowie empirischer Untersuchungen sowie das Ergebnis von Expertengesprächen. In der von Professor Dr. Claus Christian Wiegandt vom Geographischen Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn moderierten Sitzung teilten die Mitglieder der AG grundsätzlich die Einschätzungen von Quaestio zum Status Quo auf dem Kölner Wohnungsmarkt als Ausgangssituation der weiteren gemeinsamen Arbeit an diesem kommunalen Handlungskonzept. In der Präsentation und anschließenden Diskussion haben sich u. a. die folgenden Herausforderungen und zentralen Handlungsfelder herauskristallisiert:

- Angesichts unterschiedlicher Entwicklungen der verschiedenen Preisarten ist eine Gesamtbetrachtung der Wohnkosten wichtig (Nettokaltmieten, Nebenkosten).
- Die Ausgangssituationen und Entwicklungen unterscheiden sich nach Stadtteilen bzw. Stadtquartieren mitunter sehr stark. Es ist sinnvoll, die Entwicklungen kleinräumig und kontinuierlich mit einem Monitoring zu beobachten, um Tendenzen erkennen und entsprechenden Handlungsbedarf vor Ort ableiten zu können.
- In der Konsequenz werden sich die Handlungsstrategien und konkreten Maßnahmen künftig stärker an den spezifischen Bedingungen im Veedel ausrichten müssen. Wegen dieser Bestandsorientierung nimmt die Bedeutung von Kooperationen vor allem mit der Wohnungswirtschaft und anderen lokalen Akteuren zu.
- Die Bereitstellung von preiswertem bzw. preisgebundenem Wohnraum bleibt in der wachsenden Stadt Köln mit ihrem hohen Kostenniveau eine der wichtigsten Herausforderungen. Wichtig ist in diesem Kontext die Sozialraumverträglichkeit.

Insoweit bestätigten sich in der Sitzung die aus den analytischen Befunden abgeleiteten Schlussfolgerungen. Die Anmerkungen, Anregungen sowie die Einschätzungen aus der AG werden in den nächsten Arbeitsschritten, der Erarbeitung von Szenarien der künftigen Kölner Wohnungsmarktentwicklung, Berücksichtigung finden. Die Szenarien werden Gegenstand der zweiten Sitzung der AG im Herbst 2011 sein.

Eine Auswahl der Präsentationsfolien mit den wichtigsten Ergebnissen ist beigelegt.

gez. Roters