

1. Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik (Entwurf)

Die nachfolgenden Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik stellen die Zusammenfassung der Ergebnisse aus den drei Workshops zwischen April und Juni diesen Jahres zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie der Diskussion im Kölner Wohnungsbauforum am 2. Juli 2012 dar. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Gutachterbüro Quaestio in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Die Ziele und Leitlinien sind die Grundlage für die Handlungsfelder und konkreten Instrumente der Kölner Wohnungspolitik, die ebenfalls Bestandteil von Modul II des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen sein werden.

1.1. Ziele der Kölner Wohnungspolitik

- 1) Köln will als attraktive Metropole weiter wachsen. Im Jahr 2030 sollen in Köln über 1.050.000 Menschen wohnen.
- 2) Für diese Menschen soll in Köln Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher strebt die Kölner Wohnungspolitik bis 2030 den Bau von 52.000 neuen Wohnungen an, davon 29.000 Wohneinheiten bis 2020.
- 3) Für Haushalte, die auf mietpreisgünstige Wohnungen angewiesen sind, strebt die Kölner Wohnungspolitik bis 2030 den Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen an.
- 4) Die Wohnungsbestände sollen den energetischen Anforderungen und dem demographischen Wandel angepasst werden. Die Kölner Wohnungspolitik strebt hierzu bis 2030 den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und den barrierefreien, mindestens jedoch barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes an. Wünschenswert ist dabei eine Modernisierungsrate von jährlich 3 % und eine Umbaurate von jährlich 0,6 % des Wohnungsbestandes.
- 5) Köln soll sich nachhaltig entwickeln: Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum befinden sich im Einklang mit seinen ökologischen Funktionen. Die Kölner Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.
- 6) Die Kölnerinnen und Kölner sollen auch 2030 gerne in ihrer Stadt wohnen. Die Kölner Wohnungspolitik strebt eine Steigerung der Wohnzufriedenheit auf 75 % der Bevölkerung an.
- 7) Die Kölner Wohnungspolitik strebt eine Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft an, in der die maßgeblichen Akteure auf dem Kölner Wohnungsmarkt vereinbaren, gemeinsam auf das Erreichen dieser Ziele hinarbeiten.

1.2 Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik

1.2.1 Wachstumschancen nutzen – Attraktivität steigern

Die Kölner Wohnungspolitik will das angestrebte Bevölkerungswachstum durch die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen und eine aktive Wohnungsbaupolitik sowie die Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnwünsche und -bedürfnisse ermöglichen.

Es ist die vorrangige Aufgabe der Kölner Wohnungspolitik, für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum in ausreichender, vielfältiger und finanzierbarer Form bereitzustellen. Sie versucht sowohl eine ausreichende Zahl von Mietwohnungen verschiedener Größe

und Lage anzubieten als auch Angebote für diejenigen Haushalte zu machen, die in Köln Eigentum erwerben wollen.

Sowohl die Neubauvorhaben als auch die Bestandsentwicklung sollen in ihrer Qualität zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Köln beitragen.

1.2.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Kölner Wohnungspolitik intensiviert die Innenentwicklung. Darunter ist die vorrangige Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen der Stadt zu verstehen. Die Innenentwicklung erfüllt dabei besonders das Bedürfnis der Bevölkerung nach entsprechenden Wohnlagen.

Die Kölner Wohnungspolitik betreibt damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie versucht also, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Damit einhergehend strebt sie eine sich verringernde Inanspruchnahme von Fläche an.

1.2.3 Sozialen Ausgleich unterstützen – soziale Schieflagen verringern

Die Kölner Wohnungspolitik will insbesondere auch den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

Um dies zu erreichen strebt sie sowohl eine Ausweitung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen als auch den größtmöglichen Erhalt bestehender preiswerter Wohnungen an. Durch eine gezielte räumliche Steuerung der Neubauten soll die Herausbildung oder Verfestigung einseitiger Sozialstrukturen vermieden werden.

Die Kölner Wohnungspolitik will Wohnungslosigkeit vermeiden und Menschen in prekären Wohnsituationen helfen. Hierzu nutzt sie weiterhin alle Möglichkeiten, Menschen vor dem Verlust ihrer vorhandenen Wohnung zu schützen und für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können, angemessenen Wohnraum anzubieten.

1.2.4 Partnerschaftliche Quartiersentwicklung fördern

Die Kölner Wohnungspolitik wird das Wohnumfeld und die Veedel stärken. Gefordert sind die „öffentlichen Hände“, die etwa Schulen betreiben, Grünanlagen pflegen oder Verkehrswege bauen.

Private bewirtschaften als Grundstückseigentümer ihre Immobilie oder fördern als gemeinnützige Akteure der Zivilgesellschaft (beispielsweise Vereine, Stiftungen und Kirchengemeinden) das Zusammenleben im Veedel. Sie sind gefordert, sich – auch finanziell – an einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung zu beteiligen.

Hierzu werden bewährte Ansätze der sozial-räumlichen Planung, Entwicklung und Koordinierung fortgesetzt und weiterentwickelt. Zudem werden an verschiedenen Orten des Stadtgebietes unterschiedliche neue Formen einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung erprobt.

1.2.5 Bestandsentwicklung unterstützen und sichern

Auf die Erfordernisse der Energiewende und des demographischen Wandels muss mit der Anpassung der Wohnungsbestände reagiert werden. Die Kölner Wohnungspolitik forciert daher die energetische Modernisierung und den barrierefreien Umbau der Wohnungsbestände.

Eine wichtige Rolle spielen hierbei die privaten Kleineigentümer, die oftmals keine geeignete Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategien haben. Sie werden bei der Bewirtschaftung und Anpassung ihrer Wohnungsbestände durch die Kölner Wohnungspolitik unterstützt.

Die Kölner Wohnungspolitik versucht, auch in problematischen Wohnungsbeständen das Recht auf gesundes Wohnen durchzusetzen.

1.2.6 Flexibilität und Nachsteuerbarkeit erhöhen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen soll regelmäßig überprüft und falls erforderlich angepasst und weiterentwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein Monitoring.

1.2.7 Dialog und Kooperation mit allen Akteuren intensivieren

Das Wohnungsbauforum soll als Ort des wohnungspolitischen Dialogs fortgeführt werden. Durch eine Vereinbarung, in der sich alle Partner zu ihrer gemeinsamen Verantwortung für die Entwicklung des Kölner Wohnungsmarktes bekennen, wird der bisherige Dialog konkretisiert.

Aus Sicht der Kölner Wohnungspolitik ist es notwendig, sich in der Wohnungsmarktre-gion Köln über wesentliche wohnungs- und damit verbundene regionalpolitische Zielsetzungen, Planungen und Maßnahmen auszutauschen und abzustimmen. Aufbauend auf bestehenden Kooperationsformen soll daher Austausch und Abstimmung mit den Nachbarkommunen intensiviert werden.