

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Stadtentwicklungskonzept Wohnen

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013
Ausschuss Soziales und Senioren	23.01.2014
Liegenschaftsausschuss	30.01.2014
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014
Wirtschaftsausschuss	06.02.2014
Rat	11.02.2014

### Beschluss:

1. Der Rat beschließt das Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Er beschließt insbesondere
  - die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik lt. Anlage 1, Kapitel 3, S. 19-21.
  - die 22 Maßnahmen des Handlungsprogramms lt. Anlage 1, Kapitel 4.2, S. 24 ff. bzw. Anlage 2 (Handlungsprogramm – Langfassung) und beauftragt die Verwaltung mit deren Umsetzung.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung die folgenden 11 Maßnahmen mit Priorität umzusetzen:
  - B1 Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau
  - B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan
  - B3 Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen
  - B4 Erprobung der Vergabe städtische Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Zielgruppen
  - I1 Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren
  - I2 Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale
  - I3 Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre
  - S1 Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung
  - S2 Instrument „Erhaltungssatzung“ im Bedarfsfall vermehrt nutzen

- Q1 Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten
- K3 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, regelmäßig über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten bzw. zur weiteren Beschlussfassung auszuarbeiten.

### **Alternative**

Die Stadt Köln verzichtet darauf, den für die wachsende Bevölkerung erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie den Wohnungsbestand zu sichern und zu verbessern.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Köln ist eine wachsende Stadt. Die Kölner Wohnungspolitik sieht in diesem Wachstum eine Chance, Köln als dynamische, prosperierende und attraktive Metropole zu stärken.

Die Kölner Wohnungspolitik stellt sich der Herausforderung, für die zuziehenden und die bereits in Köln wohnenden Menschen ausreichend neue Wohnungen zu bauen. Der vorhandene Wohnungsbestand ist zu sichern und zu erhalten sowie schrittweise den Anforderungen durch den demographischen Wandel und den Klimaschutz anzupassen.

**1. Vom Wohnungsgesamtplan zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen**

Die Verwaltung hatte vom Rat der Stadt Köln am 29. Januar 2008 den Auftrag erhalten, den 2004 beschlossenen Wohnungsgesamtplan als Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) fortzuschreiben. Hierbei sollten die vorhandenen Instrumente der Kölner Wohnungspolitik überprüft und, falls erforderlich, weiterentwickelt beziehungsweise durch neue Instrumente ergänzt werden.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat das nun vorliegende Stadtentwicklungskonzept Wohnen federführend erarbeitet und wurde hierbei seit Herbst 2010 durch das beauftragte Gutachterbüro Quaestio Forschung und Beratung (Bonn) unterstützt.

Zudem wurden in die Erarbeitung des Konzeptes von Beginn an die wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Akteure Kölns einbezogen. Seit Juni 2011 hat sich die dafür gegründete Arbeitsgruppe StEK Wohnen mehrmals getroffen. Parallel fand ein regelmäßiger Austausch mit dem Kölner Wohnungsbauforum statt.

**2. Aktuelle Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes**

Grundlage der Ausarbeitung der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie des Handlungsprogramms des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen sind eine detaillierte Analyse der Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes in den Jahren 2000 bis 2009 durch den beauftragten Gutachter, die Aufarbeitung aktueller Trends seit 2010 (vgl. „Pegel Köln 3/2013, Wohnungsmarkt Köln 2013 - aktuelle Entwicklungen und Trends“) und die daraus hervorgehende Einschätzung für die Handlungs-

felder (s. Anlage 1 Kapitel 2, S. 10).

Zusammengefasst lassen sich im Beobachtungszeitraum folgende maßgebliche Entwicklungen skizzieren:

- Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist durch ein deutliches Wachstum bestimmt. Die positive Einwohnerentwicklung wird vor allem durch Zuwanderung hervorgerufen. Vor allem junge Menschen ziehen nach Köln, um eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen.
- Das Mietniveau liegt in Köln 29% über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Mietpreise in Köln steigen weiter.
- In den Jahren 2000 bis 2012 wurden im Durchschnitt 2.800 Wohneinheiten pro Jahr gebaut. Die durchschnittliche Neubauleistung im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus lag in den Jahren 2000 bis 2012 bei 620 Wohnungen pro Jahr.
- Seit 2003 hat der geförderte Wohnungsbestand über 20.000 Wohnungen verloren. Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) am Gesamtbestand beträgt Ende 2012 nur noch 7,5%. Etwa 45% der Kölner Haushalte sind aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen.
- Der Wohnungsmarkt ist insgesamt zunehmend angespannt.

### **3. Einwohner- und Haushaltsentwicklung**

Das Einwohnerwachstum in Köln setzt sich in den nächsten Jahren weiter fort. Laut Einwohnervorberechnung wird die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020 um über 48.000 Personen auf rund 1.065.000 Personen anwachsen. Danach wird die Einwohnerzahl sinken, und zwar auf knapp über 1.052.000 Personen im Jahr 2030.

Mit der erhöhten Einwohnerzahl verbindet sich auch eine größere Zahl von Haushalten, die als Nachfrager auf dem Kölner Wohnungsmarkt aktiv werden. Nach der Haushaltsberechnung wird die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 auf 563.200 Haushalte ansteigen, um dann bis 2030 nur leicht auf 560.900 Haushalte zurückzugehen.

### **4. Herausforderungen für die Kölner Wohnungspolitik**

Diese Entwicklung kann aber nur dann eintreten, wenn von Seiten der Kölner Wohnungspolitik die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, also vor allem ausreichend Bauland sowie Standorte durch Innenentwicklung kurzfristig zur Verfügung stehen.

Im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ergibt sich ein Bedarf von insgesamt rund 52.000 zusätzlichen Wohnungen. Dieser Neubaubedarf entsteht vor allem in den ersten Prognosejahren bis 2020, wobei der Großteil der Nachfrage auf den Geschosswohnungsbau entfällt.

Diesem prognostizierten Bedarf steht ein zu geringes Potenzial verfügbarer Flächen gegenüber. Während für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausreichend Flächen vorhanden sind, kann der Bedarf für Mehrfamilienhäuser nur zu 2/3 gedeckt werden. Nach derzeitiger Berechnung fehlen Flächen für rund 13.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Eine zentrale Herausforderung für die Kölner Wohnungspolitik besteht also darin, in den Jahren bis 2020 ausreichend viele Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren, um die beschriebene Nachfrage zu befriedigen.

### **5. Bausteine der Kölner Wohnungspolitik**

Zentrale Maßnahmen zur Flächenbereitstellung und Mobilisierung von Neubaupotenzialen sind bereits eingeleitet worden.

Der Rat der Stadt Köln hat am 2. Februar 2010 als einen wesentlichen Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen vorab das „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen.

Parallel zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen hat die Verwaltung Beschlussvorlagen

- zum kooperativen Baulandmodell,
- zum strategischen Flächenmanagement und
- zum integrierten Klimaschutzkonzept Köln 2013

vorbereitet.

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 18. Juli 2013 mit dem Auftrag, unverzüglich Flächen für den Wohnungsbau weiterzuentwickeln und baureif zu machen, prüft die Stadtverwaltung bereits intensiv weitere potenziell geeignete Wohnbauflächen, vornehmlich im Bereich der Innenentwicklung analog der priorisierten Maßnahmenvorschläge aus dem entsprechenden Handlungsfeld (s. Anlagen 1 und 2, Maßnahmen I1, I2 und I3).

Im September 2013 hat die Verwaltung eine Vorlage zur Ergänzung des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms (Ds. Nr. 2829/2013) in die politische Beratung eingebracht.

In der Summe dieser der Beschlussfassung des StEK Wohnen vorhergehenden Beschlüsse und Konzepte erwartet die Verwaltung kurzfristig eine deutliche Steigerung der Wohnungsbauleistung, auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Das StEK Wohnen schafft die Grundlage, diese positive Entwicklung dauerhaft fortzusetzen und zu stabilisieren. Es umfasst das gesamte Feld der kommunalen Wohnungspolitik in seiner ganzen Vielfalt und Differenzierung und spannt damit einen Gesamtrahmen für deren aktuelle und zukünftige Ausrichtung auf.

Aktuell muss ein deutlicher Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen auf der Mobilisierung zusätzlicher Potenziale für den Wohnungsneubau liegen. Mit der weiteren Umsetzung und Fortschreibung des Konzeptes werden andere Aspekte an Bedeutung gewinnen. Vor allem die behutsame Modernisierung der Wohnungsbestände und die Quartiersentwicklung werden dann vertieft behandelt werden.

## **6. Umsetzung, Kontrolle und Fortschreibung des StEKs Wohnen**

- Flexibilität durch Nachsteuerung und Fortschreibung

Der Wohnungsmarkt weist eine hohe Dynamik auf, auf die die Kölner Wohnungspolitik aktiv reagieren muss. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat daher bewusst einen prozessualen Charakter, das Handlungsprogramm wird also ständig aktualisiert und fortgeschrieben.

Folgerichtig kommen dem Monitoring und der Wohnungsmarktbeobachtung große Bedeutung zu. Diese Instrumente ermöglichen es, das Erreichen der Zielzahlen und Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen jeweils aktuell zu bewerten und die Maßnahmen, soweit erforderlich, anzupassen.

- Umsetzung in Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren

Die Stadt Köln kann die Herausforderung, Köln als Wohnstandort zu stärken, nicht allein bewältigen. Sie ist auf dem Kölner Wohnungsmarkt ein Akteur von vielen.

Die bereits im Kölner Wohnungsbauforum bestehende Kooperation wird durch die Verstetigung der Arbeitsgruppe zum StEK Wohnen und vor allem durch den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Verwaltung und den Akteuren des Wohnungsmarktes vertieft werden.

- Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei der Umsetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wird es auf verschiedenen Ebenen eine frühzeitige und umfassende Information und Beteiligung der Öffentlichkeit geben.

- Optimierung der verwaltungsinternen Strukturen

Die Verwaltung hat aus den beschriebenen Anforderungen bereits Konsequenzen gezogen: Die Umsetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wird im Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr koordiniert. Der bisherige Konzept begleitende Verwaltungskreis wird verstetigt und soll auch die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen eng begleiten. Die Verfahren der Baureifmachung werden optimiert. Ebenso werden die Möglichkeiten der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren geprüft.

### Anlagen

- Anlage 1: Stadtentwicklungskonzept Wohnen
- Anlage 2: Stadtentwicklungskonzept Wohnen Kapitel 4: Handlungsprogramm – Langversion (Anhang)

