

Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen



# Stadtentwicklung Köln

## Stadtentwicklungskonzept Wohnen

## Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de  
www.stadt-koeln.de

In Zusammenarbeit mit:

**Quaestio**

Forschung und Beratung  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn

office@quaestio-fb.de  
www.quaestio-fb.de



### Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:  
Heimrich & Hannot GmbH

Druck:  
Barz & Beienburg GmbH

# Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Ausgangslage | Ziele und Leitlinien | Handlungsprogramm

Beschlossen vom Rat der Stadt Köln am 11. Februar 2014





## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Köln wächst weiter! Insbesondere junge Menschen zieht es in großer Zahl in die Domstadt, die weiterhin zu den beliebtesten Universitäts- und Ausbildungsstädten Deutschlands zählt. Laut städtischer Bevölkerungsprognose werden bis zum Jahr 2020 rund 1.065.000 Personen in Köln leben. Dies sind 48.000 Einwohner mehr als noch bei der Volkszählung im Mai 2011. In dieser Entwicklung sehen wir eine große Chance, Köln als dynamische, prosperierende und attraktive Metropole zu stärken. Mit dem Einwohnerzuwachs geht eine steigende Haushaltszahl einher,

die zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnungen führt. Köln braucht also genügend neuen Wohnraum, der allen Kölnerinnen und Kölnern und allen Zuziehenden Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnen ermöglicht. Wir wollen daher die Rahmenbedingungen dahingehend verbessern, dass jährlich mit dem Bau von rund 3.400 Geschosswohnungen begonnen werden kann. Für Haushalte, die auf mietpreisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sollen von dieser Gesamtzahl jährlich 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Erst im August wurde eine Zielvereinbarung über die Bereitstellung globaler Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr unterzeichnet. Bis einschließlich 2017 erhält Köln ein jährliches Globalbudget von 75 Millionen Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Unser vorrangiges Anliegen ist es daher, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren und diese in Kooperation mit den Eigentümern und der Kölner Wohnungswirtschaft für den Geschosswohnungsbau zu mobilisieren. Ebenso wichtig sind die Herausforderungen im Wohnungsbestand. Neben der Sicherung und dem Erhalt steht die schrittweise Anpassung der Bestände an die Anforderungen des demographischen Wandels und des Klimaschutzes im Fokus.

Das hier vorliegende Stadtentwicklungskonzept Wohnen wurde mit großer Mehrheit am 11. Februar 2014 vom Rat beschlossen. Erarbeitet wurde es gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Akteuren auf der Grundlage der Erkenntnisse der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes, der städtischen Einwohnerprognose sowie der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik.

Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen ist deshalb bewusst als offener Prozess angelegt und wir laden alle Kölnerinnen und Kölner dazu ein, das Wohnen in der Domstadt mitzugestalten und sich am Dialog über die Kölner Wohnungspolitik zu beteiligen. Dabei sehen wir insbesondere im Handlungsfeld Quartiersentwicklung vielfältige Möglichkeiten und auch die Notwendigkeit für eine aktive Einbindung der Akteure vor Ort. Wir sind uns sicher, dass mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen die Grundlage geschaffen ist, die Herausforderungen des prognostizierten Wachstums anzunehmen und seine Chancen für unsere Stadt zu nutzen. Der Kölner Wohnungsmarkt soll nachhaltig und zukunftsfähig gestaltet werden. Wir danken allen Akteuren, die an der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen beteiligt waren und wünschen Ihnen eine interessante und anregende Lektüre.

Ihr



Jürgen Roters  
Oberbürgermeister der Stadt Köln

Ihr



Franz-Josef Höing  
Beigeordneter Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und künftiger Wohnraumbedarf</b>	<b>11</b>
2.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung	12
2.2 Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf	13
2.3 Wohnungsbaupotenziale und Ausweisungsbedarf	14
2.4 Herausforderung: Bedarf an Wohnungsneubau bis 2020	16
2.5 Flächenmobilisierung	16
<b>3. Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik</b>	<b>18</b>
3.1 Ziele der Kölner Wohnungspolitik	18
3.2 Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik	18
<b>4. Handlungsprogramm</b>	<b>20</b>
4.1 Zusammenwirken der Handlungsempfehlungen	20
4.2 Handlungsempfehlungen	20
4.3 Priorisierung der Handlungsempfehlungen	24
<b>5. Umsetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen</b>	<b>26</b>
<b>Teilnehmerinnen und Teilnehmer der AG StEK Wohnen</b>	<b>28</b>
<b>Anhang zu Kapitel 4</b>	<b>31</b>
Handlungsprogramm	32
Beschlussübersicht	32
Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik	35
B1 Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau	37
B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	38
B3 Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen	39
B4 Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Baugruppen	40
Handlungsfeld Innenentwicklung	41
I1 Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren	43
I2 Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale	44
I3 Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre	45
I4 Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen	46
Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik	47
S1 Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung	49
S2 Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen	50
S3 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren	51

Handlungsfeld Energetische Modernisierung	52
E1 Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“	54
E2 Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung	55
Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen	56
A1 Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen	58
A2 Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren	59
Handlungsfeld Quartiersentwicklung	60
Q1 Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten	61
Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung	62
K1 Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft	64
K2 Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben	65
K3 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung	66
K4 Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion	67
Handlungsfeld Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung	68
M1 Monitoring „Wohnen“ aufbauen	69
M2 Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen	70

## 1. Einleitung

Köln ist eine wachsende Stadt. Die Kölner Wohnungspolitik sieht in diesem Wachstum eine Chance, Köln als ausstrahlungsfähige 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 und die vorhandenen Wohnungen zu sichern und zu verbessern.

**Köln nimmt die Herausforderung und die Chance des möglichen Einwohnerwachstums an. Hierfür sollen ausreichend neue Wohnungen gebaut und der vorhandene Wohnungsbestand gesichert und verbessert werden.**

Qualitativ gutes Wohnen und gutes Leben in einer wachsenden Metropole zu gewährleisten ist eine Herausforderung der kommunalen Wohnungspolitik, die eine große gemeinsame Kraftanstrengung erfordert. Dabei sind die größten Herausforderungen aufgrund des aktuell rasanten Bevölkerungswachstums bereits in den nächsten Jahren zu bewältigen. Wichtige Weichenstellungen müssen jetzt erfolgen.

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 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 einbezogen. Seit Juni 2011 hat sich die dafür gegründete Arbeitsgruppe StEK Wohnen<sup>1</sup> mehrmals getroffen. Parallel fand ein regelmäßiger Austausch mit dem Kölner Wohnungs-

bauforum statt. Die wohnungspolitisch entscheidenden Ausschüsse des Rates wurden regelmäßig über den jeweils aktuellen Sachstand der Ausarbeitung informiert (siehe Abbildung 1, Seite 10).

Das StEK Wohnen hat den Anspruch, das Wohnen als Bestandteil einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung zu behandeln. Gutes Wohnen ist nur möglich, wenn sich nicht nur die Wohnung und das Wohngebäude, sondern wenn sich auch das Quartier mit seiner sozialen und technischen Infrastruktur positiv entwickelt und vielfältige Möglichkeiten der Versorgung, der Begegnung und der Kommunikation bietet.

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 vertieft behandelt werden.

Weil Fläche nur begrenzt zur Verfügung steht, müssen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten von Flächen, die miteinander in Konkurrenz stehen, stadtentwicklungspolitisch abgewogen werden. Auch der Klimaschutz spielt für eine lebenswerte Stadt eine herausragende Rolle und muss beachtet werden.

Eine nachhaltige und zukunftsfähige Wohnungspolitik muss Grün- und Freiflächen schonen, weil sie für ein gutes Stadtklima unverzichtbar sind.

**Nachhaltige und zukunftsfähige Wohnungspolitik muss die Funktionalität von Grün- und Freiflächen beachten.**

Nach der Formulierung von Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik in Kapitel 3 wird im darauf aufbauenden Kapitel 4 des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ein Handlungsprogramm mit 22 Maßnahmen vorgeschlagen. Darunter werden elf Maßnahmen mit besonderer Priorität eingestuft. Die vorgeschlagene Prioritätensetzung berücksichtigt die Anregungen der

<sup>1</sup> AG StEK Wohnen: Teilnehmerinnen und Teilnehmer siehe Seiten 28 und 29



Arbeitsgruppe zum StEK Wohnen und des Kölner Wohnungsbauforums.

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

**Wesentlicher Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist das vom Rat am 2. Februar 2010 beschlossene „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“.**

Parallel zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat die Verwaltung zudem Konzeptvorlagen zum kooperativen Baulandmodell, zum strategischen Flächenmanagement und zum Klimaschutzkonzept vorbereitet. Da diese Konzepte wesentliche Auswirkungen auf die kommunale Wohnungspolitik haben, werden sie im Stadtentwicklungskonzept Wohnen ausdrücklich genannt und berücksichtigt.

Mit dem Beschluss zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird die Weichenstellung für die zukünftige Kölner Wohnungspolitik vorgenommen. Die Verwaltung wird in der Folge konkrete Einzelkonzepte erarbeiten und Interventionsräume festlegen, in denen ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Auf Grundlage des Rats-

beschlusses vom 18. Juli 2013 zur Flächenbereitstellung<sup>2</sup> werden zurzeit Wohnbauflächen anhand eines differenzierten Kriterienkatalogs identifiziert.

Die räumliche Differenzierung der Wohnungspolitik wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Zum einen werden die Wohnquartiere – auch wegen der absehbaren Änderungen der Förderpolitik des Landes Nordrhein-Westfalen – mehr in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik rücken. Zum anderen steigt die Bedeutung regionaler Kooperationen, denn die Anforderungen an ein gutes Wohnen in der Stadt lassen sich nur in der Wohnungsmarktregion als Ganzes erfolgreich bewältigen.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen ist als offener Prozess angelegt. Zukünftig können weitere Maßnahmen ergänzt, aufgeführte Maßnahmen aktualisiert und weniger erfolgreiche Maßnahmen gestrichen werden. Zugleich ist das StEK Wohnen auch eine Einladung an die Stadtgesellschaft, das Wohnen in Köln mit zu gestalten und sich am Dialog über die Kölner Wohnungspolitik zu beteiligen.

**Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen ist als offener Prozess angelegt. Es ist eine Einladung an die Stadtgesellschaft, das Wohnen in Köln mit zu gestalten und sich am Dialog über die Kölner Wohnungspolitik zu beteiligen.**

<sup>2</sup> Übersicht zu den an- und bestehenden Beschlüssen rund um das Thema Wohnen, siehe Anhang, Seiten 33 und 34

Abbildung 1: Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess StEK Wohnen

	Aktion / Maßnahme	Beteiligte Akteure / Gremien
2010	Herbst 2010: Gutachterbeauftragung und Kick-Off	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
	Erarbeitungsphase: Analyse des Kölner Wohnungsmarktes	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
	Diskussion und Beteiligung: Analyse	– Externe AG StEK Wohnen (17. Juni 2011)
2011	<b>Mitteilung der Verwaltung über den aktuellen Sachstand (Ds. Nr. 2604 / 2011)</b> Ausschuss für Soziales und Senioren (12. Juli 2011), Stadtentwicklungsausschuss (14. Juli 2011) und Liegenschaftsausschuss (29. September 2011)	
	Erarbeitungsphase: Prognosen	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
	Diskussion und Beteiligung: Prognosen	– Externe AG StEK Wohnen (27. September 2011) – Wohnungsbauforum (17. Oktober 2011)
2012	<b>Mitteilung der Verwaltung über den aktuellen Sachstand (Ds. Nr. 4700 / 2011)</b> Ausschuss für Soziales und Senioren (1. Dezember 2011) und Stadtentwicklungsausschuss (15. Dezember 2011)	
	Workshopreihe und Handlungsfelder / Schwerpunkte	– AG StEK Wohnen (18. April 2012, 16. Mai 2012 und 14. Juni 2012)
	Ergebnisse der Workshopreihe	– Präsentation und Diskussion im Wohnungsbauforum (2. Juli 2012)
	Ausarbeitung der Ziele und Leitlinien	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
	Vorstellung und Diskussion der Ziele und Leitlinien	– Stadtverwaltung – Wohnungsbauforum (26. November 2012)
2013	<b>Mitteilung der Verwaltung über den aktuellen Sachstand (Ds. Nr. 0007 / 2013)</b> Stadtentwicklungsausschuss (17. Januar 2013), Ausschuss für Soziales und Senioren (17. Januar 2013) und Liegenschaftsausschuss (24. Januar 2013)	
	Ausarbeitung des Handlungsprogramms (Instrumente, Maßnahmen)	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
	Diskussion und Beteiligung: Handlungsprogramm	– AG StEK Wohnen (9. April 2013 und 1. Juli 2013) – Wohnungsbauforum (15. April 2013 und 15. Juli 2013)
	Überarbeitung und Aufbereitung für die politische Beratung	– Quaestio Forschung & Beratung (Bonn) – Stadtverwaltung
2014	<b>Politische Beratung Stadtentwicklungskonzept Wohnen</b> Stadtentwicklungsausschuss (12. Dezember 2013), Ausschuss für Soziales und Senioren (23. Januar 2014), Liegenschaftsausschuss (30. Januar 2014), Wirtschaftsausschuss (6. Februar 2014), Stadtentwicklungsausschuss (6. Februar 2014) und Rat der Stadt Köln (11. Februar 2014)	
	Erarbeitung von Umsetzungskonzepten für verschiedene Maßnahmen Umsetzung der Maßnahmen Evaluation der Maßnahmen Fortschreibung StEK Wohnen	– Stadtverwaltung – Weitere Akteure der Wohnungswirtschaft

## 2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und künftiger Wohnraumbedarf

Grundlage der Ausarbeitung der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik (siehe Kapitel 3) sowie des Handlungsprogramms des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (siehe Kapitel 4) sind eine detaillierte Analyse der Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes in den Jahren 2000 bis 2009 durch den Gutachter, die Aufarbeitung aktueller Trends seit 2010<sup>3</sup> und die daraus hervorgehende Bedarfseinschätzung. In der Zeit bis 2009 verlief die Entwicklung des Kölner Wohnungsmarktes noch relativ moderat. Seit 2010 hat die Entwicklung aber deutlich an Dynamik zugenommen.

**Aktuelle Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes**  
Zusammengefasst lassen sich im Beobachtungszeitraum folgende maßgebliche Entwicklungen skizzieren:

- Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der nächsten Jahre 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 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.
- Die Mietpreise in Köln steigen weiter an.
- Seit 2010 steigen die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stark an.
- In den Jahren 2000 bis 2012 wurden im Durchschnitt 2.800 Wohneinheiten pro Jahr gebaut.
- Die durchschnittliche Neubauleistung im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus liegt in den Jahren 2000 bis 2012 bei 720 Wohnungen pro Jahr.
- Seit 2003 verliert der geförderte Mietwohnungsbestand rund 17.000 Wohnungen.
- Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg / Typ A) am Gesamtbestand beträgt Ende 2012 7,5 Prozent.
- Etwa 45 Prozent der Kölner Haushalte sind aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen.
- Die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote betrug laut Zensus im Mai 2011 2,5 Prozent. Beides sind Indikatoren für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt.

Die Ergebnisse der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes wurden mit der konzeptbegleitenden Arbeitsgruppe zum StEK Wohnen beraten. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Diskussion der möglichen Einwohner- und Haushaltsentwicklung Kölns. Die Haushaltsberechnung durch den Gutachter ist Ausgangspunkt der Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohneinheiten, der wiederum Grundlage für die weitere Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen ist. Im Rahmen der Workshops mit der AG StEK Wohnen wurden mehrere Entwicklungspfade aufgezeigt und diskutiert.

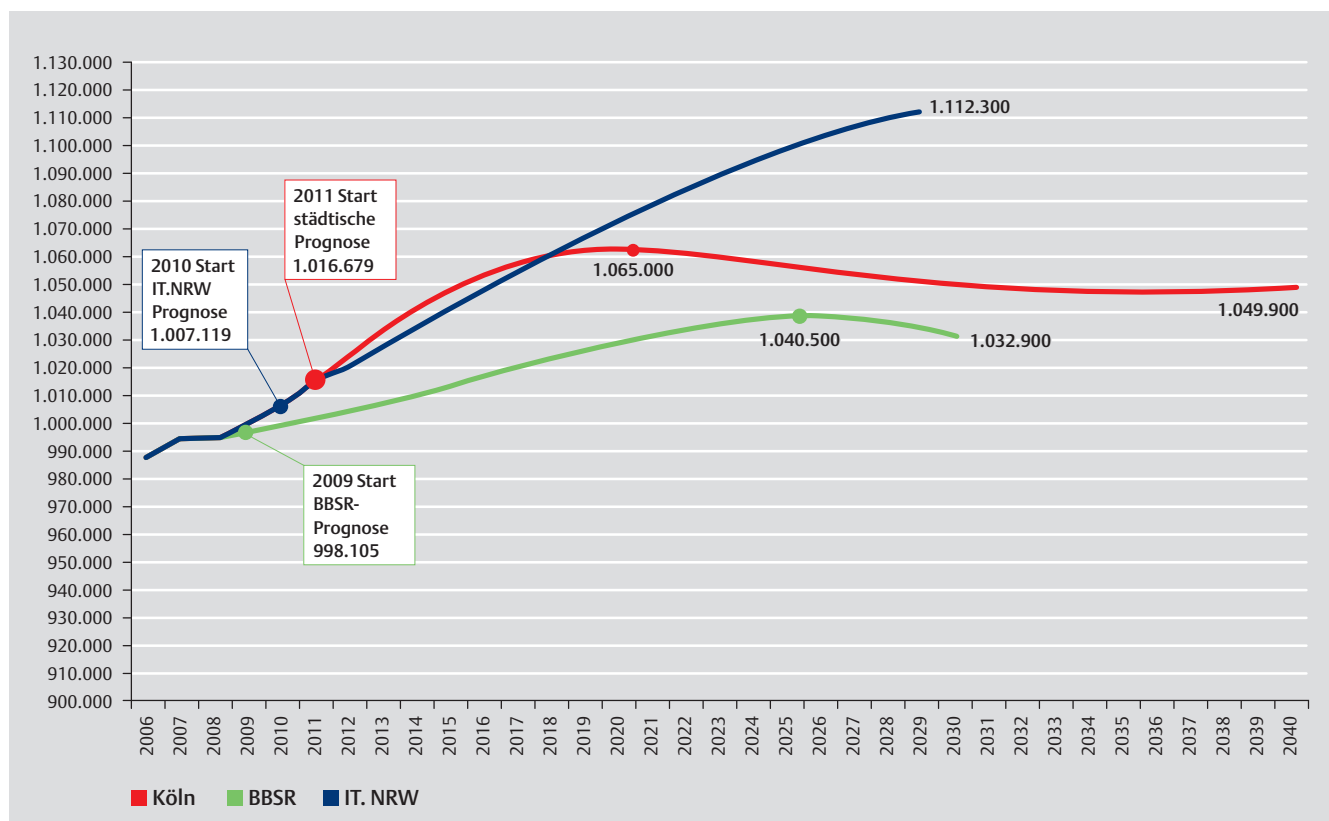
Die Neuberechnung der städtischen Einwohnerprognose wurde aufgrund der hohen Dynamik der aktuellen Zuwanderung erforderlich. Zudem legten auch andere Institute wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nahezu zeitgleich neue Einwohnerprognosen vor. IT.NRW unterstellt Köln im Prognosezeitraum bis 2030 sogar ein Wachstum von 100.000 Einwohnern (siehe Abbildung 2, Seite 12).

Der Entwicklungsverlauf der städtischen Prognose liegt zwischen den Ergebnissen der Landes- beziehungsweise Bundesprognose. Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird, wie nachfolgend dargestellt, die städtische Einwohnerprognose als Grundlage der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie des Handlungsprogramms und der Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten verwendet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass sich im Zuge veränderlicher Rahmenbedingungen die Prognosewerte als anpassungsbedürftig herausstellen könnten. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Gültigkeit der Prognose regelmäßig zu überprüfen und diese gegebenenfalls zu modifizieren.

<sup>3</sup> Vergleiche Pegel Köln 3 / 2013 „Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trends“

**Abbildung 2: Vergleich aktueller Einwohnerprognosen**  
(Köln: Bevölkerung mit Hauptwohnung bis 2040)



Quelle: BBSR; IT.NRW; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Unstrittig ist aber, dass Köln im Prognosezeitraum eine im landes- und bundesweiten Vergleich günstige Vorhersage in Bezug auf das mögliche Bevölkerungswachstum der Stadt hat. Diese Entwicklung kann aber nur dann eintreten, wenn von Seiten der Stadt Köln die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. In Bezug auf das Wohnen bedeutet dies vor allem, eine entsprechende Baulandpolitik zu betreiben.

## 2.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Die neue städtische Bevölkerungsprognose<sup>4</sup> und die daraus resultierende Haushaltsberechnung geben folgenden Entwicklungspfad für Köln in den nächsten Jahren an (siehe Tabelle 1). Das hohe Einwohnerwachstum Kölns setzt sich zunächst fort. Zu Beginn der städtischen Prognose Ende 2011 betrug die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln 1.016.679. Laut Einwohnervorausberechnung wird die Einwohnerzahl bis 2020 um über 48.000 Personen auf rund 1.065.000 Personen anwachsen.

Dieses Einwohnerwachstum resultiert hauptsächlich aus dem Zuzugsüberschuss der 18- bis 30-Jährigen. Dabei hat Köln insbesondere eine hohe Attraktivität für Personen dieser Altersgruppe aus Nordrhein-Westfalen. Als wesentlicher Zuwanderungsmagnet wirken in Köln das Ausbildungs- und vor allem das Studienplatzangebot, sowie das Arbeitsplatzangebot für junge Erwachsene. Das positive Image der Stadt in Bezug auf die Lebensqualität unterstützt dies noch.

**Tabelle 1: Städtische Einwohnerprognose und Haushaltsberechnung**

Jahr	Bevölkerung	Haushalte
2015	1.049.300	552.400
2020	1.065.000	563.200
2025	1.058.100	561.800
2030	1.052.600	560.900

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Berechnung der Haushalte: Quaestio (2013)

<sup>4</sup> Vergleiche Pegel Köln 1 / 2013 „Bevölkerungsprognose 2040 – Wie lange wächst Köln?“

Der Anteil dieser jungen Einwohnergruppe an der Gesamtbevölkerung, der sich aktuell aus den Kindern der geburtenstarken Jahrgänge bis 1969 zusammensetzt, wird nachweislich ab dem Jahr 2018 kleiner werden. Daher wird in der Prognose davon ausgegangen, dass die absolute Zahl der Zuzüge aus dieser Gruppe nach Köln sich ab 2020 abschwächt.

Ab dem Jahr 2020 wird die Einwohnerzahl sinken, und zwar von circa 1.065.000 Personen auf knapp über 1.052.000 Personen im Jahr 2030. Das prognostizierte Einwohnerwachstum der Stadt setzt voraus, dass ein entsprechendes Bauland- und Wohnraumpotenzial in Köln kurzfristig zur Verfügung steht oder mobilisiert werden kann.

Mit der erhöhten Bevölkerungszahl 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. Die Haushaltsvorausberechnung ist Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an Wohnungsneubau.

## 2.2 Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf

Bei der Einschätzung des Neubaubedarfs sind folgende Faktoren zu berücksichtigen (siehe Tabelle 2, Seite 14):

- der Generationenwechsel im Bestand,
- die Nachfrageentwicklung in Bezug auf die Wohnsegmente (Ein- und Zweifamilienhaus, Geschosswohnung),
- die allgemeine Nachfrage nach Neubauqualitäten und
- die Bestandsabgänge durch Umnutzung, Abriss oder auch Zusammenlegung.

### Generationenwechsel im Bestand

Zu berücksichtigen ist, dass im Prognosezeitraum der Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er und 1960er Jahre in Köln wirksam wird. Eine im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erarbeitete Teilstudie zu diesem Segment kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Freiwerden von Bestandshäusern im Rahmen des Generationenwechsels bis zum Jahr 2030 14.500 Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Markt kommen werden. Gleichzeitig ist damit zu

rechnen, dass diese Häuser wieder vom Markt aufgenommen werden und sich kein zusätzlicher Leerstand ergibt.<sup>5</sup>

Dieses Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern wurde in der Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage entsprechend berücksichtigt. Vergleichende Erkenntnisse über das Ausmaß des Generationenwechsels im Geschosswohnungsbau sind noch nicht ausreichend untersucht und quantifiziert. Eine Durchführung einer entsprechenden Untersuchung wird daher im Handlungsprogramm empfohlen (Maßnahme M2).

### Nachfrage nach Wohnsegmenten und Neubauqualitäten

Geht man davon aus, dass in den einzelnen Altersgruppen der Bevölkerung die Anteile, die ein Einfamilienhaus beziehungsweise eine Geschosswohnung bewohnen, in den nächsten Jahren gleich bleiben, ergibt sich bis 2030 quantitativ kein zusätzlicher Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es ist aber davon auszugehen, dass weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, da auch zukünftig eine Nachfrage nach Neubauqualitäten besteht. Es wird daher insgesamt ein langsam abnehmender Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angenommen.

In Bezug auf den Geschosswohnungsbau wird dagegen von einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage ausgegangen. Entsprechend der Annahme zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung nimmt der Bedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Jahren bis 2020 insgesamt daher stark zu. Ab 2020 wird die Nachfrage dagegen deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgehen.

### Bestandsabgänge

Zusätzlich wird angenommen, dass pro Jahr 0,25 Prozent der Wohneinheiten in Ein- / Zwei- und Mehrfamilienhäusern dem Markt durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung als Abgänge verloren gehen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen die Abgänge bei insgesamt rund 4.600 Wohneinheiten. Bei den Mehrfamilienhäusern sind Abgänge in Höhe von insgesamt knapp 23.000 Wohneinheiten berücksichtigt.

### Neubautätigkeit

Es ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 insgesamt ein Bedarf an Wohneinheiten von insgesamt rund 52.100 Wohneinheiten. Damit müssten im Durch-

<sup>5</sup> Vergleiche Kölner Statistische Nachrichten 2 / 2012 „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten“



schnitt bis 2030 jährlich rund 2.600 Wohneinheiten gebaut werden. Dieser Wert liegt leicht unter der durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit der Jahre 2000 bis 2012. Dieser lag im Durchschnitt bei 2.800 Wohneinheiten.

Allerdings entsteht der Neubaubedarf vor allem in den ersten Prognosejahren bis 2020. Durch den prognostizierten Einwohnerzuwachs bis 2020, das sind 48.000 Personen mehr als noch Ende 2011, ist ein Mehrbedarf an Wohnungen in Höhe von jährlich rund 3.900 Wohneinheiten notwendig, wobei der Großteil auf das Geschosswohnungssegment entfällt (jährlich rund 3.400 Wohneinheiten). 2012 wurden insgesamt nur 3.100 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 2.400 Geschosswohnungen.

Die Anstrengungen müssen daher in der nächsten Zeit darauf ausgerichtet werden, den Neubau von Geschosswohnungen zu erhöhen. Die anzustrebende Neubautätigkeit von Januar 2010 bis Dezember 2029 ist in Tabelle 2 dargestellt.

**Tabelle 2: Anzustrebende Neubautätigkeit (Januar 2010 bis Dezember 2029)**

Bautätigkeit	Wohneinheiten in ...		Gesamt
	... Ein- und Zweifamilienhäusern	... Mehrfamilienhäusern	
2010 – 2019	5.300	34.100	39.400
2020 – 2029	4.250	8.450	12.700
2010 – 2029	9.550	42.550	52.100
<b>Bautätigkeit pro Jahr</b>			
2010 – 2019	530	3.410	3.940
2020 – 2029	425	845	1.270
2010 – 2029	478	2.127	2.605

Quelle: Quaestio (2013)

## 2.3 Wohnungsbaupotenziale und Ausweisungsbedarf

Für die oben dargestellte Neubaunachfrage bis Ende 2029 stehen grundsätzlich die folgenden Wohnungsbaupotenziale in Höhe von 48.000 Wohneinheiten<sup>6</sup> zur Verfügung:

- Baulandpotenziale aus dem Wohnungsbauprogramm 2015 für rund 19.400 Wohneinheiten,
- Baulandpotenziale in Baulücken für circa 15.000 Wohneinheiten sowie
- kurzfristig verfügbare Bauflächen, die als so genannte Selbstläufer<sup>7</sup> ohne längeren Planungsvorlauf für den Bau von 13.600 Wohnungen genutzt werden können.

### Wohnungsbauprogramm 2015

Es ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Potenzialen aus dem Wohnungsbauprogramm nicht alle Flächen realisiert werden können. Beispielsweise kann die Mobilisierung der Flächen aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder politischen Gründen zurückgestellt werden. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten wird angenommen, dass 80 Prozent der Wohnbaupotenziale tatsächlich ausgeschöpft werden können. Dies ergibt Baupotenziale in Höhe von rund 5.250 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und von rund 10.270 für den Geschosswohnungsbau (siehe Tabelle 3, Seite 15).

### Baulücken

Auch für die bisher erfassten Baulücken und Mindernutzungen ist davon auszugehen, dass diese nicht vollständig zu Wohnbauzwecken genutzt werden können. Die Zahl der unproblematisch und rentabel zu schließenden Baulücken nimmt mit der Zeit ab. Die Ausnutzung der noch vorhandenen Baulücken und Mindernutzungen wird bis 2030 mit 10 Prozent angenommen. Diese geringe Prozentzahl ist auf die Anfang 2013 erfolgte Personalreduzierung beziehungsweise Integration des Personals des Baulückenprogramms in die Bauberatung des Bauaufsichtsamtes zurückzuführen, die eine Mobilisierung der Eigentümer durch eine aktive Ansprache, Betreuung und Beratung nicht mehr ermöglicht.

### Selbstläufer

Die potenziellen Selbstläuferflächen werden mit 800 Wohneinheiten pro Jahr aufgenommen.

<sup>6</sup> Stand: 2013

<sup>7</sup> Definition Selbstläufer: Unter „Selbstläufern“ sind kleinere Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne unter 20 Wohneinheiten, Neubauten im Innenbereich, Um- und Ausbauten sowie Dachgeschossausbauten auf Grundlage von §34 Baugesetzbuch zu verstehen. Nach Erhebungen der Stadt Köln werden im Durchschnitt der letzten Jahre rund 800 Wohnungen in Selbstläufer-Baugebieten realisiert.

### Wohnungsbaupotenziale

Aus den oben beschriebenen Ausschöpfungsquoten ergibt sich die in Tabelle 3 dargestellte Zahl der Wohneinheiten, die auf den momentan vorhandenen Flächen (Stand: 2013) realisiert werden können. In der Summe sind dies 30.620 Wohneinheiten.

Es sind Wohnbaupotenziale für rund 7.500 Wohneinheiten im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser verfügbar. Für den Geschosswohnungsbau ergibt sich insgesamt ein realisierbares Wohnungsbaupotenzial von rund 23.130 Wohneinheiten.

**Tabelle 3: Ausschöpfung der aktuellen Baulandpotenziale (2013 bis Dezember 2029)**

	Wohnungsbaupotenziale bis 2029 in Köln			Summe
	Potenziale Wohnungsbauprogramm	Baulücken	Selbstläufer	
Potenziale insgesamt (Anzahl Wohneinheiten)	19.400	15.000	13.600	48.000
Ausschöpfungsquote bis 2030	80 %	10 %	100 %	
Anzahl realisierbarer Wohneinheiten ...	15.520	1.500	13.600	30.620
... in Ein- und Zweifamilienhäusern	5.250	200	2.040	7.490
... in Mehrfamilienhäusern	10.270	1.300	11.560	23.130

Quelle: Berechnung nach Quaestio (2013)

Der Betrachtungszeitraum des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen beginnt 2010, daher werden die Baufertigstellungen der Jahre 2010 bis 2012 in die Berechnung der realisierbaren Wohnungsbaupotenziale integriert. Zu den Baupotenzialen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment in Höhe von 7.490 Wohneinheiten werden die Fertigstellungen der letzten drei Jahre in Höhe von 2.360 Wohneinheiten addiert.

Insgesamt können im Betrachtungszeitraum somit 9.850 Wohneinheiten in diesem Bausegment realisiert werden. Im Geschosswohnungsbau konnten in den Jahren 2010 bis 2012 6.166 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Zusammen mit den aktuellen Baulandpotenzialen in Höhe von 23.130 Wohneinheiten ergibt sich für den Geschosswohnungsbau ein realisierbares Wohnungsbaupotenzial von rund 29.300 Wohneinheiten (siehe Tabelle 4, Seite 16).

### Neubaubedarf

Die Gegenüberstellung des prognostizierten Bedarfs und der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale zeigt, dass die vorhandenen Flächen den gesamten Bedarf

nicht decken können. Allerdings muss hier zwischen dem Ausweisungsbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Mehrfamilienhäuser unterschieden werden.

In Bezug auf die Bereitstellung von Bauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau zeigt sich eine Bedarfsdeckung. Im Mehrfamilienhaus-Segment kann der Bedarf hingegen nur zur 69 Prozent gedeckt werden. Insgesamt fehlen nach derzeitiger Berechnung Baupotenziale für Mehrfamilienhäuser in Höhe von rund 13.250 Wohneinheiten.

Für den Ein- und Zweifamilienhausbau besteht quantitativ kein weiterer Flächenbedarf auf Basis des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP). Inwieweit allerdings das Flächenpotenzial gemäß FNP über die Lagequalitäten verfügt, die künftig im Einfamilienhausbau nachgefragt werden, muss im Einzelfall geprüft werden.

Im Geschosswohnungs-Segment fehlen indes Neubaupotenziale für rund 13.250 Wohneinheiten bis Ende 2029. Die Bedarfsdeckung soll vorrangig über die vor-

handenen Baulandpotenziale und die Innenentwicklung, gegebenenfalls auch über eine Flächenneuausweisung, erfolgen (vergleiche im Handlungsprogramm: Handlungsfelder Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik und Innenentwicklung, Seiten 21 und 22).

**Tabelle 4: Bedarfsdeckung durch die vorhandenen Baulandpotenziale (2010 bis 2030)**

	Wohneinheiten in ...		Gesamt
	... Ein- und Zweifamilienhäusern	... Mehrfamilienhäusern	
Realisierbare Wohnungsbaupotenziale	9.850	29.300	39.150
Anzustrebende Bauleistungen	9.550	42.550	52.100
Bedarfsdeckung in Prozent	103 %	69 %	
Über- bzw. Unterdeckungen (in Wohneinheiten)	300	-13.250	

Quelle: Quaestio (2013)

## 2.4 Herausforderung: Bedarf an Wohnungsneubau bis 2020

Neben der Aufgabe, neue Wohnbauflächen planerisch in erforderlichem Umfang im Betrachtungszeitraum auszuweisen, besteht die zentrale Herausforderung in den Jahren bis 2020 darin, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sowie die vorhandenen und neu hinzukommenden Flächenpotenziale vor allem kurzfristig zu mobilisieren.

Dies stellt eine sehr große Herausforderung dar, da die gesamte Baugebietsentwicklung (unter anderem Aufstellung des Bebauungsplans, Umlegung und Erschließung) in der Regel einige Jahre dauert. Die Optimierung der einzelnen Verfahrensschritte ist daher nachhaltig zu verfolgen, mit dem Ziel schneller baureife Flächen zur Verfügung zu stellen (siehe Kapitel 5 Umsetzung und Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Seiten 26 und 27).

Die zentrale Aufgabe besteht jetzt darin, kurzfristig Wohnbaupotenziale zu aktivieren. Ein Bevölkerungs-

wachstum in der prognostizierten Höhe ist nur dann möglich, wenn der Bevölkerung sowohl qualitativ als auch quantitativ genügend Wohnraum angeboten wird. Neben einer Intensivierung der Innenentwicklung bedeutet dies gegebenenfalls auch eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Der Fokus muss dabei auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen liegen (siehe auch Handlungsprogramm, Kapitel 4, ab Seite 20).

## 2.5 Flächenmobilisierung

Derzeit stehen Baulandpotenziale aus dem Wohnungsbauprogramm 2015 für rund 19.400 Wohneinheiten zur Verfügung<sup>8</sup>. Diese Baulandpotenziale unterliegen verschiedenen Planungshorizonten (siehe Tabelle 5). Sofort baureif sind Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial in Höhe von rund 9.300 Wohneinheiten, davon in etwa 7.700 für den Geschosswohnungsbau.

Bis 2020 sind die meisten Baupotenziale im Geschosswohnungsbau in den Stadtbezirken Rodenkirchen, Lindenthal, Mülheim und Ehrenfeld realisierbar (siehe Karte 1, Seite 17). Zu beachten ist, dass die zügige Bebauung von baureifen Flächen auch von den jeweiligen Vermarktungsstrategien der Wohnungsbauinvestoren abhängig ist. Dies ist insbesondere bei größeren Baugebieten der Fall, in denen in der Regel einzelne Bauabschnitte schrittweise in die Vermarktung überführt werden.

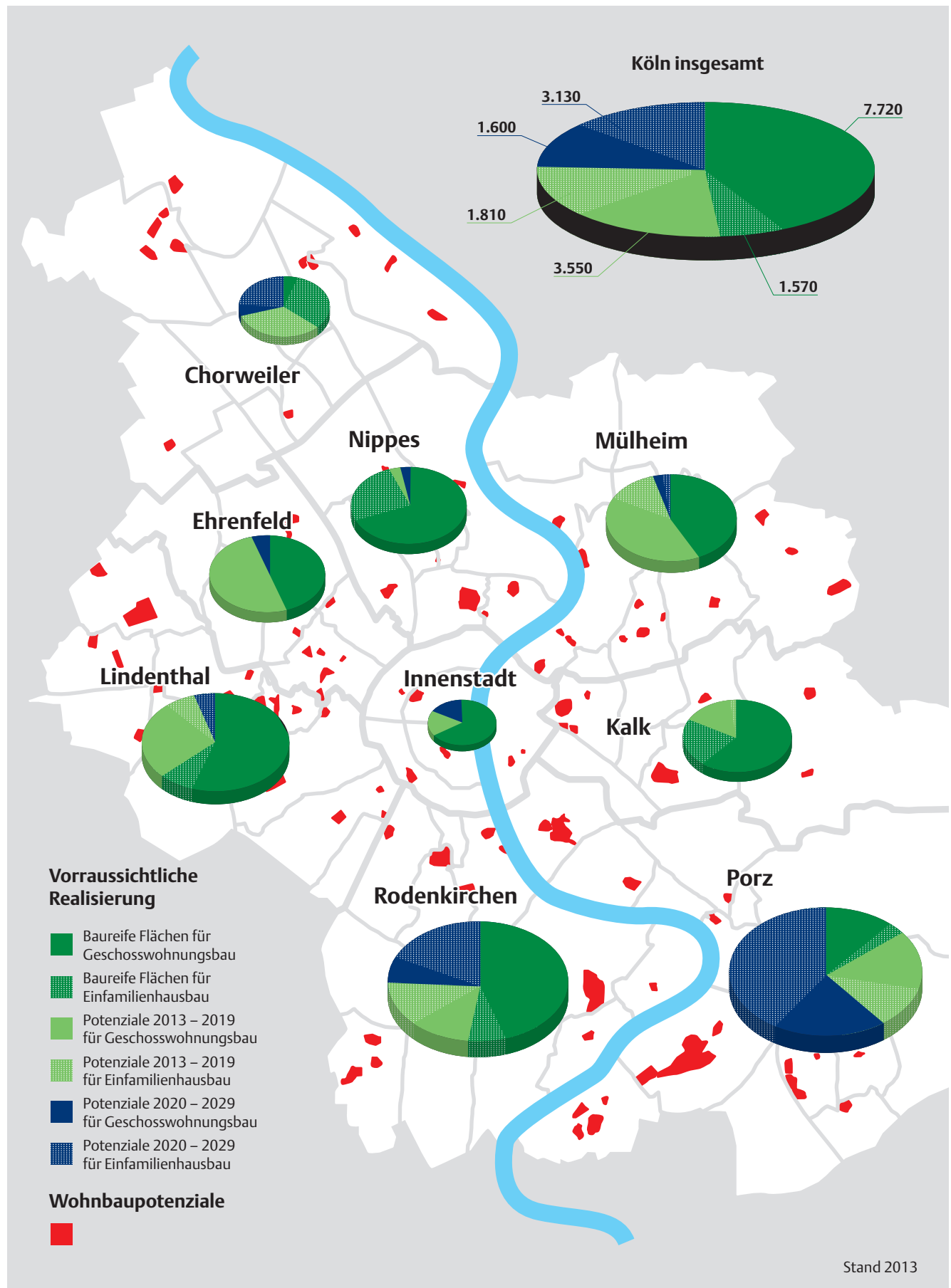
**Tabelle 5: Baulandpotenziale und voraussichtliche Realisierung (Baureife)**

Zeitraum (Baureife)	Wohneinheiten in ...		Gesamt
	... Ein- und Zweifamilienhäusern	... Mehrfamilienhäusern	
Sofort	1.570	7.720	9.290
2013 – 2019	1.810	3.550	5.360
2020 – 2029	3.130	1.600	4.730

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2013)

<sup>8</sup> Von den genannten Baulandpotenzialen werden erfahrungsgemäß aus unterschiedlichen Gründen nicht alle realisiert werden können (siehe Wohnungsbauprogramm, Seite 14). Der im StEK Wohnen veranschlagte Abzug von 20 Prozent der im Wohnungsbauprogramm ausgewiesenen Baulandpotenziale erfolgt pauschal, um eine realistische Größenordnung zu erhalten. Dieser Abschlag kann derzeit noch nicht konkreten Flächen zugeordnet werden.

Karte 1 Flächenmobilisierung nach Wohnungsbauprogramm 2015 (in Wohneinheiten)



### 3. Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik

Aus der detaillierten Analyse der Entwicklungen des Kölner Wohnungsmarktes, der Aufarbeitung aktueller Trends und der daraus hervorgegangenen Bedarfseinschätzung wurden die nachfolgenden Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik abgeleitet. Sie stellen die Zusammenfassung der Ergebnisse aus den drei Workshops zwischen April und Juni 2012 zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie der Diskussion im Kölner Wohnungsbauforum am 2. Juli 2012 dar.

#### 3.1 Ziele der Kölner Wohnungspolitik

##### Ziel 1

Köln will als attraktive Metropole weiter wachsen. Im Jahr 2030 sollen in Köln über 1.050.000 Menschen wohnen.

##### Ziel 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 sind bis 2020 jährlich 3.400 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau zu realisieren.

##### Ziel 3

Für Haushalte, die auf mietpreisgünstige Wohnungen angewiesen sind, strebt die Kölner Wohnungspolitik den Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen an.

##### Ziel 4

Die Wohnungsbestände sollen den energetischen Anforderungen und dem demographischen Wandel angepasst werden. Die Kölner Wohnungspolitik strebt hierzu den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und den barrierefreien, mindestens jedoch barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes an.

##### Ziel 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.

##### Ziel 6

Die Kölnerinnen und Kölner sollen auch 2030 gerne in ihrer Stadt wohnen. Die Wohnzufriedenheit der Kölner Bevölkerung soll gesteigert werden.

##### Ziel 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 hinzuwirken.

#### 3.2 Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik

##### Leitlinie 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.

##### Leitlinie 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 so-



zialen 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.

### **Leitlinie 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 im Bereich des Neubaus 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.

### **Leitlinie 4**

*Partnerschaftliche Quartiersentwicklung fördern*

Die Kölner Wohnungspolitik will 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 sozialräumlichen Planung, Entwicklung und Koordinierung fortgesetzt und weiterentwickelt. Zudem werden an verschiedenen Orten des Stadtgebietes unterschiedliche neue Formen einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung erprobt.

### **Leitlinie 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 Kleingeigentümer, die oftmals keine geeigneten 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.

### **Leitlinie 6**

*Flexibilität und Nachsteuerbarkeit erhöhen*

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

### **Leitlinie 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 Wohnungsmarktregion Köln über wesentliche wohnungs- und damit verbundene regionalpolitische Zielsetzungen, Planungen und Maßnahmen auszutauschen und abzustimmen. Aufbauend auf bestehenden Kooperationsformen sollen daher der Austausch und die Abstimmung mit den Nachbarkommunen intensiviert werden.

## 4. Handlungsprogramm

Auf der Grundlage der aus der Analyse des Wohnungsmarktes gewonnenen Erkenntnisse, der städtischen Einwohnerprognose sowie der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik wurde das nachfolgend dargestellte Handlungsprogramm erarbeitet. Insgesamt werden Maßnahmen in acht Handlungsfeldern definiert, die sich auf den Neubau und den Bestand beziehen (siehe Abbildung 3). Um die Nachfrage nach Wohnraum annähernd erfüllen zu können, ist hierfür neben der Qualifizierung des Bestandes eine hohe Neubautätigkeit – insbesondere im Geschosswohnungsbau – erforderlich.

**Abbildung 3: Aufbau des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen**



Der Entscheidung für die in Abbildung 3 genannten acht Handlungsfelder sowie die damit verbundenen Handlungsempfehlungen ging ein intensiver und partizipativer Beratungs- und Abstimmungsprozess unter Beteiligung wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Akteure voraus (siehe Abbildung 1, Seite 10).

### 4.1 Zusammenwirken der Handlungsempfehlungen

Die Zusammenhänge der den acht Handlungsfeldern zugeordneten 22 Maßnahmen sind komplex. Einzelne Maßnahmen entfalten ihre volle Wirkung erst im Zusammenwirken mit anderen Maßnahmen. Beispielsweise sind die sorgfältige Prüfung und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale, also der Maßnahmen des Handlungsfeldes Innenentwicklung, eine wesentliche Voraussetzung, um im Bedarfsfall neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausweisen zu können.

Andere Maßnahmen verhalten sich zueinander nach dem Muster „Je mehr – desto weniger“. Je mehr Erfolg beispielsweise die Maßnahmen haben, die auf den Neubau von Wohnungen zielen, desto weniger Druck lastet auf dem Wohnungsmarkt. Diese Entlastung hätte dann zur Folge, dass vorhandener preiswerter Wohnraum erfolgreicher auf dem Kölner Wohnungsmarkt bestehen sowie zusätzlich neu geschaffen wird und das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung nicht oder nur selten zur Anwendung kommt.

Um ein definiertes Ziel der Kölner Wohnungspolitik zu erreichen, müssen häufig Maßnahmen aus mehreren Handlungsfeldern zusammenwirken. Abbildung 4 verdeutlicht dies exemplarisch an dem Ziel, neuen Wohnraum in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen. Aufgeführt werden acht Maßnahmen aus vier Handlungsfeldern – ergänzt um das kooperative Baulandmodell, das nicht Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist und deshalb grafisch etwas abgesetzt wird.

### 4.2 Handlungsempfehlungen

Das Handlungsprogramm des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist in den nachfolgenden Tabellen kompakt dargestellt. Neben Bezeichnung und Kürzel sind die einzelnen Handlungsempfehlungen kurz beschrieben und die jeweilige Aufgabe für die Verwaltung aufgeführt. Auch sind die Maßnahmen markiert, die prioritär umgesetzt werden sollen (Priorisierung der Handlungsempfehlungen, siehe Abschnitt 4.3, Seite 24). Eine ausführliche Darstellung des Handlungsprogramms sowie eine Beschreibung der einzelnen Maßnahmen sind im Anhang zu finden.

Abbildung 4: Maßnahmenbündel zur Erreichung von Ziel 2 der Kölner Wohnungswirtschaft

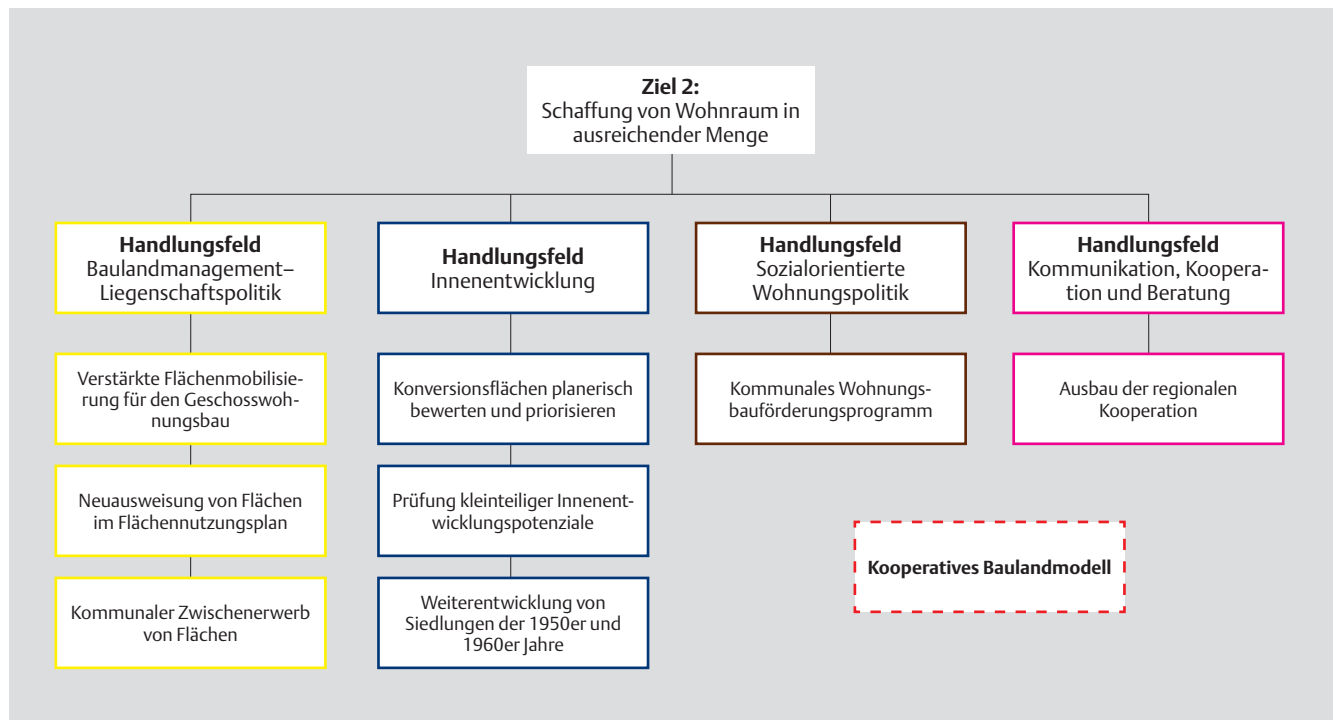


Tabelle 6: Übersicht über das Handlungsprogramm

Bezeichnung / Priorität	Beschreibung	Auftrag an die Verwaltung
<b>Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik</b>		
<b>B1</b> Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Der Bereitstellung von Geschosswohnungsbauflächen wird Priorität eingeräumt.  Deshalb sollen die im aktuellen Wohnungsbauprogramm erfassten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Geschosswohnungsbau überprüft und gegebenenfalls die planerischen Vorgaben angepasst werden.	Die Verwaltung überprüft die im Wohnungsbauprogramm 2015 erfassten Potenzialflächen hinsichtlich der Verteilung auf die Segmente Ein- Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Sie informiert den Rat über das entsprechend aktualisierte Flächenprogramm.  Falls Bauleitplanungen geändert werden müssen, legt die Verwaltung dem Rat <b>Beschlussvorlagen</b> zur Änderung der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse vor. Nach der Beschlussfassung wird das Flächenprogramm entsprechend aktualisiert.
<b>B2</b> Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Die Neuausweisung von Wohnbauflächen wird geprüft.	Die Verwaltung prüft die Neuausweisung von Geschosswohnungsbauflächen insbesondere im Außenbereich und auf bisher anders ausgewiesenen Gebieten. Sie legt dem Rat <b>Beschlussvorlagen</b> zur Einleitung von Flächennutzungsplanfortschreibungen vor.
<b>B3</b> Kommunaler Zwischen- erwerb von Flächen <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Der Ankauf von Flächen, die kurz- und mittelfristig disponibel sind und sich zu Wohnzwecken eignen, wird geprüft. Ziel ist die Weiterveräußerung an Investoren, die sich zu der Erfüllung der wohnungspolitischen Zielsetzungen, unter anderem der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, verpflichten.	Die Verwaltung prüft die Verfügbarkeit von zu Wohnzwecken geeigneten und mittelfristig disponiblen Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb.  Sie legt dem Liegenschaftsausschuss <b>Beschlussvorlagen</b> zum Erwerb geeigneter Flächen vor,
<b>B4</b> Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Zielgruppen <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Bei Vergabeentscheidungen soll die Konzeptqualität mit berücksichtigt werden. Durch die Bereitstellung von Grundstücken sollen Vorhaben von Baugruppen und weiteren Zielgruppen gefördert werden.	Anhand von Modellvorhaben in ausgewählten Quartieren wird die Vergabe nach Konzeptqualität exemplarisch erprobt. Die Verwaltung legt dem Rat hierzu eine <b>Beschlussvorlage</b> vor. Zudem wird die Förderung von Zielgruppen über die Bereitstellung geeigneter Grundstücke fortgeführt.

Bezeichnung / Priorität	Beschreibung	Auftrag an die Verwaltung
<b>Handlungsfeld Innenentwicklung</b>		
<b>I1</b> Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Nach der Eignungsprüfung sämtlicher Konversionsflächen als Wohnstandort, der Potenzialabschätzung und Priorisierung erfolgt die Baureifmachung unter Berücksichtigung von konversions-spezifischen Hemmnissen.	Die Verwaltung prüft, welche der Konversionsflächen für den Wohnungsbau mobilisiert werden können. Sie legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Priorisierung der Flächen vor, für die vorrangig Entwicklungskonzepte erarbeitet und die vorrangig baureif gemacht werden sollen.
<b>I2</b> Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Das Potenzial der kleinteiligen Innenentwicklung wird untersucht. Abhängig vom Ergebnis fließen die gewonnenen Erfahrungen in die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Innenentwicklungskonzeption ein.	Die Verwaltung schätzt die Potenziale der kleinteiligen Innenentwicklung durch die Untersuchung an Pilotquartieren mit Unterstützung eines Gutachters ab. Sie legt dem Rat gegebenenfalls eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes für eine kleinteilige Innenentwicklung vor.
<b>I3</b> Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre <i>Priorisierte Maßnahme</i>	In enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft wird das Potenzial der in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Siedlungen geprüft. Die Weiterentwicklung dieser Siedlungen ermöglicht die Mobilisierung von Flächenreserven.	Die Verwaltung identifiziert kurzfristig zusammen mit den Wohnungsunternehmen geeignete Siedlungen zur Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Umsetzung und zur städtischen Unterstützung dieser Nachverdichtungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls einer Priorisierung der Siedlungen vor.
<b>I4</b> Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen	Mit der Wirtschaftsförderung werden Stadträume definiert, in denen der Wohnnutzung wegen veränderter struktureller Rahmenbedingungen und Lagequalitäten planerische Priorität eingeräumt wird.	Die Verwaltung erarbeitet eine <b>Beschlussvorlage</b> , die Räume identifiziert, in denen eine Transformation brachliegender Gewerbeflächen in Wohnbauflächen erfolgen kann, sowie Räume benannt werden, in denen die Gewerbestandorte nachhaltig zu sichern sind.
<b>Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik</b>		
<b>S1</b> Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Das Wohnungsbauförderungsprogramm der Stadt Köln soll evaluiert und gegebenenfalls modifiziert werden mit dem Ziel, mehr geförderten Wohnraum in den unterversorgten Räumen der Stadt zu schaffen.	Die Verwaltung evaluiert das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm und legt dem Rat auf dieser Grundlage gegebenenfalls eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Weiterentwicklung des Programms vor.
<b>S2</b> Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen <i>Priorisierte Maßnahme (unter Vorbehalt des Ergebnisses von Q1)</i>	Im Rahmen einer Untersuchung wird festgestellt, wo im Stadtgebiet der Aufwertungsdruck hoch ist und die Bevölkerung durch Erhaltungssatzungen vor Verdrängung geschützt werden soll. Auf dieser Basis erfolgt die Vorbereitung von Satzungsbeschlüssen.	Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch (siehe Maßnahme Q1). Die Verwaltung legt dem Rat <b>Beschlussvorlagen</b> zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen für ausgewählte Gebiete vor.
<b>S3</b> Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren	Durch die Fortsetzung der bewährten Kooperation mit dem Mieterverein und die Ausweitung der aktivierenden Mieterberatung in Fällen gehäuft auftretender Mängel an Wohnungen und Wohngebäuden beziehungsweise von Vernachlässigung durch den Eigentümer werden Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach SGB II / XII in mietrechtlichen Fragen unterstützt.	Die Verwaltung setzt die bisherige Zusammenarbeit mit dem Mieterverein fort. In besonders drängenden Fällen wird die aktivierende Mieterberatung auf weitere Stadtteile ausgeweitet.
<b>Handlungsfeld Energetische Modernisierung</b>		
<b>E1</b> Wissenstransfer und Best-Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“	Das Ergebnis der Aufbereitung der Thematik sozialverträglicher energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Kölner Wohnungsbauforum wird fachöffentlichkeitswirksam aufbereitet; gute Lösungen aus dem Kölner Stadtgebiet werden somit bekannt gemacht.	Die Verwaltung bereitet gemeinsam mit Mitgliedern des Wohnungsbauforums die Erkenntnisse zur „Energetischen Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“ durch eine Fachtagung, eine Ausstellung und eine Broschüre auf.

Bezeichnung / Priorität	Beschreibung	Auftrag an die Verwaltung
<b>E2</b> Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung	Mit einem kommunalen Förderprogramm soll die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im privaten Wohnungsbestand angeschoben werden. Inhaltlich analog dem Sofortprogramm „Impuls 20ELF“ muss hierzu zunächst ein Ratsbeschluss hergeleitet werden.	Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für die private Altbaumodernisierung vor.
<b>Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen</b>		
<b>A1</b> Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen	Die Stadt unterstützt den Transfer von Erfahrungswissen im Hinblick auf die Reduzierung von Barrieren in Wohngebäuden und -quartieren. Basis ist die Kooperation mit der GAG Immobilien AG im Modellprojekt „Köln for all“.	Die Verwaltung macht gemeinsam mit der GAG Immobilien AG die im Modellprojekt „Köln for all“ gewonnenen Erkenntnisse zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Infrastruktur durch eine Ausstellung, ein Begleitprogramm und eine Broschüre bekannt.
<b>A2</b> Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren	Die Stadt unterstützt die Entstehung von Mehrgenerationen-Vorhaben vorrangig in den Stadtbezirken, in denen bisher noch kein Angebot dieser Art existiert.	Die Verwaltung wertet die Erfahrungen mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Baugebiet Sürther Feld aus und legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> mit Vorschlägen zur künftigen Initiierung weiterer Mehrgenerationen-Wohnprojekte vor.
<b>Handlungsfeld Quartiersentwicklung</b>		
<b>Q1</b> Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Nach der Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf wird in Entwicklungs- und Integrierten Handlungskonzepten festgelegt, mit welchen Instrumenten und unter Beteiligung welcher Partner die Stadt die Entwicklung in diesen Stadträumen fördern beziehungsweise sozialverträglich gestalten kann.	Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch und erarbeitet Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe für die identifizierten Quartiere. Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Priorisierung von Quartieren, für die Entwicklungs- und integrierte Handlungskonzepte zu erarbeiten sind, vor.
<b>Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung</b>		
<b>K1</b> Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft	In einer Kooperationsvereinbarung sollen Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft und gegebenenfalls weiterer Partner und die Stadt festlegen, wie die Zielsetzungen aus dem StEK Wohnen gemeinsam umgesetzt werden können. Der Inhalt dieser Vereinbarung soll gemeinsam erarbeitet werden.	Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Kölner Wohnungswirtschaft vor.
<b>K2</b> Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben	Mit dem Ziel der Erprobung wohnungswirtschaftlicher Innovationen sollen in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft Modellvorhaben durchgeführt werden. Die Stadt leistet einen Finanzierungsbeitrag, die Projektträger verpflichten sich im Gegenzug zum Transfer der gewonnenen Erfahrungen.	Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept zur Förderung wohnungswirtschaftlicher Modellvorhaben und legt dem Rat hierzu eine <b>Beschlussvorlage</b> vor.
<b>K3</b> Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung <i>Priorisierte Maßnahme</i>	Mit einem zusätzlichen, zeitlich befristeten Beratungsangebot sollen Wohnungsbauminvestoren in ihren Vorhaben noch gezielter unterstützt werden. Aufgabenzuschnitt und Anbindung sind noch festzulegen.	Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept zur Bündelung und Optimierung der Beratungsleistungen für Bauwillige und Investoren (kommunale Wohnungsbauleitstelle) und legt dem Rat hierzu eine <b>Beschlussvorlage</b> vor.
<b>K4</b> Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion	Die Kooperation in der Wohnungsmarktregion, bisher fokussiert auf den linksrheinischen Bereich, soll ausgebaut und räumlich erweitert werden. Gegenstand können der Aufbau einer regionalen Marktbeobachtung und die Durchführung von Wettbewerben / Veranstaltungen sein.	Die Stadt Köln lädt zu einer „Bürgermeisterkonferenz“ zu Wohnungsmarktfragen ein. Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Weiterentwicklung der Kooperationsstruktur für die gesamte Wohnungsmarktregion vor.



Bezeichnung / Priorität	Beschreibung	Auftrag an die Verwaltung
<b>Handlungsfeld Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung</b>		
<b>M1</b> Monitoring „Wohnen“ aufbauen	Indem das Handlungsfeld Wohnen in das Monitoring Stadtentwicklung implementiert wird, werden die Möglichkeiten der kleinräumigen Marktbeobachtung ausgeweitet mit dem Ziel der systematischen Überprüfung und Weiterentwicklung von Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen.	Die Verwaltung erweitert das Monitoring Stadtentwicklung um das Handlungsfeld „Wohnen“ und legt regelmäßig Berichte zur Wohnungsmarktentwicklung im Hinblick auf die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen vor.
<b>M2</b> Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen	Das Ergebnis der Untersuchung zu Ausmaß und Auswirkungen der durch den Generationenwechsel bedingten Freisetzungen im Mehrfamilienhausbestand soll in die Steuerung der Baulandbereitstellung einfließen.	Die Verwaltung beauftragt ein Gutachterbüro mit einer Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern.

### 4.3 Priorisierung der Handlungsempfehlungen

Das Handlungsprogramm wurde sowohl von den Mitgliedern der konzeptbegleitenden AG StEK Wohnen als auch von den Mitgliedern des Wohnungsbauforums priorisiert. Dabei wurden jeweils die für jeden Teilnehmer drei dringendsten Aufgaben der Kölner Wohnungspolitik in den nächsten Jahren abgefragt. Anschließend wurde das Ergebnis aus stadtentwicklungspolitischer Sicht bewertet.

Dabei sollen solche Handlungsempfehlungen mit Priorität angegangen und umgesetzt werden,

- von denen deutliche Mengeneffekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind,
- die es insbesondere ermöglichen, mehr Geschosswohnungen in den nächsten Jahren zu errichten,
- die dem Erhalt und der Schaffung preisgünstiger Wohnungen dienen,
- die die notwendigen Grundlagen für eine langfristig angelegte Wohnungspolitik schaffen und auch solche Maßnahmen,
- die im engsten Wirkungszusammenhang mit diesen Maßnahmen stehen.

Im Ergebnis wurde elf Maßnahmen höchste Bedeutung zugemessen.

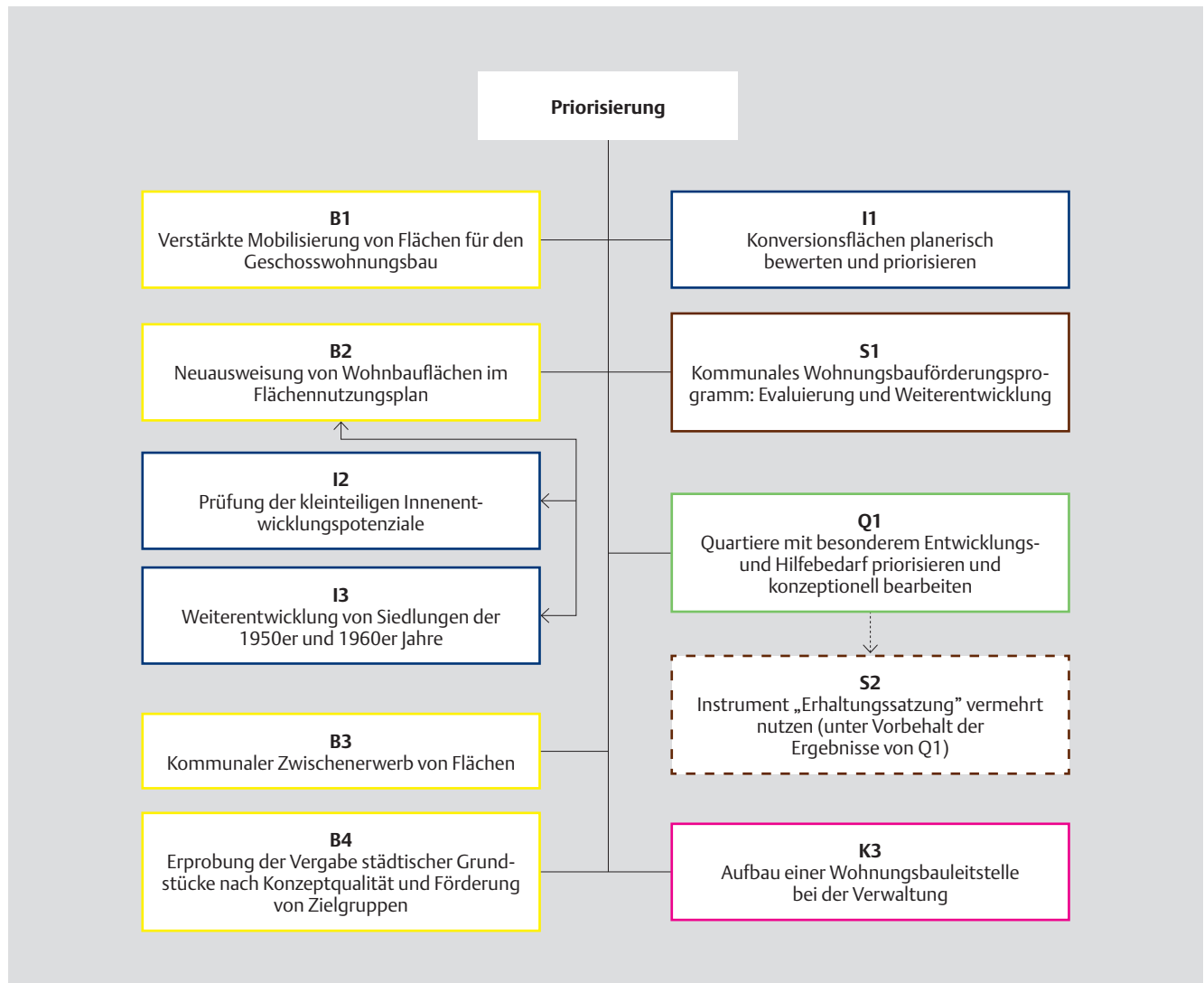
Dies sind im Wesentlichen Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik (B1, B2 und B3) sowie jeweils eine Maßnahme aus dem Handlungsfeld Innenentwicklung (I1), dem Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik (S1), dem Handlungsfeld Quartiersentwicklung (Q1) sowie dem Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung (K3, siehe Abbildung 5, Seite 25).

Ihnen ist mit Ausnahme von Q1 gemeinsam, dass sie vor allem dem Ziel dienen, kurz- bis mittelfristig mehr Wohnungsbau zu ermöglichen, um den erwarteten Einwohnerzuwachs zu decken. Der Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 18. Juli 2013 zur Flächenbereitstellung bestätigt das Ergebnis der Priorisierung eindeutig.

Maßnahme Q1 hat eine hohe Priorität, da die Quartiere zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung – und insbesondere auch der Landesförderung – rücken und sich hier künftig der Schwerpunkt der kooperativen und integrierten Zusammenarbeit finden wird.

Zusätzlich zu den vorgenannten sieben Handlungsempfehlungen wurden weitere Maßnahmen priorisiert, die mit diesen in direktem Wirkungszusammenhang stehen oder die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Wohnungspolitik legen. Hierzu zählen weitere Handlungsempfehlungen der Handlungsfelder Innenentwicklung (I2 und I3) und Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik (B4) sowie im Bedarfsfall das Instrument der Erhaltungssatzung nach §172 Baugesetzbuch einzusetzen (Maßnahme S2, siehe auch Beschluss zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen vom 26. September 2013, Ds. Nr. 3173 / 2013). Die Neuausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan setzt zum Beispiel die Identifizierung der Innenentwicklungspotenziale (Handlungsempfehlungen I2 und I3) voraus. Weitere Wirkungszusammenhänge verdeutlicht Abbildung 5.

Abbildung 5: Priorisierte Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen



Ungeachtet der Priorisierung ist darauf hinzuweisen, dass alle Handlungsempfehlungen der Umsetzung bedürfen, da sie den Wohnstandort Köln perspektivisch stärken. Grundsätzlich zu beachten ist, dass die Wirkungen vieler Maßnahmen tatsächlich oft erst mittelfristig eintreten und dass die Möglichkeiten, das Geschehen auf dem Kölner Wohnungsmarkt maßgeblich zu beeinflussen, begrenzt sind. Dies ergibt sich unter anderem daraus, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zum weit größten Teil aus dem Bestand heraus erfolgt und dass die Mobilisierung von Bauland in der Regel einen mehrjährigen Vorlauf hat.

## 5. Umsetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen

### Umsetzung der Maßnahmen als Querschnittsaufgabe

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen umfasst ein Handlungsprogramm mit einer Vielzahl von Instrumenten, die verschiedenen Handlungsbereichen zugeordnet sind. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer räumlichen Bezugsebenen, Akteurskonstellationen und zeitlichen Wirksamkeit. Zudem sind einige von ihnen mit Priorität zu bearbeiten. Aus der Vielschichtigkeit und Komplexität der Herausforderungen und den verschiedenen, parallel zu verfolgenden Zielen und Leitlinien ergibt sich der Aufbau des StEK Wohnen als interdisziplinärer Instrumentenbaukasten.

Der Rat der Stadt Köln hat in den letzten Monaten dieser Komplexität und der Dringlichkeit Rechnung getragen. Er hat wichtige Beschlüsse zur Wohnungspolitik gefasst und damit Eckpunkte festgelegt und Prioritäten gesetzt.

In Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 18. Juli 2013 werden Maßnahmen, die vorrangig auf die Bereitstellung von Bauland abzielen, mit Priorität bearbeitet. Auf dieser Grundlage bearbeitet die Verwaltung bereits Teilbereiche der Handlungsfelder Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik und Innenentwicklung und ermittelt neue Wohnbauflächen anhand eines ausdifferenzierten Kriterienkataloges. Parallel erfolgt gemäß Ratsbeschluss vom 18. Juni 2013 die Prüfung, wie in Köln durch die Weiterentwicklung des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms mehr geförderter Wohnraum geschaffen werden kann.

Zudem wurden in der Verwaltung bereits parallel Konzepte erarbeitet, die für die Wohnungspolitik von Bedeutung sind: So die Beschlussvorlagen zum kooperativen Baulandmodell Köln, zum strategischen Flächenmanagement sowie zum integrierten Klimaschutzkonzept Köln 2013. Die im Stadtentwicklungskonzept Wohnen aufgeführten Maßnahmen müssen auch im Zusammenhang mit den von der Stadtverwaltung bereits angewendeten Instrumenten (siehe Übersicht im Anhang, Seiten 33 und 34) gesehen werden.

Das große Spektrum von zu erarbeitenden Fachkonzepten unterstreicht zum einen die Notwendigkeit, die Verflechtungen der Querschnittsthematik Wohnen innerhalb der Verwaltung zu beachten, und zum ande-

ren das Erfordernis, auf Stadtteil- und Quartiersebenen integrierte Konzepte zu erarbeiten.

### 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. Zahlreiche Maßnahmen können nur von den Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbauinvestoren oder unter ihrer maßgeblichen Beteiligung umgesetzt werden. Zudem ist das Engagement der vielen Einzeleigentümer und Einzeleigentümerinnen unverzichtbar. Eine enge Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren beziehungsweise Wohnungsmarktexperten und -expertinnen hat also große Bedeutung für die Erreichung der Ziele der Kölner Wohnungspolitik.

Der Stadt Köln kommt verstärkt die Aufgabe der Koordination und Moderation zu. 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 (Maßnahme K1).

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Maßnahmen wird untersucht, ob und unter welchen Voraussetzungen die Umsetzung einzelner Maßnahmen durch Kooperationen zum Beispiel mit Hochschulen begleitet werden kann.

Die Stadt Köln wird sich weiter intensiv in den interkommunalen Erfahrungsaustausch einbringen. Die Stadt Köln profitiert von neuen Impulsen und Erkenntnissen, die im Austausch vor allem mit Vertretungen aus vergleichbaren Großstädten gewonnen 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 oben beschriebenen Anforderungen bereits Konsequenzen gezogen und folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Die Umsetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wird im Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr koordiniert. Der bisher konzeptbegleitende Verwaltungsrbeitskreis soll verstetigt werden und auch die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen eng begleiten.
- Die Verfahren der Baureifmachung werden optimiert (zum Beispiel die Bauleitplanung). Ebenso werden die Möglichkeiten der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Optimierung von Verfahrensschritten wird auch im Handlungsfeld Kooperation, Kommunikation und Beratung (Maßnahmen K1 und K3) behandelt. Um die Verfahren zu optimieren, werden folgende Maßnahmen ergriffen:
  - Die Prioritäten werden neu geordnet.
  - Verwaltungsinterne Abläufe werden durch eine Verkürzung von Fristen im Zusammenhang mit der Einbindung anderer Dienststellen beschleunigt.
  - Die Verwaltung prüft, ob in einzelnen Dienststellen Personal zugesetzt werden muss.
  - Prüfung einer Beschleunigung der Beratungsfolge (zum Beispiel durch parallele Beratung).

**Teilnehmerinnen und Teilnehmer der AG StEK Wohnen****Stadtverwaltung**

Dr. Ludwig Arentz  
*Umwelt- und Verbraucherschutzamt*

Dr. Günter Bell  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Wilhelm Belke  
*Amt des Oberbürgermeisters*

Bruno Bennewitz  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Wolfgang Efferz  
*Stadtplanungsamt*

Stefan Ferber  
*Amt für Wohnungswesen*

Detlef Fritz  
*Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster*

Ulrich Heimbach  
*Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster*

Dr. Marc Höhmann  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Jürgen König  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Dr. Kerstin Kremer  
*Umwelt- und Verbraucherschutzamt*

Rainer Liebmann  
*Umwelt- und Verbraucherschutzamt*

Josef Ludwig  
*Amt für Wohnungswesen*

Maria Kröger  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Nina Schoppmann  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Dirk Schumacher  
*Amt für Soziales und Senioren*

Nina Sieberns  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Werner Stüttem  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*



**Externe Teilnehmer**

Anett Barsch  
*CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH*

Jörg Detjen  
*Die Linke*

Bernhard Faller  
*Gutachter, QUAESTIO Forschung und Beratung*

Martin Frysch  
*GWG Köln-Sülz eG*

Klaus Greschok  
*Arbeitskreis Urbanes Wohnen im Leitbild Köln 2020*

Ingo Grube  
*DORNIEDEN Generalbau GmbH*

Ossi Helling  
*Bündnis 90/Die Grünen*

Karl-Jürgen Klipper  
*CDU*

Jochen Mauel  
*GAG Immobilien AG*

Marcus Nähser  
*Kreissparkasse Köln*

Horst Noack  
*SPD*

Michael Zimmermann  
*SPD*

Werner Nußbaum  
*Die Ehrenfelder – Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft eG*

Georg Potschka  
*Die Ehrenfelder – Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft eG*

Werner Roche  
*Erbbauverein Köln eG*

Stefanie Ruffen  
*FDP*

Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt  
*Moderator, Rheinische Friedrich-  
Wilhelms-Universität Bonn*

Nora Wilmsmeier  
*Gutachterin, QUAESTIO Forschung und Beratung*





Nobelstraße in Köln-Vingst



Anhang

# Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Kapitel 4 | Handlungsprogramm | Langversion

Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Handlungsprogramm

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen umfasst ein Handlungsprogramm mit verschiedenen Handlungsfeldern und unterschiedlichsten Instrumenten. Es ist als interdisziplinärer Instrumentenkasten aufgebaut, der der Vielschichtigkeit und Komplexität der Herausforderungen beziehungsweise den verschiedenen zu verfolgenden Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik Rechnung trägt.

Die hier vorliegende Version des Handlungsprogramms hat den Anspruch,

- alle derzeitigen wohnungspolitischen Maßnahmen der Stadt integrativ darzustellen,
- diese Maßnahmen in Bezug zu den Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie der Haushalts- und Neubaubedarfsberechnung zu setzen und
- weitere Maßnahmen zur wohnungspolitischen Gestaltung der Zukunft vorzuschlagen und diese zu priorisieren.

Alle derzeitigen wohnungspolitischen Maßnahmen und Aufgaben der Kölner Wohnungspolitik werden zu Beginn in einer Übersicht aufgelistet. Es folgen die Kapitel zu den einzelnen Handlungsfeldern. Für jedes Handlungsfeld wird der Bezug zu den übergeordneten wohnungspolitischen Zielen und Leitlinien hergestellt, es wird die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt und eine Übersicht über die wichtigsten bestehenden Ratsbeschlüsse gegeben und es werden die wichtigsten Aktivitäten der Stadt in diesem Handlungsfeld dargestellt sowie abschließend die neuen Handlungsempfehlungen vorgestellt.

Nach der Einführung in das Handlungsfeld folgt eine tabellarische Übersicht über die neuen wohnungspolitischen Handlungsempfehlungen mit folgender Aufteilung:

- Kürzel und Bezeichnung der Handlungsempfehlung
- Priorisierung der Maßnahme<sup>9</sup>
- Zeitraum (in Bezug auf die Umsetzung beziehungsweise weitere Konkretisierung der Maßnahme)
- Akteure: Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Andere (zum Beispiel Verbände, Wissenschaft).

Die Handlungsempfehlungen selbst sind in Maßnahmenblättern mit folgenden Inhalten dargestellt:

- Kürzel der Maßnahme
- Bezeichnung der Maßnahme
- Bezug zu den Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik
- Bestehende Ratsbeschlüsse
- Beschreibung der Maßnahme
- Akteure
- Auftrag an die Verwaltung
- Wirkung der Maßnahme
- Hinweise / Ergänzungen.

### Beschlussübersicht

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat den Anspruch, alle derzeitigen wohnungspolitischen Initiativen der Stadt integrativ darzustellen. Tabelle 1 enthält eine Übersicht über die bestehenden beziehungsweise derzeit bei der Verwaltung in Arbeit befindlichen Maßnahmen, Aufgaben und (Rats-) Beschlüsse sowie gegebenenfalls die Drucksachennummer (Ds. Nr.) und das Datum.

<sup>9</sup> Zur Methodik der Priorisierung der Handlungsempfehlungen: siehe Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Abschnitt 4.3

**Tabelle 1: Übersicht über die bestehenden und derzeit in Arbeit befindlichen Maßnahmen, Aufgaben und [Rats-] Beschlüsse zum Thema Wohnen**

Beschluss / Bezeichnung	Ds. Nr.	Datum
<b>Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik</b>		
Wohnungsbauprogramm 2015	2606/2007	29. Januar 2008
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2. Februar 2010
Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise; hier: Beschluss über das „Kooperative Baulandmodell Köln“	2014/2012 4325/2012	18. Dezember 2012 17. Dezember 2013
Handlungskonzept Strategisches Flächenmanagement	3391/2011	25. August 2011
Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen – jetzt	0979/2013	18. Juli 2013
<b>Handlungsfeld Innenentwicklung</b>		
Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt	0015/2007	15. Mai 2007
Baulückenprogramm erhalten	1175/2012 1516/2013	29. April 2013
Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen – jetzt	0979/2013	18. Juli 2013
<b>Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik</b>		
Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm	1295/2012	15. Mai 2012
Erhaltungssatzung für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim	0614/096	30. Mai 1996
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2. Februar 2010
Nachfolgeregelungen zu der früheren Zweckentfremdungsverordnung und Überlassungsverordnung	0327/2012	20. Januar 2012
Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen	0048/2013 2829/2013	18. Juni 2013 17. Dezember 2013
Erlass sozialer Erhaltungssatzungen	3173/2013	26. September 2013
<b>Handlungsfeld Energetische Modernisierung</b>		
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2. Februar 2010
Sofortprogramm „Impuls 20ELF“	3272/2011	20. Dezember 2011
Integriertes Klimaschutzkonzept Köln 2013		In 2014
<b>Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen</b>		
Generationenübergreifendes Wohnen in Köln	1661/2005	15. Dezember 2005
Leitbild Köln 2020 – Leitlinien für ein soziales Köln	0452/2008	25. September 2008
Handlungskonzept Demographischer Wandel	1754/2009	17. Dezember 2009
Handlungskonzept Behindertenpolitik „Köln überwindet Barrieren – eine Stadt für Alle“	1885/2009	20. September 2012

Beschluss / Bezeichnung	Ds. Nr.	Datum
<b>Handlungsfeld Quartiersentwicklung</b>		
Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord	5365/2007	5. Mai 2009
Soziale Stadt NRW – Mülheim-Programm hier: Integriertes Handlungskonzept Mülheim 2020 für das Programmgebiet „Soziale Stadt“ Köln-Mülheim	3493/2008	5. Mai 2009
Räumliche Entwicklungsplanungen / -konzepte (mit relevanten Wohnungsanteilen):		
– Gremberghoven	1450/2008	31. Juli 2008
– Porz-Mitte	3629/2008	23. März 2010
– Meschenich	0274/2009	5. Mai 2009
– Lindweiler	2212/2010	7. April 2011
– Südliche Innenstadtweiterung (ESIE)	3799/2011	20. September 2012
Vorbereitende Untersuchung und Stadtumbaukonzept Chorweiler	2538/2011	14. Juli 2011
Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln	0476/2010 3103/2011	7. Oktober 2010 20. Dezember 2011
<b>Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung</b>		
Wohnungsgesamtplan 2003		20. Juli 2004
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau	3280/2009	2. Februar 2010
<b>Handlungsfeld Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung</b>		
Wohnungsgesamtplan 2003		20. Juli 2004

Die Übersicht macht deutlich, dass das Thema Wohnen in der Verwaltung an vielen Stellen angesiedelt ist und bearbeitet wird und das Spektrum von Fachkonzepten mit unmittelbaren oder mittelbaren Bezug zu den quantitativen und qualitativen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen groß ist. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die Verflechtungen der Querschnittsthematik Wohnen innerhalb der Verwaltung mit den neu hinzukommenden Aufgaben des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu bündeln und zu koordinieren.



## Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen in diesem Handlungsfeld vor allem das Ziel, Wohnraum in ausreichender Quantität und Qualität zu schaffen. Sie dienen der Konkretisierung der Leitlinien 1 (Wachstumschancen), 2 (Innenentwicklung) und 3 (Sozialer Ausgleich) des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen.

### Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt. Ein Kernproblem ist der Mangel an baureifen Flächen in der Stadt.

Die Stadt Köln begegnet diesem Handlungsbedarf gegenwärtig bereits durch ein Bündel von Maßnahmen: So hat der Rat der Stadt Köln am 29. Januar 2008 das Wohnungsbauprogramm 2015 und am 2. Februar 2010 im Vorgriff auf das Stadtentwicklungskonzept Wohnen das „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen.

Das Wohnungsbauprogramm dient der operativen Umsetzung des Wohnungsgesamtplans. Es umfasste einen flächenbezogenen und einen organisatorischen Ansatz: Neben der Erfassung und laufenden Fortschreibung von Wohnbauflächenpotenzialen in Köln zielte das Programm auf die verwaltungsinterne Koordination der Baureifmachung von Flächen für den Wohnungsbau. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen werden die strategisch-programmatischen Aussagen und die Umsetzung in der bisher bewährten Form zusammengeführt.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell, dessen Einführung auf einen Ratsbeschluss vom 18. Dezember 2012 zurückgeht, verfolgt die Stadt das Ziel, die Planungsbedingten im Fall von planungsbedürftigen Wohnbaulandentwicklungen an den Kosten der Planungs- und Infrastrukturleistungen zu beteiligen und sie darüber hinaus zu verpflichten, einen festgelegten Anteil an den zu errichtenden Wohnungen im geförderten Segment zu realisieren. Neben der Kostenentlastung der Stadt Köln sollen auf diesem Weg die Errichtung von mehr öffentlich geförderten Wohnraum ermöglicht und ein wesentlicher Beitrag zu einer ausgewogenen sozialräumlichen Verteilung im Stadtgebiet geleistet werden. Zum Kooperativen Baulandmodell hat die Verwaltung eine

Beschlussvorlage erarbeitet, die am 17. Dezember 2013 beschlossen wurde.

Am 18. Juli 2013 hat der Rat mit dem Ziel einer unverzüglichen Weiterentwicklung und Baureifmachung von Flächen für den Wohnungsbau, vornehmlich durch Identifizierung und Nutzung der Verdichtungspotenziale in der inneren Stadt, eine Vielzahl von unterschiedlichen Maßnahmen beschlossen. Mit diesen Maßnahmen soll den aktuellen Engpässen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des rasanten Bevölkerungswachstums der Stadt begegnet werden. Mit der Umsetzung dieses Auftrages hat die Verwaltung bereits begonnen; die beschlossenen Maßnahmen sind in das Stadtentwicklungskonzept Wohnen integriert. Die den Bereich Baulandmanagement und Liegenschaftspolitik betreffenden Beschlusslagen gehen in den im Folgenden aufgeführten Maßnahmen B1, B2, B3 und B4 auf.

Mit der erheblichen Verstärkung ihrer Anstrengungen in den Bereichen Flächenausweisung und -mobilisierung strebt die Stadt Köln an, die ehrgeizigen quantitativen wie qualitativen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen zu erreichen.

Die Herausforderung besteht darin, die Flächen bedarfsgerecht, das heißt konkret in den nächsten Jahren bis 2020, bereitzustellen. Sie müssen demnach schnellstmöglich mobilisiert werden. Dazu dienen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen.

### Handlungsempfehlungen

Empfohlen werden unter anderem eine Überprüfung und gegebenenfalls Neuformulierung der planerischen Zielsetzungen sämtlicher im aktuellen Wohnungsbauprogramm enthaltenen Flächen zugunsten des Geschosswohnungsbaus beziehungsweise gegebenenfalls zugunsten höherer Dichten im Einfamilienhausbau, aber auch die Neuausweisung von Flächen und die Beschleunigung der Baureifmachung. Es bestehen enge inhaltliche Zusammenhänge zum Handlungsfeld Innenentwicklung, das ebenfalls auf die Verfügbarmachung von zusätzlichen Bauflächen, jedoch mit dem Fokus auf Konversion und Nachverdichtung zielt.

Da die unter B2 empfohlenen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bau-

leitplanung (Fortschreibung des Flächennutzungsplans) einen gewissen zeitlichen Vorlauf haben, aber langfristig eher mit einer rückläufigen Wachstumsdynamik zu rechnen ist, muss die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücks- und Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachtet werden (siehe Leitlinie 6 und Handlungsfeld Monitoring /

Wohnungsmarktbeobachtung). Unter veränderten Rahmenbedingungen sind eine Anpassung und Nachsteuerung erforderlich. Dies gilt grundsätzlich, jedoch vor allem für die Inanspruchnahme von bisher nicht zu Siedlungszwecken genutzten Flächen.

**Tabelle 2: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
B1	Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau	✓	✓			✓		
B2	Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	✓			✓	✓		
B3	Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen	✓	✓			✓		
B4	Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Zielgruppen	✓		✓		✓		

**Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik**

B1 Verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau

**Leitlinie****1:X****2:X****3:****4:****5:****6:****7:****Bestehende Ratsbeschlüsse**

Ratsbeschluss zum Wohnungsbauprogramm 2015 vom 29. Januar 2008, Ds. Nr. 2606/2007. Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau vom 2. Februar 2010, Ds. Nr. 3280/2009. Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

**Beschreibung der Maßnahme**

Das Wohnungsbauprogramm 2015 basiert mit seinen grundlegenden Zielaussagen auf dem Wohnungsgesamtplan 2004. Hinsichtlich der jeweiligen Flächenentwicklungen ist das Programm kontinuierlich aktualisiert worden. Nach der Beschlussfassung über das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird das Programm mit den gegenwärtig darin enthaltenen Potenzialflächen, jedoch unter veränderten planerischen Vorgaben beziehungsweise Prioritäten, unter dem Begriff Flächenmobilisierung in das Stadtentwicklungskonzept Wohnen integriert.

Gemäß den im Stadtentwicklungskonzept Wohnen festgeschriebenen neuen wohnungspolitischen Zielsetzungen und Leitlinien soll die Überarbeitung unter den folgenden beiden Vorgaben erfolgen:

- Alle erfassten Flächen sind hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung auf die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zu überprüfen. Die vorliegende Untersuchung zum Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten hat ergeben, dass in diesem Segment künftig von einem zusätzlichen Angebot im Bestand auszugehen ist. Zugleich bleibt der Bedarf an Geschosswohnungen, vor allem im öffentlich geförderten beziehungsweise preiswerten Segment, hoch. Das Ziel besteht darin, den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zugunsten von Geschosswohnungen beziehungsweise einer höheren Verdichtung, zum Beispiel in Form gestapelter Ein- und Zweifamilienhäuser, zu reduzieren. Grundsätzlich kann eine Anpassung in allen Fällen erfolgen, in denen noch kein Planungsrecht besteht. Bei laufenden Planverfahren muss im Einzelfall abgewogen werden.
- Der Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau wird grundsätzlich Priorität eingeräumt. Der Ratsbeschluss vom 2. Februar 2010 zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau, wonach „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“ vorrangig baureif gemacht werden sollen, wird somit erweitert.

Die im Instrument Flächenmobilisierung enthaltenen Potenzialflächen werden in einheitlichen Flächenpässen dargestellt. Das Instrument Flächenmobilisierung soll wie bisher kontinuierlich aktualisiert und in regelmäßigen Abständen in geeigneter Form veröffentlicht werden mit dem Ziel, die Transparenz, Planungs- und Investitionssicherheit gegenüber den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen.

**Akteure**

Stadt Köln

**Auftrag an die Verwaltung**

Die Verwaltung überprüft die im Wohnungsbauprogramm 2015 erfassten Potenzialflächen hinsichtlich der Verteilung auf die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Sie informiert den Rat über das entsprechend aktualisierte Flächenprogramm. Falls Bauleitplanungen geändert werden müssen, legt die Verwaltung dem Rat **Beschlussvorlagen** zur Änderung der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse vor. Nach der Beschlussfassung wird das Flächenprogramm entsprechend aktualisiert.

**Wirkung der Maßnahme**

Auf bestehenden Potenzialflächen können mehr Geschosswohnungen entstehen. Zu einem früheren Zeitpunkt stehen baureife Flächen zur Verfügung.

## B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Leitlinie	1:X	2:	3:	4:	5:	6:	7:
-----------	-----	----	----	----	----	----	----

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

Die Möglichkeiten der Neuausweisung von Geschosswohnungsbauflächen, insbesondere im Außenbereich durch Flächennutzungsplanfortschreibungen sollen geprüft werden. Das Ziel besteht darin, durch die Neuausweisung der Flächen und der daraus folgenden Einbringung in das Flächenprogramm im Stadtentwicklungskonzept Wohnen mehr Flächen bereitzustellen, auf denen Geschosswohnungen, vor allem im öffentlich geförderten Segment, oder gegebenenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Form, zum Beispiel als Stapelhäuser, entstehen können. Die Neuausweisung muss im Einklang mit dem Regionalplan stehen, der die Planungsspielräume begrenzt.

Die Prüfung der Neuausweisung von Flächen ist erforderlich, da das Flächenangebot, das über den derzeit gültigen Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung realistischer Ausschöpfungsquoten vorhanden ist, unterhalb der aus dem Wachstumspotenzial der Stadt Köln abgeleiteten Bedarfszahlen liegt. Dies gilt ungeachtet der beabsichtigten Erhöhung von Mehrfamilienhausanteilen auf geeigneten, bereits im Instrument Flächenmobilisierung erfassten Potenzialflächen (siehe Maßnahmenblatt B1). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Mengeneffekt der zahlreichen Maßnahmen im Bereich Innenentwicklung (siehe Handlungsfeld Innenentwicklung) zu gering ist, um die Differenz zwischen dem absehbaren Wohnbauflächenangebot und dem Volumen möglicher „Nachfrager“ vorrangig nach Geschosswohnungen aufzufangen. Folglich kann das Wachstumsziel nur erreicht werden, wenn neue Flächen im Außenbereich im Wege der klassischen Stadterweiterung erschlossen werden.

Um die Zielsetzungen einer nachhaltigen Flächennutzung und der grundsätzlichen Vorrangfunktion der Innen- vor der Außenentwicklung nicht zu konterkarieren, werden nur Flächen in die Prüfung und gegebenenfalls Neuausweisung einbezogen, die entlang der Erschließungsachsen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen und die im Fall ihrer Bebauung zu einer Abrundung der Siedlungsgefüge im Außenbereich beitragen. Zu den weiteren Kriterien der Flächeneignungsprüfung zählen unter anderem die Dichte der Umgebungsbebauung und die Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungs- sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Es wird angestrebt, den Flächenmehrbedarf durch behutsame Arrondierungen an geeigneten, infrastrukturell angebundenen Standorten zu gewährleisten. Dem qualitativen Wachstum wird Vorrang vor der Erreichung von Quantitäten eingeräumt. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs der Baulandbereitstellung einerseits und der nach aktuellen Vorausberechnungen langfristig eher rückläufigen Wachstumsdynamik muss die Entwicklung kontinuierlich beobachtet werden (siehe Leitlinie 6 und Handlungsplan Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung). Unter veränderten Rahmenbedingungen sind gegebenenfalls eine Anpassung und Nachsteuerung erforderlich.

## Stadt Köln

Die Verwaltung prüft die Neuausweisung von Geschosswohnungsbauflächen insbesondere im Außenbereich und auf bisher anders ausgewiesenen Gebieten. Sie legt dem Rat **Beschlussvorlagen** zur Einleitung von Flächennutzungsplanfortschreibungen vor.

Es werden neue Flächen ausgewiesen, auf denen Geschosswohnungen entstehen können.

Durch Monitoring wird die Zielgenauigkeit aufgrund des zeitlichen Vorlaufs sichergestellt.

Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik							
B3 Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen							
Leitlinie	1:X	2:X	3:	4:	5:	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Die Verfügbarkeit von Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb wird geprüft. Dies können zum Beispiel Flächen sein, die gegenwärtig dem Land Nordrhein-Westfalen, dem Bund oder Privaten gehören, oder solche, die als Bahnflächen aufgegeben wurden. Von zentraler Bedeutung ist, dass sich die Flächen zu Wohnzwecken eignen und dass die Flächen mittelfristig disponibel sein müssen, da das Wachstumspotenzial der Stadt Köln im Zeitraum bis zum Jahr 2020 am höchsten ist.</p> <p>Bezogen auf die Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) wird der Erwerb mit einer anschließenden Bebauung mit öffentlichem geförderten Wohnraum durch einen Beschluss des nordrhein-westfälischen Landtags vom 22. März 2013 (siehe Landtagsdrucksachen-Nr. 16/2278) ermöglicht beziehungsweise vereinfacht. Danach soll das Land NRW Flächen zum Zweck der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnraum unter anderem gezielt an Kommunen oder die jeweiligen kommunalen Eigengesellschaften verkaufen können; unter bestimmten Voraussetzungen soll die Veräußerung an die Bedingung geknüpft sein, dass mindestens 30 Prozent der entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert sind.</p> <p>In Ergänzung dazu prüft die Stadt, ob analog Flächen, die dem Bund oder Privaten gehören oder die nicht mehr als Bahnflächen benötigt werden, kurz- beziehungsweise mittelfristig angekauft werden können. In den Fokus genommen werden soll in diesem Kontext unter anderem nicht mehr benötigter Büroraum.</p> <p>Zu den Kriterien der Flächeneignungsprüfung zählen neben der ÖPNV-Erschließung und der Dichte der Umgebungsbebauung unter anderem die Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungs- sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Im Fall der Eignung erwirbt die Stadt die entsprechenden Flächen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht der Bezirksregierung im Hinblick auf § 90 Absatz 3 Satz 2 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NRW) können in begründeten Einzelfällen gegebenenfalls auch Flächen zu Preisen über dem Verkehrswert angekauft werden. Die Stadt veräußert die Flächen an Investoren, die sich zu der Erfüllung der wohnungspolitischen Zielsetzungen, unter anderem zu der Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum zu einem festgelegten Anteil, verpflichten. Der Zwischenerwerb dient ausschließlich wohnungs- beziehungsweise stadtentwicklungspolitischen Zielen, die fiskalpolitischen Zielvorgaben müssen demgegenüber zurücktreten. Der Zwischenerwerb setzt demnach die Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel voraus.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, Land Nordrhein-Westfalen, gegebenenfalls Bund und Privateigentümer							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung prüft die Verfügbarkeit von zu Wohnzwecken geeigneten und mittelfristig disponiblen Flächen zum kommunalen Zwischenerwerb. Sie legt dem Liegenschaftsausschuss <b>Beschlussvorlagen</b> zum Erwerb geeigneter Flächen vor.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Es werden Flächen an geeigneten Standorten bereitgestellt, auf denen mittelfristig Geschosswohnungen oder gegebenenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteten Bauformen, wie zum Beispiel Stapelhäuser, entstehen können.							

## B4 Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Baugruppen

Leitlinie	1:X	2:	3:	4:	5:	6:	7:
-----------	-----	----	----	----	----	----	----

Ratsbeschluss zum Wohnungsbauprogramm 2015 vom 29. Januar 2008, Ds. Nr. 2606/2007.  
Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

Die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin möchte Einfluss auf die späteren Nutzungsqualitäten der städtischen Flächen ausüben und zudem bestimmten Zielgruppen privilegierten Zugang zu geeigneten städtischen Grundstücken gewähren:

- In noch auszuwählenden Pilotquartieren soll hierzu zum einen die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität in einzelnen Modellvorhaben exemplarisch erprobt werden. Ansätze für die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Bestgebotsverfahren beziehungsweise Konzeptqualität ohne Preiswettbewerb haben zum Beispiel Hamburg und München entwickelt. Auf das jeweilige Pilotvorhaben zugeschnitten können dann zum Beispiel wohnungspolitische, ökologische oder städtebauliche Kriterien aufgestellt und bei der Vergabe berücksichtigt werden. Anschließend sind die Projekte umfassend hinsichtlich der Auswirkungen auf den städtischen Haushalt zu evaluieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund des zusätzlichen Aufwandes, und auf eine eventuelle Ausweitung des Ansatzes hin zu bewerten.
- Zum anderen soll die Förderung von Zielgruppen (zum Beispiel Baugruppen und Baugemeinschaften) weiter verfolgt werden. Die bisherige Baugruppenförderung umfasst eine zeitlich befristete Grundstücksreservierung für den Erwerb städtischer Grundstücke, eine Festpreisbildung für den Grundstückserwerb auf Basis des Verkehrswertes (kein Preiswettbewerb), ein Beratungsangebot unter anderem durch das Haus der Architektur Köln (HDAK) und die Einräumung ausreichender Planungs- und Vorbereitungszeiten für die Interessenten. Die Unterstützung des Baugruppengedankens soll – gegebenenfalls in Kooperation mit dem HDAK – weiter fortgeführt werden, sobald zentral gelegene innerstädtische Grundstücke angeboten werden können. Dabei sind auch Genossenschaftslösungen zu fördern, und die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht ist zu prüfen. Die Vorhaben sind in flächensparenden Bauweisen umzusetzen.

Stadt Köln, eventuell weitere Akteure

Anhand von Modellvorhaben in ausgewählten Quartieren wird die Vergabe nach Konzeptqualität exemplarisch erprobt. Die Verwaltung legt dem Rat hierzu eine **Beschlussvorlage** vor. Zudem wird die Förderung von Zielgruppen über die Bereitstellung geeigneter Grundstücke fortgeführt.

Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität stellt die Stadt sicher, dass auf den veräußerten, ehemals städtischen Grundstücken quartiersbezogene Nutzungsqualitäten entstehen. Zugleich kann bestimmten Zielgruppen privilegierter Zugang zu geeigneten Flächen gewährt werden.



## Handlungsfeld Innenentwicklung

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen in diesem Handlungsfeld vor allem das Ziel, Flächen in integrierten und urbanen Lagen zu Wohnzwecken zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum durch Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung zu schaffen. Mit den Handlungsempfehlungen wird die Leitlinie 2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) der Kölner Wohnungspolitik konkretisiert.

### Situation

Neue Geschosswohnungen werden in Köln in den nächsten Jahren weiterhin sehr gefragt bleiben. Präferiert werden vor allem die urbanen, gut erschlossenen Lagen. Parallel dazu erfährt der Freiraumschutz aus ökologischen Gründen einen Bedeutungszuwachs. Die Stadt Köln verfolgt den Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Möglichkeiten flächenintensiver Neuausweisungen von Wohnbauland sind begrenzt (siehe Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik). Auch die im April 2013 vom Deutschen Bundestag verabschiedete Novellierung des Baugesetzbuches hält die Kommunen dazu an, die Innenentwicklung zu fördern und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren.

Folglich wird die Innenentwicklung an Bedeutung zunehmen: Hierzu zählen Flächenkonversionen in größerem Maßstab, Nachverdichtungen und Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung, zum Beispiel die Schließung von Baulücken, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen. In diesem Kontext sind die Beachtung von klimatischen Effekten und vor allem die Verknüpfung mit den Anpassungsstrategien an den Klimawandel in den verdichteten Kölner Stadträumen unbedingt erforderlich.

Mit dem Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013 wird die Verwaltung beauftragt, Flächen für den Wohnungsbau weiterzuentwickeln und baureif zu machen. Dabei soll

der Neubau von Wohnungen vor allem durch die Innenentwicklung realisiert werden. Die im Handlungsfeld Innenentwicklung vorgestellten Handlungsempfehlungen nehmen Bezug auf den Ratsbeschluss, greifen die Aufträge zur Innenentwicklung auf und ergänzen diese.

### Handlungsempfehlungen

Die Beschäftigung mit den Konversionsflächen (zum Beispiel Großmarktgelände, Mülheim-Süd, Deutzer Hafen, Clouth-Gelände, Güterbahnhof Ehrenfeld), für die auch Baurecht zu schaffen ist, ist bereits seit Jahren ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung, ohne dass sie bisher in eine Gesamtschau mit Darstellung von Potenzialen und Entwicklungszeiten eingeflossen ist (siehe Maßnahme I1).

Über die darüber hinaus vorhandenen kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale sowie weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten gibt es außer dem Baulückenprogramm kaum Erkenntnisse. Das geplante Handlungskonzept (siehe I2) soll sich mit den unterschiedlichen Ebenen der Innenentwicklung und den dort vorhandenen Potenzialen auseinandersetzen. Das Baulückenprogramm, ein wichtiger Bestandteil der bisherigen aktivierenden Innenentwicklung, wurde mit Ratsbeschluss vom 30. April 2013 (Ds. Nr. 1516/2013) in die Bürgerberatung Bauen im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln integriert.

Weitere Neubaupotenziale liegen in der Weiterentwicklung (Nachverdichtung) der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, die aufgrund ihrer aufgelockerten Bebauung und oftmals integrierten Lage gute Rahmenbedingungen bieten (siehe I3).

Aus Anlass der angestrebten intensiveren Innenentwicklung stellt sich in integrierten Lagen grundsätzlich die Frage nach einer Bevorzugung der Entwicklung von Gewerbebrachen für den Wohnungsbau gegenüber anderen Nutzungsarten (siehe I4).

Tabelle 3: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Innenentwicklung

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs- wirtschaft	Weitere
I1	Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren	✓		✓		✓		
I2	Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale	✓		✓		✓		
I3	Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre	✓		✓		✓	✓	
I4	Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen			✓		✓		

Innenentwicklung							
11 Konversionsflächen planerisch bewerten und priorisieren							
Leitlinie	1:	2:X	3:	4:	5:	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>In Köln hat in den letzten Jahrzehnten ein – mit dem Strukturwandel einhergehender – kontinuierlicher Abbau von industriellen und gewerblichen Produktionsstätten stattgefunden. Das Resultat ist, dass zunehmend vormals industriell oder gewerblich genutzte Flächen in attraktiven, infrastrukturell gut angebundenen und siedlungsstrukturell integrierten Lagen frei wurden und auch zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Exemplarisch zu nennen sind das Stollwerck-Gelände in der Südstadt, das Böcking-Areal in Mülheim, der Rheinauhafen und aktuell das Clouth-Gelände.</p> <p>Zu den aktuellen großen Konversionsflächen der Stadt, von denen sich einige in Rheinnähe befinden, zählen zum Beispiel der Deutzer Hafen, der Mülheimer Süden, der Güterbahnhof Mülheim-Nord, der Güterbahnhof Ehrenfeld, Teilflächen des Standorts der Fachhochschule Deutz, Flächen der geplanten Parkstadt Süd auf dem Großmarktgelände und der Dombrauerei und die Fläche vom Deutschlandfunk am Raderberggürtel sowie gegebenenfalls weitere noch zu ergänzende Flächen mit Vornutzung. Es ist zu prüfen, welche Konversionsflächen generell für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.</p> <p>In einem ersten Schritt sind entsprechende Flächen zu identifizieren – falls dies noch nicht geschehen ist – und auf ihr Potenzial für den Wohnungsbau zu überprüfen. Mögliche Hemmnisse bei der Baureifmachung, wie zum Beispiel Altlasten, Restriktionen des Hochwasser- und Immissionsschutzes oder auch konkurrierende Interessen bezüglich der Nutzung, sind frühzeitig zu beachten und zu beseitigen.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, eventuell weitere Akteure							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung prüft, welche der Konversionsflächen für den Wohnungsbau mobilisiert werden können. Sie legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Priorisierung der Flächen vor, für die vorrangig Entwicklungskonzepte erarbeitet und die vorrangig baureif gemacht werden sollen.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Es wird Bauland auf vormals anderweitig genutzten Flächen bereit gestellt, auf denen Geschosswohnungen entstehen können. Durch die Wohnnutzung von Konversionsflächen kommt es insgesamt zu einer geringeren Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen (zum Beispiel im Außenbereich) für den Wohnungsbau.							

## I2 Prüfung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale

Leitlinie	1:	2:X	3:	4:	5:	6:	7:
-----------	----	-----	----	----	----	----	----

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

Der Deutsche Bundestag hat am 25. April 2013 das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ im Rahmen des Zweiten Teils der Bauplanungsrechtsnovelle verabschiedet. In diesem Gesetz werden die Kommunen aufgefordert, auf der Grundlage von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren (§§ 1 und 1a Baugesetzbuch).

Zu den Maßnahmen der kleinteiligen Innenentwicklung zählen:

- der Dachgeschossausbau,
- die Aufstockung,
- die Nachverdichtung,
- die Baulückenschließung.

Zurzeit liegen der Stadt Köln keine umfassenden Erkenntnisse über die hier vorhandenen Potenziale vor. In einem ersten Schritt soll über die Untersuchung von Pilotquartieren unterschiedlicher Gebietstypen eine Potenzialabschätzung ermöglicht werden.

Da sich die Flächen beziehungsweise Immobilien mit kleinteiligem Innenentwicklungspotenzial fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, müssen die Privateigentümer einbezogen und aktiviert werden. Dies wird – über die aus eigenem Antrieb laufenden Maßnahmen hinaus – nur gelingen, wenn Überzeugungsarbeit mit planerischer Unterstützung und Beratung sowie gegebenenfalls mit einer flankierenden finanziellen Unterstützung in Form von Zuschüssen und / oder Darlehen geleistet werden kann. Die Umsetzung kann im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten und unter Inanspruchnahme von entsprechenden Wohnraumförderungsmitteln erfolgen.

Anzunehmen ist, dass die Potenziale lediglich mit hohem Aufwand seitens der Verwaltung zu mobilisieren sind und einen vergleichsweise geringen Mengeneffekt haben. Jetzigen Erkenntnissen nach ist die Mobilisierung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nur durch eine gezielte und intensive Aktivierung der Eigentümer zu realisieren. Ungeachtet der Vermutung einer eher ungünstigen Nutzen-Aufwand-Relation sollen über die Untersuchung anhand von Pilotquartieren in Köln Erfahrungen gewonnen werden, die gegebenenfalls auf die Gesamtstadt übertragen werden können.

## Stadt Köln

Die Verwaltung schätzt die Potenziale der kleinteiligen Innenentwicklung durch die Untersuchung an Pilotquartieren mit Unterstützung eines Gutachters ab. Sie legt dem Rat gegebenenfalls eine **Beschlussvorlage** zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes für eine kleinteilige Innenentwicklung vor.

Einschätzung der kleinteiligen Nachverdichtungspotenziale in Köln und gegebenenfalls deren Mobilisierung.

Innenentwicklung							
13 Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre							
Leitlinie	1:	2:X	3:	4:	5:	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>In den 1950er und 1960er Jahren war die Stadtentwicklung in Köln, wie in vielen anderen Städten, von dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt geprägt. Es bestand ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt, der zuerst durch die im Krieg zerstörten Wohnungen entstand und im weiteren Verlauf durch die Zuzüge nach Köln. Grundsätzlich bieten die in diesem Zeitraum entstandenen Siedlungen aufgrund ihrer vielfach relativ geringen Verdichtung, der oftmals großen Abstandsflächen, zum Beispiel zwischen den Zeilenbauten und der allgemein aufgelockerten Bebauung gute Rahmenbedingungen einer behutsamen Nachverdichtung. Ein Beispiel einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand der 1960er Jahre ist die Siedlung der GAG Immobilien AG in der Moses-Heß-Straße in Stammheim.</p> <p>Im Rahmen einer Untersuchung und in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft ist zu prüfen, welche Entwicklungspotenziale eine Nachverdichtung der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre in Köln bietet. Darunter fallen vor allem die Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch Aufstockung, Dachausbau, Abriss / Neubau und eventuell Anbau sowie durch ergänzenden Neubau auf Freiflächen im Siedlungsgefüge. Die Untersuchung soll darüber hinaus Aussagen zu geeigneten beziehungsweise erfolgversprechenden Formen der Mieterbeteiligung in Bezug auf Nachverdichtungsvorhaben enthalten.</p> <p>Nach Fertigstellung der Untersuchung ist zu prüfen, welche Unterstützungsmöglichkeiten die Stadt gezielt leisten kann, um die festgestellten Entwicklungspotenziale im Siedlungsbestand der 1950er und 1960er Jahre in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft auszuschöpfen. Die Umsetzung kann im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme von entsprechenden Wohnraumförderungsmitteln erfolgen.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, Wohnungswirtschaft							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung identifiziert kurzfristig zusammen mit den Wohnungsunternehmen geeignete Siedlungen zur Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Umsetzung und zur städtischen Unterstützung dieser Nachverdichtungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls einer Priorisierung der Siedlungen vor.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Realisierbare Nachverdichtungspotenziale in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre werden mobilisiert.							
<b>Hinweise / Ergänzungen</b>							
Der vorstellbare Beitrag der Wohnungswirtschaft, eine systematische Überprüfung ihrer Bestände auf deren Nachverdichtungspotenzial in Kooperation mit der Stadtverwaltung durchzuführen, ist gegebenenfalls in die Kooperationsvereinbarung (siehe Maßnahmenblatt K1) aufzunehmen.							

## Innenentwicklung

#### 14 Festlegung von Stadträumen mit Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen

Leitlinie	1:	2:X	3:	4:	5:	6:	7:
-----------	----	-----	----	----	----	----	----

## Bestehende Ratsbeschlüsse

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

### Beschreibung der Maßnahme

Historisch gewachsen, verfügt Köln in vielen Lagen, die sich grundsätzlich auch zu Wohnzwecken eignen, über Gewerbestandorte, die planungsrechtlich gesichert – Bestandsschutz genießen. Wird die Gewerbenutzung aufgegeben, stellt sich regelmäßig die Frage der Nachnutzung.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung werden Stadträume definiert, in denen der Wohnnutzung wegen veränderter struktureller Rahmenbedingungen und Lagequalitäten planerische Priorität eingeräumt wird. Durch einen solchen Grundsatzbeschluss wird der politische Wille dokumentiert, der Wohnnutzung grundsätzlich dann planerische Priorität einzuräumen sofern die Umstrukturierungsflächen nicht für Gemeinbedarfeinrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten oder Ähnliches benötigt werden.

Bei den zu definierenden Vorrangräumen stehen die urbanen, gut erschlossenen, innenstadtnahen Lagen im Vordergrund. Diese Vorgehensweise schafft ein hohes Maß an Transparenz, gibt allen Beteiligten mehr Planungssicherheit und kann dazu beitragen, dem eventuell längeren Brachfallen von bebaubaren Flächen entgegenzuwirken. Der Wohnungsneubau in integrierten Lagen wird somit gefördert.

Zur Sicherung des Wirtschafts- und Beschäftigungsstandortes Köln werden aber auch zusammen mit der Wirtschaftsförderung die (Gewerbe-)Standorte identifiziert, die langfristig zu erhalten und zu sichern sind und in keinem Fall einer Fremdnutzung überführt werden sollen. Damit wird auch dem spekulativen Vorhalten von Wohnbauerwartungsland entgegen gewirkt.

Die Prüfung der Transformation brachliegender Gewerbeflächen in Wohnen wird bis zum Jahr 2020 befristet, da die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum den Vorausberechnungen nach vor allem kurz- und mittelfristig von hoher Dringlichkeit ist.

## Akteure

Stadt Köln

### Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung erarbeitet eine **Beschlussvorlage**, die Räume identifiziert, in denen eine Transformation brachliegender Gewerbeflächen in Wohnbauflächen erfolgen kann, sowie Räume benannt werden in denen die Gewerbestandorte nachhaltig zu sichern sind.

### Wirkung der Maßnahme

Es werden zusätzlich Flächen an geeigneten Standorten gewonnen, auf denen Geschosswohnungen entstehen können.



## Handlungsfeld Sozialorientierte Wohnungspolitik

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem das Ziel, mietpreisgünstige Wohnungen zu bauen und zu erhalten.

Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 1 (Wachstumschancen nutzen), 3 (Sozialen Ausgleich unterstützen) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

### Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist sowohl durch eine stetige Verringerung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen als auch durch die allgemeine Steigerung vor allem der Neuvertragsmieten, aber auch der Bestandsmieten in bestimmten Stadtteilen gekennzeichnet.

Die Stadt Köln stellt sich den Aufgaben einer sozialorientierten Wohnungspolitik durch vielfältige Maßnahmen sowohl zur Förderung des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnungen als auch zum Erhalt und zur Pflege des mietpreisgünstigen Wohnungsbestandes. So hat der Rat der Stadt Köln am 2. Februar 2010 im Vorgriff auf das Stadtentwicklungskonzept Wohnen das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen. Mit diesem Beschluss hat er die Zielzahl des vom Rat der Stadt Köln am 20. Juli 2004 beschlossenen Wohnungsgesamtplanes von jährlich 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen bestätigt. Das Erreichen der Zielzahl soll ein umfangreicher Maßnahmenkatalog gewährleisten.

Am 15. Mai 2012 hat der Rat der Stadt Köln den Wiedereinstieg eines kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms beschlossen. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ vom 18. Juni 2013 wurde bei der Verwaltung eine weitere Vorlage zur Spitzenförderung in Gebieten mit bisher geringem Anteil an gefördertem Wohnungsbau ausgearbeitet.

In ihrem Bemühen, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmängel vorzugehen, stößt die Stadt Köln häufig an gesetzliche und praktische Grenzen. Die Stadt Köln erhofft sich, dass aus der Arbeit der Enquête-Kommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinve-

storen auf den Wohnungsmärkten in NRW“ eine Verbesserung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums folgt.

Durch die am 8. Dezember 2011 vom Landtag NRW beschlossene Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFN-GÄndG NRW) kann die Stadt Köln per Satzung für ihr Ortsgebiet regeln, dass die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum (Leerstand, Umwandlung, Abbruch) wieder einem wohnungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegt. Ebenfalls kann sich die Stadt Köln per Satzung Mieterbenennungsrechte für die Belegung von gefördertem Wohnraum sichern. Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung am 27. März 2012 mit der Erstellung entsprechender Beschlussvorlagen beauftragt.

Um die Wohnraumversorgung von Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Kölner Wohnungsmarkt in möglichst breit gestreuter sozialer Mischung zu gewährleisten, arbeitet die Stadt Köln mit der GAG Immobilien AG auf der Basis eines Belegungsrechtsvertrages zusammen. Darin räumt die GAG der Stadt für aktuell rund 8.200 Wohnungen ein uneingeschränktes Belegungsrecht ein und erhält im Gegenzug einen finanziellen Ausgleich.

Durch eine gezielte Steuerung der Wohnungsbelegung im Verbund mit weiteren sozialen Maßnahmen wird die Entwicklung der Stadtquartiere gefördert und Segregation vermieden. Das bestehende Belegungsrechtssystem läuft mit Wirkung zum 25. Juni 2015 aus, soll jedoch bis zu diesem Zeitpunkt weiterentwickelt, neu verhandelt und vertraglich abgeschlossen werden.

Zwischen der Stadt Köln, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen besteht eine Belegungsvereinbarung. Sie regelt die Neu- und Wiederbelegung für öffentlich geförderte Wohnungen auch im Falle städtischer Belegungsrechte. Die Vermietungsvorschläge werden seitens der Stadt grundsätzlich und ohne Gegenvorschlag akzeptiert. Die Wohnberechtigten müssen die soziale Dringlichkeit ihrer Wohnungssuche gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern mit ihrem persönlichen Wohnberechtigungsschein belegen. Auf ent-

sprechenden Wunsch werden den Vermieterinnen und Vermietern seitens der Stadt Wohnungsinteressenten vorgeschlagen. Die Versorgung von problematischen Haushalten findet in enger Abstimmung zwischen den Beteiligten statt.

### Handlungsempfehlungen

Aus Anlass der zunehmenden Aufwertung einiger Wohnquartiere (Stichwort Gentrifizierung) und der damit in Verbindung zu bringenden Verdrängung von

angestammten Haushalten soll im Bedarfsfall künftig das Instrument der Erhaltungssatzung vermehrt genutzt werden (siehe Handlungsempfehlung S2). Grundlage für die eventuelle Anwendung des Instrumentes ist die Analyse der Quartiere (siehe Handlungsempfehlung Q1). Im Bedarfsfall soll zudem die gute Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortgesetzt werden, um Mieterinnen und Mieter in ungenügenden Wohnsituationen zu aktivieren (siehe S3).

**Tabelle 4: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Sozialorientierte Wohnungspolitik**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
S1	Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm: Evaluierung und Weiterentwicklung	✓		✓	✓	✓		
S2	Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen	(✓)		✓		✓		
S3	Zusammenarbeit mit dem Mieterverein in Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren			✓*		✓		✓

\* Umsetzung der Handlungsempfehlung ist bedarfsabhängig



## Sozialorientierte Wohnungspolitik

S2 Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen

Leitlinie	1:	2:	3:X	4:	5:	6:	7:
-----------	----	----	-----	----	----	----	----

### Bestehende Ratsbeschlüsse

Ratsbeschluss zur Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim vom 30. Mai 1996, Ds. Nr. 0614/096. Ratsbeschluss zum Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept – Teilraum Nord vom 5. Mai 2009, Ds. Nr. 5365/2007. Beschluss zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen vom 26. September 2013, Ds. Nr. 3173/2013.

### Beschreibung der Maßnahme

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden in § 172 die Möglichkeit, durch Satzungsbeschluss Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn sie nach der Bauordnung des Landes keiner Genehmigung bedürfen. Zudem steht den Gemeinden innerhalb des Gebietes ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

In zahlreichen Städten werden soziale Erhaltungssatzungen mit Erfolg angewandt. So hat aktuell etwa München über den 25 Jahre langen erfolgreichen Einsatz dieses Instrumentes berichtet. In den aktuell 14 Erhaltungssatzungsgebieten der bayrischen Landeshauptstadt wohnen etwa 190.000 Menschen, was etwa 12 Prozent der Münchner Bevölkerung entspricht. In diesen Gebieten konnten die Aufwertungsprozesse verlangsamt und sozial verträglich gestaltet werden.

Auch in Köln wurde immer wieder über das Instrument diskutiert. Mitunter als Reaktion auf allgemeine Entwicklungen des Wohnungsmarktes, mitunter aber auch als Reaktion auf konkrete Umstrukturierungen, von denen Auswirkungen auf benachbarte Wohnquartiere erwartet wurden: Im Zusammenhang mit den Planungen für das Euroforum hat die Stadt Köln 1996 für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim eine soziale Erhaltungssatzung erlassen. Diese Satzung ist bis heute gültig. Als Ergebnis der Beratung über das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept (REK) – Teilraum Nord hat der Rat der Stadt Köln 2009 die Verwaltung mit der Prüfung der Anwendung einer Milieuschutz- beziehungsweise Erhaltungssatzung für den Stadtteil Buchforst beauftragt.

Um den aktuellen Entwicklungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt und der drohenden forcierten Verdrängung einkommensschwacher Mieterhaushalte aus ihren angestammten Wohnquartieren in der Innenstadt und innenstadtnahen Wohnlagen entgegenzuwirken, soll das Instrument „soziale Erhaltungssatzung“ zukünftig vermehrt genutzt werden.

Es gewinnt absehbar zusätzlich an Gewicht, weil der Landtag die Landesregierung aufgefordert hat, „im Rahmen einer Rechtsverordnung die Aufteilung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in besonders schutzwürdigen Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Genehmigungspflicht [zu] stellen.“ Damit verfolgt der Landtag ausdrücklich das Ziel, den sozialen Charakter vor Ort zu erhalten, und die Verdrängung langjähriger Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden.

### Akteure

Stadt Köln

### Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch [siehe Maßnahme Q1]. Die Verwaltung legt dem Rat **Beschlussvorlagen** zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen für ausgewählte Gebiete vor. Um frühzeitig Erkenntnisse zu sammeln, soll mit einem Pilotprojekt begonnen werden.

### Wirkung der Maßnahme

In den ausgewählten Stadtteilen werden Aufwertungsprozesse verlangsamt und sozial verträglich gestaltet.

Sozialorientierte Wohnungspolitik							
S3 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren							
Leitlinie	1:	2:	3:X	4:	5:	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Seit 1995 arbeitet die Stadt Köln mit dem Mieterverein Köln zusammen. Nach dem Wegfall des Bundessozialhilfegesetzes wurde die Zusammenarbeit aufgrund der gewonnenen Erfahrungen für den Berechtigtenkreis nach dem SGB XII zum 1. Januar 2005 fortgesetzt und zum 1. November 2005 auf den Berechtigtenkreis nach dem SGB II ausgeweitet.</p> <p>Bei der Übernahme von Unterkunftskosten im Rahmen des SGB II und SGB XII kann eine Überprüfung der mietrechtlichen Fragen durch die Sachbearbeitung im Hinblick auf deren Vielfältigkeit und der sich häufig ändernden Rechtsprechung nur bedingt vorgenommen werden. Aus diesem Grund finanziert das Amt für Soziales und Senioren Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII im Bedarfsfall die Mitgliedschaft im Mieterverein Köln e. V. für die Dauer eines Jahres.</p> <p>Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII werden durch die Inanspruchnahme des Mietervereins bei der Durchsetzung ihrer mietrechtlichen Ansprüche unterstützt. Dies ist auch angezeigt, wenn Wohnungsmängel bekannt werden.</p> <p>In den Stadtteilen Chorweiler und Finkenbergring, in denen gehäuft Schäden und Mängel an Wohnungen bekannt geworden sind und die Eigentümer der Aufforderung, diese zu beseitigen, nicht oder nur in unzureichendem Umfang nachkommen, hat die Stadt Köln die Mietberatung intensiviert: Die leistungsberechtigten Mieterinnen und Mieter wurden aufgefordert, sich durch den Mieterverein oder direkt anwaltlich vertreten zu lassen, die Wohnungsmängel zu melden und – wo begründet – die Miete zu mindern.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, Mieterverein, Transferleistungsbezieherinnen und -bezieher							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung setzt die bisherige Zusammenarbeit mit dem Mieterverein fort. In besonders drängenden Fällen wird die aktivierende Mieterberatung auf weitere Stadtteile ausgeweitet.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII gelingt es verstärkt, ihre mietrechtlichen Ansprüche durchzusetzen.							

## Handlungsfeld Energetische Modernisierung

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes das Ziel, die Wohnungsbestände an die aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen<sup>10</sup>. Hierzu wird eine deutliche Erhöhung der Modernisierungsrate angestrebt. Mit den Maßnahmen wird die Leitlinie 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

### Situation

Die energetische Modernisierung der Altbaubestände ist eine der zentralen Zukunftsaufgaben der Stadt. Darunter fallen vor allem die Bestände, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 (WSVO) errichtet wurden. In Köln sind in etwa 75 Prozent der Wohngebäude (Referenzjahr 2011) von diesem Sachverhalt betroffen. Ob eine (Teil-) Modernisierung dieser Bestände bereits erfolgt ist, kann derzeit nicht festgestellt werden. Da (Teil-) Modernisierungen in der Regel nicht genehmigungsbedürftig sind, liegen hierzu keine belastbaren Daten vor. Als Mitglied des Europäischen Bürgermeisterkonvents hat die Stadt Köln das Ziel erklärt, bis 2020 unter anderem die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 20 Prozent zu senken und die Energieeffizienz um 20 Prozent zu steigern. Insbesondere in der energetischen Sanierung alter Wohnungsbestände sind dabei enorme CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale enthalten.

Mit der Sanierung der Altbaubestände sind folgende Effekte verbunden:

- *Klimaschutz*  
Durch die energetische Optimierung der Gebäude wird das Klima weniger belastet, insbesondere durch eine verbesserte Wärmeisolierung und Heiztechnik können erhebliche Energieverluste vermieden werden.
- *Wertsteigerung*  
Durch Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Steigerung des Immobilienwertes. Daneben kommt es wegen der besseren Wohnqualität nach einer Sanierung oftmals zu einer höheren Nachfrage nach diesen Wohnungen (ersten Erkenntnissen nach auch unabhängig von der Lage innerhalb der Stadt).
- *Arbeitsmarkt*  
Die energetische Modernisierung hat zudem positive Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt durch die Beauftragung entsprechender Fachunternehmen aus der Region (zum Beispiel Architektenbüros, Handwerkerbetriebe).
- *Herausforderung Sozialverträglichkeit*  
Mit der energetischen Optimierung des Bestandes geht in der Regel eine Erhöhung der Kaltmieten einher. Insgesamt führt dies auch trotz der Reduzierungen der Nebenkosten durch Energieeinsparungen (Heiz- und Betriebskosten) zu höheren Warmmieten. Als Resultat kommt es an manchen Standorten zur Verdrängung von Haushalten, die sich diese neue Miete nicht mehr leisten können. Aufgrund der zu erwartenden steigenden Energiekosten (zum Beispiel in Folge der Energiewende) ist jedoch auf längere Sicht zumindest eine Kostenneutralität nicht ausgeschlossen.
- *Wirtschaftlichkeit*  
Investoren werden dann in ihren Bestand investieren, wenn sich die Investition für sie rechnet. Der Vermieter kann die Investitionskosten zu einem bestimmten Anteil auf die Kaltmiete umlegen. Die Mietrechtsänderung (MietRÄndG) vom 1. Mai 2013 soll es Vermietern erleichtern, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

### Handlungsempfehlungen

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln wird in 2014 das Integrierte Klimaschutzkonzept für Köln vorlegen. Einen Schwerpunkt nehmen dabei die energetische Modernisierung von Gebäuden sowie begleitende Maßnahmen ein. Bereits im Dezember 2011 wurde das vorgezogene Sofortprogramm („Impuls 20ELF“) vom Rat beschlossen. Dieses Sofortprogramm beinhaltet wohnungsmarktrelevante Maßnahmen wie die Initiierung von Leuchtturmprojekten, die Integration des Themas „Energie“ im Wohnungsbauforum oder auch eine Stromsparinitiative für private Haushalte. Die

<sup>10</sup> Die energetischen Anforderungen der Bestandssanierung werden im Rahmen des Konzeptes „Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung“ in Form von anzustrebenden Zielwerten, abhängig von der baulich – technischen Ausgangssituation des Einzelgebäudes, konkretisiert.



Entscheidung zur Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für die private Altbaumodernisierung wurde demgegenüber wegen der Haushaltssituation vorerst zurück gestellt. Um die Modernisierungsrate deutlich zu steigern, sind Anreizsysteme aufzuzeigen und mit der Wohnungspolitik zu erarbeiten und einzurichten. Ansätze für erfolgreiche kommunale Förderprogramme haben Städte wie beispielsweise München, Düsseldorf oder auch Hamburg entwickelt.

Es besteht generell ein Zielkonflikt zwischen hohen energetischen Anforderungen sowie Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen. Um das Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen

zu erreichen, insbesondere die Modernisierungsrate<sup>11</sup> zu steigern, wird daher ein kommunales Förderprogramm notwendig sein (siehe Maßnahmenblatt E2). Zur Weiterentwicklung eines zielgerichteten Konzeptes ist deshalb das Startprojekt „Wärme- und Altbausanierung“ im Rahmen von SmartCity Cologne beschlossen worden. Mit einem kommunalen Förderprogramm sollen künftig vor allem private Kleineigentümer stärker gefördert und unterstützt werden. Die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung, vor allem unter dem Aspekt der Sozialverträglichkeit, sollen zudem mit der Wohnungswirtschaft an Best Practice aus der Kölner Region aufgearbeitet, und an zentraler Stelle diskutiert und vorgestellt werden (siehe Maßnahmenblatt E1).

**Tabelle 5: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Energetische Modernisierung**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
E1	Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“				✓	✓	✓	✓
E2	Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung			✓		✓		

<sup>11</sup> Ziel der Bundesregierung ist es eine Modernisierungsquote von 5 Prozent zu erreichen.

Energetische Modernisierung							
E1 Wissenstransfer und Best Practice „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:X	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Die gegenwärtig sehr dynamische Entwicklung der Energiepreise wirkt sich spürbar auf die Nebenkosten der Haushalte aus und kann an nachgefragten Wohnstandorten zur Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte führen. Durch energetische Modernisierungsmaßnahmen kommt es in der Regel zu Erhöhungen der Kaltmieten. Diese führt oft, auch trotz der Reduzierungen der Nebenkosten durch Energieeinsparungen, nicht zu einer Warmmietenneutralität. Das Ergebnis ist, dass einkommensschwächere Haushalte sich ihre Wohnung nach der Modernisierung nicht mehr leisten können. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte dies jedoch nicht zu einem Absenken der aus Klimaschutzgründen und entsprechenden Verpflichtungen erforderlichen energetischen Standards führen.</p> <p>Allgemein stellt sich die Frage nach einer Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Konditionen, insbesondere auch für private Investoren. Energetische Sanierungen von Bestandsimmobilien müssen sich auch für den privaten Einzeleigentümer auszahlen und der betriebene Aufwand überschaubar bleiben. Die Mietrechtsänderung (MietRÄndG) vom 1. Mai 2013 soll es Vermietern künftig erleichtern, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, das Thema „Energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“ im Rahmen des Kölner Wohnungsbauforums zu thematisieren und zusammen mit den Akteuren aufzuarbeiten. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen zusammengefasst werden, wobei das Ziel ist, die Informationen in einer Fachveranstaltung mit Ausstellung von guten Beispielen, insbesondere auch aus dem Kölner Raum, zu bündeln. Die Ergebnisse sind zudem in einer Dokumentation zur weiteren Information zusammenzuführen.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln und Wohnungswirtschaft (Wohnungsbauforum)							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung bereitet gemeinsam mit Mitgliedern des Wohnungsbauforums die Erkenntnisse zur „Energetischen Modernisierung von Bestandsgebäuden zu sozial verträglichen Kosten“ durch eine Fachtagung, eine Ausstellung und eine Broschüre auf.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Es werden Beispiele kommuniziert, wie mehr Wohnungen zu sozial verträglichen Kosten energetisch modernisiert werden können.							

Energetische Modernisierung							
E2 Kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:X	6:	7:
Bestehende Ratsbeschlüsse							
<p>Ratsbeschluss zum Sofortprogramm „Impuls 20ELF“ vom 20. Dezember 2011, Ds. Nr. 3272/2011.</p> <p>Anmerkung: Der Maßnahmenvorschlag (A9) für ein kommunales Förderprogramm zur privaten Altbaumodernisierung wurde wegen der Haushaltssituation zurückgestellt.</p>							
Beschreibung der Maßnahme							
<p>Das Ziel des Sofortprogramms „Impuls 20ELF“, eine Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auch durch eine deutliche Erhöhung der jährlichen energetischen Modernisierungsraten des Wohnungsbestandes zu erreichen, entspricht dem Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Die angestrebte Erhöhung der Modernisierungsrate des Bestandes (Die Modernisierungsrate wird zurzeit auf circa 1 Prozent pro Jahr geschätzt) ist nur unter der Voraussetzung umzusetzen, dass auch die vielen Einzeleigentümer vermehrt investieren.</p> <p>In Köln sind in etwa 60 Prozent des Wohnungsbestandes im Besitz von Kleineigentümern oder nicht organisierten (Wohnungs-) Unternehmen. Die Mobilisierung dieser privaten Eigentümer wird der zentrale Ansatzpunkt sein, um eine höhere Modernisierungsrate zu verwirklichen.</p> <p>Damit Einzeleigentümer in höhere energetische Modernisierungsstandards investieren ist es notwendig von Seiten der Stadt zusätzliche Anreize zu schaffen, um neben den ökologischen den wirtschaftlichen und sozialen Ansprüchen gerecht zu werden. Erste Erkenntnisse können kommunale Förderprogramme aus anderen wachsenden Großstädten, wie insbesondere München, geben. München unterstützt bereits seit 1989 mit dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) interessierte Bürgerinnen und Bürger bei der Energieeinsparung und dem Umstieg auf erneuerbare Energien.</p> <p>Ein Problem bei der Einschätzung von Handlungsbedarf und Einsparpotenzial der energetischen Modernisierung ist die unbefriedigende Datengrundlage. Im Rahmen des aufzubauenden Monitoring „Wohnen“ sind daher auch die Daten zum Thema energetische Modernisierung zu ergänzen.</p>							
Akteure							
Stadt Köln							
Auftrag an die Verwaltung							
Die Verwaltung legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> zur Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für die private Altbaumodernisierung vor.							
Wirkung der Maßnahme							
Es werden mehr Wohnungen energetisch modernisiert. Das kommunale Förderprogramm bietet zudem eine gezielte Ergänzung zu Bundes- und Landesförderung.							

## Handlungsfeld Altengerechtes und barrierefreies Wohnen

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem das Ziel, die Wohnungsbestände dem demographischen Wandel anzupassen. Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 1 (Wachstumschancen nutzen) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

### Situation

In Köln lebten Anfang 2012 102.499 Menschen mit einer anerkannten Schwerbehinderung von mindestens 50 Prozent; bis zum Jahr 2025 wird die Gruppe der über 75-jährigen stark wachsen. Der weitaus überwiegende Teil der Kölner Wohnungen ist jedoch nicht altengerecht und entspricht nicht den Standards der Barrierefreiheit. Es fehlen Angebote an betreutem Wohnen und häuslicher Pflege.

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer immer größeren Anzahl von älteren und behinderten Personen ist eine große Herausforderung. Um älteren und behinderten Kölner Bürgerinnen und Bürgern den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen erforderlich. Vielfach kann der Bestand aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. In diesen Fällen steht die Reduzierung der Barrieren im Vordergrund.

Um älteren und behinderten Personen den möglichst langen Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen, müssen auch die Wohnquartiere altengerecht und barrierefrei werden. Hierzu trägt die Stadt Köln beispielsweise mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei, dass die wohnungsnahе Versorgung mit den alltäglich nachgefragten Waren und Dienstleistungen sichern soll. Zudem müssen auf öffentlichen Wegen, Plätzen und in Grünanlagen durch Neu- und Umbau Barrieren beseitigt und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für ältere und behinderte Personen verbessert werden.

Die Landesregierung hat angekündigt, die Regelungen zur Barrierefreiheit in der Landesbauordnung (BauO NRW) zu überarbeiten. Insbesondere sind Änderungen im § 55 BauO NRW, der für die Barrierefreiheit bei öffentlichen Bauwerken die zentrale Norm darstellt, und

§ 49 BauO NRW, der die Barrierefreiheit in Wohngebäuden regelt, zu erwarten. Dies wird Auswirkungen ebenso auf den barrierefreien / barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes wie auf den Wohnungsneubau haben und dazu beitragen, dass sich das Angebot an barrierefreien / barrierearmen Wohnungen verbessert.

Die Stadt Köln stellt sich der Aufgabe, altengerechte und barrierefreie Wohnungen zu schaffen, durch vielfältige Aktivitäten. Bei der Umsetzung des Handlungskonzeptes Behindertenpolitik „Köln überwindet Barrieren – eine Stadt für alle“ (Ratsbeschluss vom 10. September 2009) auf Grundlage des 1. Folgeberichtes zum Handlungskonzept Behindertenpolitik (Ratsbeschluss vom 20. September 2012) verfolgt sie als oberstes Ziel die Erhöhung der Zahl der neu gebauten barrierefreien Wohnungen und die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand. Weitere Prioritäten sind die Fortsetzung der Beratungsgespräche und die Werbung für barrierefreies Bauen bei Investoren und Bauherren und die Ausweitung der Wohnmöglichkeiten für Menschen mit autistischen Symptomen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Wohnformen spezieller Nachfragergruppen zu. Neben den Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist dies beispielsweise das integrierte Wohnen von Behinderten und Nicht-Behinderten. (Siehe Leitlinien für ein soziales Köln, Ratsbeschluss vom 25. September 2008, und Handlungskonzept Demographischer Wandel – Bericht, Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2009).

Bereits im Wohnungsgesamtplan 2004 wurde dem Service-Wohnen eine zunehmende Bedeutung zugewiesen. Hierbei wird das Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ kombiniert mit professioneller Serviceleistung (bis hin zur Pflege), die entweder vor Ort (das heißt innerhalb des Wohnprojektes) bereitsteht oder durch externe Dienste erbracht wird. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sollen Varianten des Service-Wohnens (selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte, Wohnprojekte mit flankierenden Service-Angeboten, Wohnprojekte mit integrierten Service-Angeboten und Wohnprojekte im Pflegeheimverbund) ausgeweitet werden.

**Handlungsempfehlungen**

Die in Köln sehr erfolgreich gestartete Initiative zur Einrichtung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten soll weiter verfolgt werden (siehe Maßnahme A2). Das erklärte Ziel ist, möglichst ein Wohnprojekt in jedem Stadtbezirk zu realisieren.

Auch das Modellprojekt der GAG Immobilien AG zum Thema „Altersgerecht umbauen“ soll breiter bekannt gemacht werden. Wünschenswert wäre, dass weitere private Investoren sich hieran ein Beispiel nehmen und über die Erfahrungen und Erkenntnisse der GAG Immobilien AG aktiviert werden, ihre eigenen Bestände in Bezug auf den demographischen Wandel hin anzupassen.

**Tabelle 6: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Altengerechtes und barrierefreies Wohnen**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs-wirtschaft	Weitere
A1	Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen			✓		✓	✓	
A2	Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren				✓	✓	✓	✓

Altengerechtes und barrierefreies Wohnen							
A1 Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ bekannt machen							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:X	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Um ihren Wohnungsbestand in größerem Umfang barrierefrei oder zumindest barrierearm zu gestalten, beteiligt sich die GAG Immobilien AG an dem Modellvorhaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Wohnquartieren.</p> <p>Die GAG Immobilien AG untersucht, wie bei anstehenden energetischen Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden der Abbau von Barrieren mit bearbeitet werden kann und wie sich dabei das KfW-Förderprogramm „Altengerecht Umbauen“ nutzen lässt. Weiterhin wird untersucht, wie sich im Zuge der Sanierung Maßnahmen für eine spätere individuelle Anpassung der Wohnung vorbereiten lassen. Während der Sanierung sollen außerdem Methoden zur Information, Beteiligung und Begleitung der Mieterinnen und Mietern erprobt werden mit dem Ziel, die Akzeptanz der Maßnahmen zu steigern.</p> <p>Zu den Zielen des Modellvorhabens zählt unter anderem die Übertragung der gewonnenen Erkenntnisse auf vergleichbare Gebäudetypen und andere Eigentümer. Die Stadt Köln hat ein hohes Interesse an diesem in Köln unter dem Titel „Köln for all“ eingeleiteten Forschungsprojekt. Deshalb hat sie im Oktober 2010 einen Kooperationsvertrag mit der GAG Immobilien AG unterzeichnet und unterstützt das Projekt.</p> <p>Nun sollen die im Forschungsprojekt „Köln for all“ gewonnenen Erkenntnisse in Köln bekannt gemacht werden. Seitens der GAG Immobilien AG ist angedacht, die Ergebnisse des Modellprojektes demnächst in einem „Technischen Handbuch“ festzuhalten, welches für künftige Umbaumaßnahmen sachdienlich sein wird.</p>							
<b>Akteure</b>							
GAG Immobilien AG, Kooperationspartner: Stadt Köln, Fachhochschule Köln und Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, Ausweitung der Kooperation auf das Zentrum für selbstbestimmtes Leben (ZsL) Köln und wohn mobil (Beratungsstelle für Wohnraumanpassung und Wohnungswechsel) prüfen							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung macht gemeinsam mit der GAG Immobilien AG die im Modellprojekt „Köln for all“ gewonnenen Erkenntnisse zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Infrastruktur durch eine Ausstellung, ein Begleitprogramm und eine Broschüre bekannt.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Die Ergebnisse des Modellprojektes „Altersgerecht umbauen“ werden bekannt, und der Wohnungsbestand wird vermehrt barrierefrei oder zumindest barrierearm umgebaut.							

Altengerechtes und barrierefreies Wohnen							
A2 Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte initiieren							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:X	6:	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Ratsbeschluss zum Generationenübergreifenden Wohnen in Köln vom 15. Dezember 2005, Ds. Nr. 1661/2005.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen mehreren Generationen ein Zusammenleben unter einem Dach und ein Miteinander mit gegenseitiger Hilfe und Unterstützung. Diese Wohnmodelle ergänzen den bestehenden Markt konventioneller Wohnformen und erweitern die Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende.</p> <p>Bereits im Wohnungsgesamtplan von 2004 hat der Rat der Stadt Köln den „Aufbau zielgruppengerechter Angebote im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung“ als Leitlinie für die städtische Wohnungspolitik festgelegt und das Ziel formuliert, Wohnformen spezieller Nachfragegruppen (Wohnen im Generationenverbund) zu berücksichtigen. Durch den Ratsbeschluss „Generationenübergreifendes Wohnen in Köln“ wurde dieses Ziel präzisiert. Zunächst sollte mindestens ein Standort pro Stadtbezirk benannt werden, der sich jeweils für die Erstellung von generationsübergreifenden Wohnanlagen in Köln eignet. Als langfristiges Ziel wurde die Versorgung sämtlicher Stadtteile festgehalten.</p> <p>Auf der Grundlage dieses Ratsbeschlusses konnten in Köln bisher insgesamt fünf Mehrgenerationen-Wohnprojekte realisiert werden. Städtisch bezuschusst wurden sowohl die einzelnen Wohneinheiten als auch der Gemeinschaftsraum und die Projektmoderation. Zusätzlich wurden zwei städtische Grundstücke für den Bau von Mehrgenerationenwohnprojekten zum Erwerb durch den Investor zur Verfügung gestellt. Ziel bleibt, auch in den Stadtbezirken Pilotprojekte zu initiieren, in denen bisher noch keine Mehrgenerationen-Wohnprojekte realisiert worden sind.</p> <p>Aktuell ist im Baugebiet Sürther Feld im Stadtbezirk Rodenkirchen ein städtisches Geschosswohnungsbaugrundstück für Mehrgenerationen-wohnen ausgeschrieben. Der Verlauf dieses Projektes wird darüber Aufschluss geben, ob Mehrgenerationen-Wohnprojekte ausschließlich über die Bereitstellung städtischer Grundstücke und ohne eine Zuschussgewährung realisiert werden können.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln und sozial engagierte Wohnungsbauinvestoren							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung wertet die Erfahrungen mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Baugebiet Sürther Feld aus und legt dem Rat eine <b>Beschlussvorlage</b> mit Vorschlägen zur künftigen Initiierung weiterer Mehrgenerationen-Wohnprojekte vor.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte werden realisiert.							



## Handlungsfeld Quartiersentwicklung

### Ziele und Leitlinien

Die Maßnahmen dieses Handlungsfeldes haben in besonderem Maße Querschnittscharakter und berühren daher umfassend die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Mit den Maßnahmen werden die Leitlinien 3 (sozialer Ausgleich), 4 (Partnerschaftliche Quartiersentwicklung) und 5 (Bestandsentwicklung) konkretisiert.

### Situation

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist neben der stetigen Verringerung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen und der problematischen Steigerung der Mieten auch durch eine zunehmende Polarisierung zwischen den Stadtteilen, den demographischen Wandel und die Herausforderungen des Klimaschutzes gekennzeichnet. In der Stadt gibt es Quartiere, deren Bewohnerinnen und Bewohner oft in wirtschaftlicher, politisch-kultureller, gesundheitlicher oder bildungsbezogener Hinsicht benachteiligt sind. Hinzu kommen häufig zu kleine und unzureichend instand gehaltene Wohnungen und Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. Dem stehen Quartiere gegenüber, deren Bewohnerinnen und Bewohner sich überwiegend in einer guten und ausgewogenen Lebenslage befinden.

Der demographische Wandel und der Klimaschutz erfordern Anpassungen der Gebäude, der Wohnumfelder und der sozialen und technischen Infrastrukturen, die nicht von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern und auf einzelnen Grundstücken bewältigt werden können. Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss Bestandteil einer integrativen Stadtentwicklungspolitik sein. Dabei wird es in den bestehenden Quartieren sowohl um ergänzenden Wohnungsneubau als auch um die Verbesserung des Wohnungsbestandes gehen.

Der gewachsenen Bedeutung der Wohnquartiere entspricht auch die Neuausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen: Die Städtebauförderungs- und Wohnraumförderungsprogramme sollen stärker verzahnt und konzentriert werden. Ziel dieser Neuausrichtung ist eine Quartiersentwicklung als Gemeinschaftsinitiative für gutes und bezahlbares Wohnen. Hierzu trägt auch die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung als Instrument der präventiven Quartiersentwicklung bei.

Die Stadt Köln stellt sich den Aufgaben einer Quartiersentwicklung bereits durch vielfältige Maßnahmen:

- durch räumliche Entwicklungskonzepte, beispielsweise für Porz-Mitte, Lindweiler oder für die südliche Innenstadtweiterung (ESIE);
- durch das „Soziale Stadt“-Programmgebiet (Mülheim 2020) und die bestehenden Sanierungsgebiete Bocklemünd-Mengenich und Finkenbergring sowie das geplante Sanierungsgebiet Chorweiler-Mitte;
- durch die Förderung der Eigentümerkooperation im Modell einer wohnbezogenen Immobilienstandortgemeinschaft (HID) in Humboldt-Gremberg;
- durch das Konzept „Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln“ in elf Sozialraumgebieten, die kommunale Förderung der Gemeinwesenarbeit in vier Wohngebieten (in Buchheim, Dünnwald, Holweide und Ostheim), in denen benachteiligte Bevölkerungsgruppen aktiviert und ihre Partizipation ermöglicht werden, und die Förderung von quartiersbezogenen Seniorennetzwerken in 32 Stadtteilen.

### Handlungsempfehlungen

In einem ersten Schritt sind die Quartiere zu identifizieren, die in den nächsten Jahren einen besonderen Entwicklungs- und Hilfebedarf haben. Nach der Gebiets-typisierung sind die ausgemachten Quartiere konzeptionell zu erschließen und passgenaue Handlungsempfehlungen zu formulieren und anzuwenden.

**Tabelle 7: Übersicht über die Handlungsempfehlung des Handlungsfeldes Quartiersentwicklung**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungs- wirtschaft	Weitere
Q1	Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten	✓		✓		✓		

## Quartiersentwicklung

Q1 Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf priorisieren und konzeptionell bearbeiten

Leitlinie	1:	2:	3:X	4:X	5:X	6:	7:
-----------	----	----	-----	-----	-----	----	----

## Bestehende Ratsbeschlüsse

Ratsbeschluss zur Einleitung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen Meschenich vom 5. Mai 2009 (Ds. Nr. 0274/2009);  
Ratsbeschluss zur Einleitung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen Chorweiler-Mitte vom 14. Juli 2011 (Ds. Nr. 2538/2011).

### Beschreibung der Maßnahme

Die zunehmende Polarisierung zwischen den Stadtteilen, der demographische Wandel und die Herausforderungen des Klimawandels erfordern eine konzeptionelle Neuausrichtung der räumlichen Stadtentwicklungspolitik.

Sie muss stärker als bisher integrativ ausgerichtet sein, die Bewohnerinnen und Bewohner einbeziehen, und sie muss auf unterschiedliche Anforderungen zielgerichtet reagieren. Stadträume im Strukturwandel (wie die südliche Innenstadt-Erweiterung oder der rechtsrheinische Kernraum) oder Quartiere im sozialen und demographischen Wandel benötigen unterschiedliche Konzepte.

Nachhaltige Stadtteilentwicklungsplanung zielt darauf ab, die Wohnquartiere ganzheitlich zu stärken und zu stabilisieren und damit ein positives Klima für private und öffentliche Investitionen in Bestand und Neubau zu schaffen. Es ist aber auch dafür Sorge zu tragen, dass in stark nachgefragten Quartieren Aufwertungsprozesse sozial verträglich gestaltet werden.

Die Stadt Köln greift entsprechende programmatische Impulse der Landesregierung für eine präventive und integrative Quartiersentwicklung auf. Zudem sind Integrierte Handlungskonzepte, die aus teilräumlichen Entwicklungskonzepten für Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf abgeleitet sind, Voraussetzung für die Einwerbung von Fördermitteln.

Durch eine stadtweite Untersuchung sind daher Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf zu identifizieren. Ziele und Handlungserfordernisse der Quartiersentwicklung sind nach Erfordernis angemessen mit der Bewohnerschaft, lokalen Akteuren und Fachverwaltungen abzuklären.

Die Prioritäten zur Erarbeitung von Entwicklungs- und Integrierten Handlungskonzepten für Quartiere mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf sind vom Rat auf der Grundlage der stadtweiten Untersuchung festzulegen.

## Akteure

Stadt Köln

## Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung führt eine gesamtstädtische Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf durch und erarbeitet Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe für die identifizierten Quartiere. Die Verwaltung legt dem Rat eine **Beschlussvorlage** zur Priorisierung von Quartieren, für die Entwicklungs- und Integrierte Handlungskonzepte zu erarbeiten sind, vor.

### Wirkung der Maßnahme

Ausgewählte Wohnquartiere werden gestärkt und stabilisiert; Aufwertungsprozesse werden verlangsamt und sozial verträglich gestaltet.

## Handlungsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes das Ziel, sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft zu der Erreichung der Ziele der Kölner Wohnungspolitik zu verpflichten und hierzu auch die Beratungsleistungen rund um das Thema Wohnen zu verstärken. Mit den Maßnahmen wird die Leitlinie 7 (Intensivierung von Kooperation und Dialog) konkretisiert.

### Situation

Die Verwaltung hat nur eine begrenzte Anzahl von Instrumenten, um auf die verschiedenen Entwicklungen des Wohnungsmarktes Einfluss zu nehmen. Die Bedeutung von partnerschaftlichen Vereinbarungen zwischen den Städten und Wohnungsmarktakeuren nimmt daher zu. Ein Beispiel ist das in der Hansestadt Hamburg getroffene „Bündnis für das Wohnen“, eine Vereinbarung der Landesregierung mit den dort ansässigen wohnungswirtschaftlichen Verbänden über unter anderem den Wohnungsneubau, den Klimaschutz und die Energieeffizienz.

### Handlungsempfehlungen

Die Stadt Köln verfügt mit dem Kölner Wohnungsbauforum seit 2005 über eine bereits etablierte Plattform, die auf einem vertrauensvollen Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes aufbaut. Der Beschluss hierzu geht auf den Wohnungsgesamtplan aus dem Jahr 2004 zurück. Die Mitglieder des Wohnungsbauforums setzen sich zusammen aus Akteuren der Fachverwaltung, der Wohnungswirtschaft, der Finanzdienstleister, der Kommunalpolitik sowie weitere Interessenvertretungen, wie beispielsweise dem Mieterverein und dem Haus- und Grundbesitzerverein. Die Kernaufgaben bestehen in einem offenen, vertrauensvollen Informationsaustausch sowie der Beratung von Politik und Verwaltung. Zuletzt hat sich das Wohnungsbauforum schwerpunktmäßig mit den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen beschäftigt. Das Kölner Wohnungsbauforum dient auch als wichtige Plattform für die Erarbeitung der vorgeschlagenen wohnungswirtschaftlichen Vereinbarung (siehe Maßnahme K1).

lung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist es, die Dienstleistungen rund um das Wohnen für Bauwillige und Investoren attraktiver und leichter zugänglich zu gestalten. Hierzu gehört vor allem die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung (siehe K3).

Wesentliche wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele sind nur in Kooperation mit den Nachbarkommunen zu erreichen. Die Stadt Köln strebt daher eine Intensivierung der Abstimmung und Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion an (siehe K4). Neben dem etablierten Kölner Wohnungsbauforum ist die Kooperationsvereinbarung als zweiter wichtiger Pfeiler der gewünschten engen und langfristig angelegten Zusammenarbeit zum „Wohnen in Köln“ zu verstehen.

Mit dem Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013 wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung auszuschöpfen. Eine Handlungsempfeh-

**Tabelle 8: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Kommunikation, Kooperation und Beratung**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
K1	Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft		✓			✓	✓	✓
K2	Durchführung von wohnungswirtschaftlichen Modellvorhaben				✓	✓	✓	✓
K3	Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung	✓		✓		✓		
K4	Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion			✓		✓		✓

## Kommunikation, Kooperation und Beratung

K1 Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft

Leitlinie

1:

2:

3:

4:

5:

6:

7:X

### Bestehende Ratsbeschlüsse

Kein bestehender Ratsbeschluss.

### Beschreibung der Maßnahme

Die Erreichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen setzt unter anderem voraus, dass die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren stärker als bisher in den Wohnungsneubau investiert.

Um die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu fördern, soll eine entsprechende Kooperationsvereinbarung getroffen werden. Als Beispiel kann hier das „Bündnis für das Wohnen“ der Stadt Hamburg herangezogen werden. Die Kooperationsvereinbarung könnte beispielsweise folgende Aspekte umfassen:

- Gemeinsame Verfolgung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, inklusive Zielzahlen (zum Beispiel zum Wohnungsneubau und der Anzahl geförderter Wohnungen).
- Vereinbarungen mit einzelnen bedeutsamen Wohnungsunternehmen beziehungsweise Gruppen von Unternehmen (zum Beispiel Genossenschaften), zum Beispiel zu spezifischen Zielzahlen für den Neubau.
- Vereinbarungen zur Intensivierung von energetischen und altersgerechten Umbaumaßnahmen unter gleichzeitiger Beachtung der Sozialverträglichkeit.

Neben den Verpflichtungen der Wohnungswirtschaft muss in der Kooperationsvereinbarung auch die Bereitschaft der Stadt Köln zum Ausdruck gebracht werden, die ihr möglichen Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus, zum Beispiel bei der Baulandausweisung und im Infrastrukturausbau, zu unternehmen. Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Kooperationsvereinbarung soll eine Diskussion im Wohnungsbauforum und der konzeptbegleitenden Arbeitsgruppe StEK Wohnen sein, in der gegenseitige Erwartungen und Bereitschaften festgestellt werden können.

### Akteure

Stadt Köln, Wohnungsbauforum / Wohnungswirtschaft, weitere wohnungspolitische Akteure

### Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung legt dem Rat eine **Beschlussvorlage** zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Kölner Wohnungswirtschaft vor.

### Wirkung der Maßnahme

Durch eine Vereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung verpflichten sich beide Seiten dazu, auf die Ziele der Kölner Wohnungspolitik hinzuarbeiten.





## Kommunikation, Kooperation und Beratung

K3 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung

Leitlinie

1:

2:

3:

4:

5:

6:

7:X

### Bestehende Ratsbeschlüsse

Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

### Beschreibung der Maßnahme

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme (siehe Kapitel 2), insbesondere der kurzfristig erwarteten starken Zunahme bis 2020, ist die Neubauleistung im Wohnungsbau zu erhöhen. Hierzu sind neben den Maßnahmen zur Baulandidentifikation und -mobilisierung (siehe Handlungsfeld Baulandmanagement – Liegenschaftspolitik und Innenentwicklung) auch die Beratungsleistungen der Verwaltung für Bauwillige und interessierte Investoren zu bündeln und zu optimieren.

In Anlehnung an den städtischen Unternehmens-Service und an die initiierten Wohnbauleitstellen in Hamburg und Berlin wird deshalb vorgeschlagen, zunächst begrenzt auf einen Zeitraum bis voraussichtlich 2020 ein zusätzliches Beratungsangebot für Bauwillige und Investoren aufzubauen.

Es soll daher eine Wohnungsbauleitstelle mit folgenden Aufgaben eingerichtet werden:

- Einheitlicher Ansprechpartner bei Fragen zum Planungsverfahren und parallel dazu zum Genehmigungsverfahren („Behördenlotse“)
- Ämterkoordination bei Verfahrens- und Abwägungsproblemen im Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie in der Erschließung und Grundstücksmobilisierung („Anwalt und Beschleuniger“ von Wohnungsbauvorhaben innerhalb der Verwaltung)
- Monitoring des Planungs- und Genehmigungsverfahrens, Entwicklung von Vorschlägen zur Verfahrensoptimierung
- Fördermittel- und Standortberatung für potenzielle Investoren.

### Akteure

Stadt Köln, Anbindung der Wohnungsbauleitstelle ist noch zu klären

### Auftrag an die Verwaltung

Die Verwaltung erarbeitet ein Konzept zur Bündelung und Optimierung der Beratungsleistungen für Bauwillige und Investoren (kommunale Wohnungsbauleitstelle) und legt dem Rat hierzu eine **Beschlussvorlage** vor.

### Wirkung der Maßnahme

Durch die unterstützende Beratung von Investoren und Bauwilligen kann der Prozess der Schaffung von Planungsrecht beziehungsweise die Genehmigungserteilung beschleunigt werden.

## Kommunikation, Kooperation und Beratung

## K4 Ausbau der regionalen Kooperation in der Wohnungsmarktregion

Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:	6:	7:X
-----------	----	----	----	----	----	----	-----

## Bestehende Ratsbeschlüsse

Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan vom 20. Juli 2004.  
Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau vom 2. Februar 2010, Ds. Nr. 3280/2009.  
Ratsbeschluss vom 18. Juli 2013, Ds. Nr. 0979/2013.

### Beschreibung der Maßnahme

Die Ausweisung neuer Wohngebiete, sowohl für freifinanzierten wie auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau, und deren Orientierung an dem Streckennetz beziehungsweise den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personenverkehrs, die wohnortnahe Erreichbarkeit und Verfügbarkeit öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten – diese und andere Fragen der Wohnungspolitik erfordern die Abstimmung und Zusammenarbeit in regionalen Zusammenhängen und damit in der Wohnungsmarktregion Köln.

Eine solche regionale Wohnungspolitik ist auf eine gut funktionierende Kooperation zwischen den Kommunen angewiesen.

Aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Interkommunalen Integrierten Raumanalyse (IIRA) hat sich eine regionale Kooperation in Form einer „Bürgermeisterkonferenz“ entwickelt, die bislang die linksrheinischen Nachbarkommunen umfasst. Diese Zusammenarbeit soll in 2014 durch eine „Bürgermeisterkonferenz“ zu Wohnungsmarktfragen fortgesetzt werden.

Weitere Projekte könnten die Auszeichnung regional bedeutsamer Wohnungsbauvorhaben und der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung sein.

Die Kooperation in der Wohnungsmarktregion Köln soll aber nicht auf die linksrheinischen Nachbarkommunen begrenzt bleiben. Die Stadt Köln strebt daher den Aufbau einer Kooperationsstruktur für die gesamte Wohnungsmarktregion an, um dort alle für die Wohnungspolitik relevanten Fragen erörtern und Absprachen treffen zu können.

## Akteure

Stadt Köln

## Auftrag an die Verwaltung

Die Stadt Köln lädt zu einer „Bürgermeisterkonferenz“ zu Wohnungsmarktfragen ein. Die Verwaltung legt dem Rat eine **Beschlussvorlage** zur Weiterentwicklung der Kooperationsstruktur für die gesamte Wohnungsmarktregion vor.

### Wirkung der Maßnahme

Abstimmung und Zusammenarbeit in der Wohnungsmarktregion Köln werden verbessert.

## Handlungsfeld Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung

### Ziele und Leitlinien

Die Kölner Wohnungspolitik verfolgt mit den Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vor allem die Konkretisierung der Leitlinie 6, nach der das Stadtentwicklungskonzept Wohnen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst und weiterentwickelt wird.

### Situation

Angesichts sich verändernder Rahmenbedingungen und Einflussgrößen ist das Wohnungsangebot hinsichtlich seiner Struktur und des Preisgefüges, aber auch der Lage kontinuierlich zu bewerten. Für die Nachfrage insgesamt und die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen sind die weitere Einwohner- und Haushaltsentwicklung und deren Struktur laufend mit den Zielaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen abzugleichen.

### Handlungsempfehlungen

Mit dem Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan wurde 2004 die Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt. Hierdurch wird unter anderem Transparenz für den Kölner Wohnungsmarkt geschaffen, über die Wohnungsbautätigkeit jährlich berichtet und das Kölner Wohnungsbauforum durch Daten zur Entwicklung unterstützt. Im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln wird eine kontinuierliche Datenerhebung

und -auswertung zum Wohnungsmarkt vorgenommen. Neben statistischen Daten zählen hierzu auch empirische Ergebnisse aus Umfragen wie der „Leben in Köln“ – Umfrage und der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“.

Infolge des Ratsbeschlusses zum Handlungskonzept Demographischer Wandel vom 17. Dezember 2009 soll ein Monitoring Stadtentwicklung aufgebaut werden, in das, ausgerichtet an den Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, das Thema Wohnen integriert wird. Durch ein indikatorengestütztes und kleinräumiges Monitoring sollen Entwicklungen des Wohnungsmarktes oder auch der Baulandentwicklung noch besser nachvollzogen und die Kontrolle der Erreichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen möglich werden. Durch die kontinuierliche Datenerfassung und -bewertung können Entscheidungsgrundlagen für eventuell erforderliche Anpassungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und die Wirkung der Maßnahmen geliefert werden.

Für den Aufbau eines Monitorings zum Thema Wohnen (siehe Maßnahmenblatt M1) sind weitere Datenerhebungen durchzuführen. Hierzu zählt zum Beispiel eine Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern (siehe M2).

**Tabelle 9: Übersicht über die Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung**

Kürzel	Bezeichnung	Priorität	Zeitraum			Akteure		
			Sofort	Kurzfristig	Mittelfristig	Stadt Köln	Wohnungswirtschaft	Weitere
M1	Monitoring „Wohnen“ aufbauen			✓		✓	✓	
M2	Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen			✓		✓		✓

Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung							
M1 Monitoring „Wohnen“ aufbauen							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:	6:X	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Ratsbeschluss zum Wohnungsgesamtplan von 20. Juli 2004, Ratsbeschluss zum Handlungskonzept zum Demographischen Wandel in Köln vom 29. August 2006 (Ds. Nr. 1 191/006), Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Demografischer Wandel: Aufbau eines Monitorings vom 17. Dezember 2009 (Ds. Nr. 1754/2009).							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Für die Einschätzung und Analyse des Kölner Wohnungsmarktes für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sind aus der Wohnungsmarktbeobachtung wesentliche Erkenntnisse eingeflossen. Angesichts von geänderten Angebots- / Nachfragerelationen und Rahmenbedingungen verändert sich der Wohnungsmarkt laufend. Deshalb ist das Stadtentwicklungskonzept Wohnen durch ein Wohnungsmarktmonitoring regelmäßig zu überprüfen und bei anderen Entwicklungen und Einschätzungen gegebenenfalls anzupassen und weiter zu entwickeln. Um die Entwicklungen und die Wirkung von Maßnahmen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen regelmäßig festzustellen, sind für die entsprechenden Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Indikatoren auszuwählen und festzulegen. Aus den entsprechenden Indikatoren sind Indizes zu bilden, die die Entwicklung in den einzelnen Handlungsbereichen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen systematisch beobachten. Hieraus ergibt sich ein Überblick über die Situation und die Entwicklung der Handlungsfelder im Vergleich zu den angestrebten Zielsetzungen.</p> <p>Um diese Aufgaben erfüllen zu können, wird das sich derzeit in der Erarbeitung befindliche Monitoring Stadtentwicklung um das Handlungsfeld „Wohnen“ erweitert. Das Monitoring Stadtentwicklung bildet kleinräumig Trends und Entwicklungen der Stadt ab. Für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Beobachtung der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen werden ergänzend auch Sachverhalte auf gesamtstädtischer Ebene beobachtet. Diese Indikatoren werden beim Monitoring mitberücksichtigt und gesondert erfasst. Bei der Einschätzung der Schaffung von Wohnraum nach den Zielvorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen gehört hierzu auch das Monitoring der Wohnbauaktivitäten. In Abhängigkeit von der Datenlage und -qualität wird hierdurch ein Überblick über die Wohnbaulandmobilisierung, deren Marktzuführung und die Struktur der Wohnungsbautätigkeit geschaffen. Die kleinräumigen Monitoringergebnisse und relevante sonstige Wohnungsmarktaspekte und -informationen aus der Wohnungsmarktbeobachtung sollen in einem Bericht zur Wohnungsmarktentwicklung in Köln regelmäßig in einem festen Turnus dargestellt werden. Eine Vorauswahl von möglichen Indikatoren und die Bildung von Indizes für einzelne Handlungsbereiche sind zum Teil erfolgt. Die Bildung weiterer Indizes ist noch erforderlich.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, IAIS Fraunhofer							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung erweitert das Monitoring Stadtentwicklung um das Handlungsfeld „Wohnen“ und legt regelmäßig Berichte zur Wohnungsmarktentwicklung im Hinblick auf die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen vor.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Das Monitoring „Wohnen“ bildet die Grundlage zur systematischen Überprüfung und Weiterentwicklung der Maßnahmen und Instrumente des Stadtentwicklungskonzept Wohnens.							

Monitoring / Wohnungsmarktbeobachtung							
M2 Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern durchführen							
Leitlinie	1:	2:	3:	4:	5:	6:X	7:
<b>Bestehende Ratsbeschlüsse</b>							
Kein bestehender Ratsbeschluss.							
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>							
<p>Das Wachstum der Kölner Bevölkerung resultiert vorwiegend aus dem Zuzugsüberschuss. Die Nachfrage der Zuzügler wird nur in geringem Umfang durch den Neubau, sondern durch freigewordene Wohnungen im Bestand gedeckt.</p> <p>Mit der Pilotuntersuchung „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern“ im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen sind der Prozess und der Umfang des Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zuge des demografischen Wandels in Köln analysiert worden. Um den Wohnungsbestand vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen hinsichtlich seiner Angebotsentwicklung und seiner Wirkung zur Deckung der Nachfrage beurteilen zu können, sind analoge Erkenntnisse für den Geschosswohnungsbau erforderlich. Wie bei der Untersuchung zum „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten“ sind bei der Pilotstudie das Volumen an Freisetzungen im Rahmen des Generationenwechsels in Mehrfamilienhäusern und die Auswirkungen auf die Deckung der Nachfrage durch freiwerdende Wohnungen abzuschätzen.</p> <p>Im Rahmen des Konzeptes für die Durchführung der Untersuchung zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern sollten auch Überlegungen angestellt werden, wie der Neubezug ermittelt werden kann. Hierfür kämen insbesondere Objekte im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften in Betracht.</p>							
<b>Akteure</b>							
Stadt Köln, externer Gutachter, Wohnungswirtschaft							
<b>Auftrag an die Verwaltung</b>							
Die Verwaltung beauftragt ein Gutachterbüro mit einer Pilotstudie zum Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern.							
<b>Wirkung der Maßnahme</b>							
Die Pilotstudie gibt Einsicht in den Generationenwechsel im Bestand der Mehrfamilienhäuser, dessen Ausmaß noch nicht ausreichend untersucht und quantifiziert wurde. Darauf aufbauend wird es ermöglicht, eine Einschätzung des Generationenwechsels im Bestand der Mehrfamilienhäuser und den Konsequenzen für die Ausweisung neuer Bauflächen vorzunehmen.							





