10-Punkte-Plan der wohnungswirtschaftlichen Verbände
zur Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum in Köln

Einführung
Die bauende und bestandshaltende Kölner Wohnungswirtschaft, bestehend aus BFW-Landesverband Nordrhein-Westfalen, köln ag, Wohnungsbauinitiative Köln (WIK) und Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, haben sich zusammengeschlossen, um als tragende Kraft für Wohnungsneubau und Wohnungsbestand in Zukunft mit EINER Stimme besseres Gehör zu verschaffen. Die Akteure haben viele übereinstimmende Interessen und werden diese gemeinsam artikulieren.

Vor dem Hintergrund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes eint die Akteure insbesondere der Wille, die Situation spürbar zu verbessern – mit einem sozial ausgewogenen Ansatz, der zugleich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Unternehmen berücksichtigt.

Um dieses Ziel zu erreichen, legen die Akteure ein gemeinsames Positionspapier an Politik und Verwaltung vor. Sie richten sich dabei mit klaren Erwartungen an den neuen Oberbürgermeister Torsten Burmester und insbesondere an das sich noch zu findende Ratsbündnis: Nur wenn die im Positionspapier formulierten Punkte umgesetzt werden, kann in Köln ausreichend bezahlbarer Wohnraum entstehen.

1. Bauen muss als überragendes öffentliches Interesse anerkannt werden
Nur mit einem klaren Abwägungsvorgang gegenüber anderen Belangen lässt sich der dringend benötigte Wohnraum schaffen

2. Standards senken
Der sogenannte „Hamburg Standard" soll äquivalent als „Köln Standard" zur Reduzierung der Baukosten zügig auf die hiesigen Verhältnisse angepasst und binnen Jahresfrist verbindlich eingeführt werden.

3. Bauturbo anwenden
Der von der Bundesregierung geplante „Bauturbo" ist in Köln umgehend umzusetzen. Daher hat die Verwaltung schon jetzt alle Vorkehrungen zu treffen, um nach Beschluss durch den Bundestag sofort die Anwendung zu ermöglichen.

4. Wohnungsbau im Zeichen der Klimaziele
Nicht mehr allein Effizienz zählt, sondern die nachweisbare CO^2-Reduktion. Wir fordern, dass die Stadt zukünftige Projekte vorrangig an ihrem Beitrag zur CO^2-Effizienz bewertet.

5. Neues Bauland
Verwaltung und Politik müssen sich zu der notwendigen Zahl von 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr bekennen. Um dieses Ziel zu erreichen ist die Ausweisung neuer Baugebiete zwingend erforderlich. Allein durch Nachverdichtung bestehender Quartiere im urbanen Innenbereich sind die Probleme des Wohnungsmarktes nicht zu lösen. Diese werden ansonsten noch weiter zunehmen.

6. Beschleunigtes Baurecht
Baurecht muss in Köln schneller geschaffen werden. Die bisherige Dauer bis zum Satzungsbeschluss eines neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens oder Bebauungsplanverfahrens beträgt bis zu 5 Jahre. Dies ist definitiv zu lang. Diese Zeit muss durch ein schlankeres und klarer strukturiertes Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden.

7. Geförderter Wohnungsbau
Die derzeit geltenden Quoten für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen des kooperativen Baulandmodells werden von allen Akteuren als Grundlage akzeptiert. Gleichzeitig betonen sie, dass die Förderbestimmungen verlässlich bestehen bleiben müssen, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich umsetzbar zu machen.

8. Grundstücksvergabe
Ansprüche der Stadt, bei Grundstücksvergaben preisgedämpften Wohnungsbau umzusetzen, sind ohne geignete Fördermodelle wirtschaftlich nicht tragbar und daher nicht akzeptabel.
Das Erbpachtmodell muss so ausgestaltet sein, dass wirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet ist. Aktuell führen restriktive Bankbewertungen bei Erbpachtgrundstücken häufig zu Finanzierungsproblemen für Neubauprojekte.

9. Kooperatives Baulandmodell
Die aktuellen Anforderungen zu öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sind in der jetzigen Form nicht mehr finanzierbar. Wir schlagen vor, dass die tatsächlichen Bedarfe projekt- und standortabhängig zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern ermittelt und vereinbart werden. Unmittelbar angrenzende Grün- und Spielflächen sollten- soweit vorhanden- dabei berücksichtigt werden.

10. Sanierung von Bestandsimmobilien
Neben dem Neubau stellt die Sanierung des Wohnungsbestands die Akteure vor die größte finanzielle Herausforderung dieser Zeit.
Eigentümer von Bestandsimmobilien dürfen zum einen durch städtische Vorgaben oder Satzungen nicht an der energetischen Sanierung gehindert werden (z.B. durch Erhaltungsssatzungen). Die Eigentümer sollen durch die Anforderungen nicht über Gebühr belastet werden, schon gar nicht darf als einziger Ausweg der Verkauf der Immobilie stehen.

Wohnungsbauforum
Die Akteure fordern einen Austausch auf Augenhöhe mit Politik und Verwaltung. Es besteht der Anspruch der ernsthaften Diskussion und Auseinandersetzung mit den Belangen der Wohnungswirtschaft. Daher ist auch das Format des Wohnungsbauforums

dahingehend zu ändern, dass sich Politik und Verwaltung durch einen echten Austausch Willens zeigen, Hinweise und Vorschläge ernsthaft zu prüfen und in den politischen Entscheidungsprozess mit einzubeziehen. Die Akteure bieten an, der Stadt einen Vorschlag für eine veränderte Struktur des Wohnungsbauforums zu entwickeln.

In diesem Rahmen steht die Wohnungswirtschaft fest zu den mit Rat und Verwaltung geschlossenen Vereinbarungen des Wohnbaubündnisses.