

## **Anlage 6 - Qualitäten im Wohnungsbauprogramm**

### **A 6.1 Soziales Gefüge im Wohnungsbau**

### **A 6.2 Neue Wohnformen**

### **A 6.3 Neue Wohnstandorte**

## **Ausdifferenzierung auf dem Wohnungsmarkt**

Um dem Wohnungsbedarf einer wachsenden Stadt zu genügen, gehören zu den Leitlinien städtischer Wohnungspolitik neben den Mengenzielen die Schaffung eines Wohnungsangebotes in Qualität und Vielfalt. Die Wohnkultur in Köln wird sich zukünftig nicht grundlegend verändern, aber vielfältiger und attraktiver auszugestalten sein - bezogen auf Wohnungstypen, Wohnformen und Wohnstandorte. Hierbei ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes eng mit der regionalen und lokalen demografischen Entwicklung und dem demografischen Wandel verknüpft. Neben der weiteren Entwicklung der Bevölkerung und deren Zusammensetzung werden die Lebensformen vielschichtiger. Durch die Veränderung der Haushaltsstruktur, im Altersaufbau, Veränderung von Lebensformen und neuen Lebensstilen wird die Nachfrage differenzierter. Die Marktdifferenzierung erfordert die Orientierung am Bedarf von Zielgruppen. Im Kölner Wohnungsgesamtplan wurde daher das Ziel formuliert, ein quantitativ und qualitativ nachfragegerechtes Angebot für Kölner und Zuzugswillige in den nächsten Jahren zu schaffen. Mit dem Wohnungsbauprogramm soll ein Beitrag zur Unterstützung dieser Entwicklung geleistet werden.

## **Ratsbeschluss zum Wohnungsbauprogramm**

Mit seinem Beschluss vom 15.12.2005 hat der Rat explizit folgende Zielsetzungen für das Wohnungsbauprogramm beschlossen:

- Erhöhung des Flächenangebots für den Bau von attraktiven und nachfragegerechten Wohnungen und Häusern. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung sollten jährlich im Saldo mindestens 4000 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden.
- Sozialraumverträgliche Erhöhung des Flächenangebots für den Bau von preiswertem Wohnraum zur Deckung des Wohnungsbedarfs von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen. Ziel ist es, in diesem Segment im Saldo 1000 WE jährlich zu schaffen.
- Verminderung des Wegzugs junger Familien und junger Paare ins Umland durch Erhöhung des Angebotes an preiswerten Grundstücken bzw. Wohnraum.
- Sicherung hoher Qualitäten beim Städtebau und im Bereich der Architektur in allen Segmenten.

Im Folgenden wird auf die im Ratsauftrag genannten Instrumentarien eingegangen.

Als Zielsetzung für das neue Wohnungsbauprogramm soll eine sozialverträgliche Erhöhung des Flächenangebotes für den Bau von preiswertem Wohnraum zur Deckung des Wohnungsbedarfs von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen verfolgt werden. Eine Konzentration auf nur wenige Stadtbezirke bzw. Stadtteile soll vermieden werden.

In den Bebauungsplanverfahren ist planungsrechtlich eine zwingende Festlegung für den geförderten Geschosswohnungsbau nicht möglich. Über die Ausweisung der möglichen Geschosshöhe (4 Geschosse) kann für eine wirtschaftliche Bauweise die Option für geförderten Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Geförderter Geschosswohnungsbau kann zwingend nur bei dem Verkauf städtischer Grundstücke vorgegeben werden. Ansonsten hängt die Entscheidung von den Überlegungen der Investoren ab.

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen wird die Verwaltung durch Zuverfügungstellung von städt. Grundstücken einen Beitrag zur Erfüllung der Zielzahl 1000 WE zu leisten. Beim Verkauf von Grundstücken für den geförderten Ge-

schosswohnungsbau Typ A wird seitens der Liegenschaften ein Abschlag von 20 % auf den Verkehrswert gewährt, soweit der geförderte Wohnungsbau an diesem Standort aus förderrechtlicher Sicht zulässig ist.

Die Integration von gefördertem Wohnraum vorzugweise in den freifinanzierten Wohnungsbau in Form einer prozentualen Verteilung auf konkrete Objekte kann dabei nicht im Rahmen der aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen umgesetzt werden. Fördergegenstand ist eine genau zu bezeichnende Mietwohnung, die entsprechend der förderfähigen Wohnfläche mit Baudarlehen finanziert wird. In der zu erteilenden Förderzusage ist die Belegungsbindung für Mietwohnungen zugunsten von Begünstigten der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht, im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht festzulegen. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 15 oder 20 Jahre. Die Belegungsrechte werden für die nach § 27 Wohnraumförderungsgesetz zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten.

Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Dez. 2005 wurden rd. 12 Mio. € für den Zeitraum 2006-2008 für Programme im Wohnungsbau bereitgestellt. Ein Teil dieser Mittel wird auch für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen eingesetzt sowie für den Neubau von Mietwohnungen.

Eine Evaluation des Sonderstandortprogramms ist bereits erfolgt. Das Vergabeverfahren für Grundstücke im Sonderstandortprogramm wurde nochmals modifiziert. Um das Spannungsverhältnis zwischen Endabnehmerpreisen und städtebaulichen Ansprüchen abzubauen, wird zukünftig pauschal ein Rabatt in Höhe von 20 % (bisher 15 %) auf den erschließungs- und grünausgleichspflichtigen Betrag gewährt. Ebenso wird die Begrenzung der Baukosten auf max. 1.500,- €/m<sup>2</sup> WF aufgegeben, um auch hierdurch zur Verbesserung auch der städtebaulichen Qualität beizutragen. Die Bauträger selbst werden im Rahmen ihrer Bewerbung lage- und nachfragegerechte Endpreise kalkulieren. Mit der Reduzierung um weitere 5 % wird zudem ein höherer Kaufanreiz erwartet. Mit Beschluss des Liegenschaftsausschusses vom 30.03.2006 wird das Verfahren seit dem Jahresprogramm 2006 praktiziert.

Eine Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht wurde mit Beschluss vom 12.11.98 zum Sonderstandortprogramm für preiswerte EFH im Einzelfall als Möglichkeit offen gelassen. Die mehr als geringe Nachfrage hierfür zeigt, dass die Vergabe im Erbbaurecht nicht der aktuellen Nachfragesituation entspricht. Die Nachfrage wird im ausreichenden Maß bereits auf Kirchengrundstücken befriedigt. Vorwiegend in der Aufbauphase und zu Zeiten der Hochzinsphase war die Einräumung von Erbbaurechten ein taugliches Mittel zur Belebung des Wohnungsbaumarktes. Ansonsten stehen derzeit eher die Nachteile wie z.B. „schlechtere Beleihungsmöglichkeiten, finanzielles Risiko der Stadt bei Nichtzahlung des Erbbauzinses, nicht unerhebliche Kosten und Zeitaufwand für die Verwaltung des Erbbaurechtes sowohl für die Stadt als auch für den Erbbauberechtigten“ im Vordergrund. Letztendlich führen jedoch die Rabatte auf den Grundstückspreis zu einer spürbaren Reduzierung der Gesamtkosten.

Der Aufbau zielgruppenspezifischer Angebote zum Wohnen wird vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik federführend betreut. Der Ausschuss Bauen und Wohnen hat am 06.11.2006 das von der Verwaltung vorgelegte Konzept zum Mehrgenerationenwohnen beschlossen, das derzeit umgesetzt wird. Vorarbeiten für die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnungen laufen: Auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme leer stehender Bürogebäude im Kölner Stadtgebiet wird exemplarisch bei Bürogebäuden geprüft, welche Bedingungen für die Umwandlung in Wohnungen gegeben sein müssen.

Für die Realisierung Umwandlung folgender Maßnahmen stehen u.a. im Vermögenshaushalt folgende Mittel bereit:

• Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnungen	rd. 1.800.000 €
• Mehrgenerationenwohnen	rd. 850.000 €
• Studentisches Wohnen	rd. 250.000 €
• Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen	rd. 200.000 €

Des Weiteren sind Untersuchungen im Rahmen der Evaluierung des Wohnungsgesamtplans und der Wohnungsmarktbeobachtung begonnen worden bzw. vorgesehen, wie z.B.:

- Leerstandsuntersuchung,
- Wanderungsanalyse und Wanderungsmotivstudie,
- Expertenbefragung,
- Pilotstudie „Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten der 70er und 80er Jahre“ als Aufnahme in ein Forschungsprojekt.

## **A 6.1 Soziales Gefüge im Wohnungsbau**

### **A 6.1.1 Soziale Durchmischung: Verteilung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in den Programmflächen**

Ziel der Stadtentwicklung ist es, einseitige Bevölkerungsstrukturen und sich hieraus möglicherweise ergebende problematische Segregationsprozesse zu verhindern. Um die Voraussetzungen für eine gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Familienstatus, Haushaltstyp, Herkunft und Einkommen sowie auch nach Lebensstilen in zukünftigen Wohnsiedlungsbereichen zu schaffen, sind in den Programmflächen vor allem sowohl EFH als auch Mehrfamilienhäuser zu planen. Darüber hinaus sind beginnend mit der Bebauungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass in den beiden Hauptwohnungsbauformen Variationen und Vielfalt möglich sind. Hiermit soll neben einer gemischten Bevölkerungsstruktur ebenso einer architektonischen und städtebaulichen Monotonie entgegengetreten werden. Weiteren Planungsstufen bleibt es dann vorbehalten, im Baustandard Differenzierungen zu realisieren.

Das Wohnungsbauprogramm kann im Grunde nur Vorgaben für das Verhältnis EFH/GWB geben und bedingt Vorgaben über die in den einzelnen Programmflächen anzustrebenden preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungen; das Letztere ausdrücklich im Segment der Geschosswohnungen.

Das konkret angestrebte Verhältnis von EFH/GWB in den Programmflächen ergibt sich zuerst einmal sowohl aus der großräumigen Lage der Fläche im Stadtgebiet sowie aus den kleinräumigen Standorteigenschaften. Am Stadtrand überwiegt deutlich der EFH-Anteil und in der Innenstadt sowie in Innenstadtrandgebieten kommt weit überwiegend Geschosswohnungsbau in Frage, wobei hier das Ein-/Zweifamilienhaus zunehmend durch den Stadthaustyp zu substituieren ist.

Das Verhältnis von EFH/GWB in den Programmflächen des hier vorliegenden Wohnungsbauprogramms orientiert sich nicht zuletzt an den Vorgaben des Wohnungsgesamtplans. Nach den Vorgaben des WGP ist generell der Anteil von EFH bzw. Stadthäusern möglichst hoch anzusetzen, soweit es die großräumige Lage sowie die Eignung des Mikrostandortes zulassen. Als Grundregel galt jedoch, dass der Geschosswohnungsbau in größeren Arrondierungen und in den Großflächen mindestens 15 % der Gesamtwohnungsmenge umfassen sollte.

Das nach den genannten Planungsgesichtspunkten aufgestellte vorliegende Wohnungsbauprogramm zeigt im Gesamtergebnis der Programmflächen unter Berücksichtigung der in Realisierung befindlichen Flächen, der Baulückenschließungen und der Selbstläufer ein Verhältnis von EFH zu GWB von 30 % zu 70 %. Absolut gesehen beinhaltet das Programm den Bau von rund 9.000 WE in EZFH und rd. 20.000 WE in GWB.

Eine soziale Bevölkerungsmischung ergibt sich wie oben schon erwähnt auch durch die Bau-standards sowie durch die Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Geeignete Programmflächen für den geförderten Wohnungsbau sind vornehmlich Flächen mit einem deutlichen Anteil von Mehrfamilienhäusern. Die in den geeigneten Programmflächen vorzuziehenden Anteile für den geförderten Wohnungsbau orientieren sich zum einen an der Zielsetzung jährlich rd. 1000 WE in diesem Segment zu schaffen. Zum anderen erfolgt die Zuordnung nach dem Gesichtspunkt, eine Ballung von gefördertem Wohnungsbau in den Wohngebieten zu vermeiden. Auf diesen Gesichtspunkt zielt auch der Ratsbeschluss vom 15.12.2005 ab, wonach von der in den einzelnen geeigneten Programmflächen angestrebten Gesamtmenge an Wohnungen 25 % im geförderten Wohnungsbau (einschließlich barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenhäuser sowie große Wohnungen für kinderreiche Familien) angestrebt werden sollen.

## A 6.1.2 Soziale Wohnraumförderung (SWF)

### Wesen, Ziele und Schwerpunkte der SWF

Wesen der SWF ist eine Umverteilung von Finanzmitteln zugunsten von Haushalten mit kleineren Einkommen. Deren angemessene Wohnversorgung ist zugleich Ziel der SWF. Die Umsetzung erfolgt durch privatwirtschaftliches Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Die Förderung dient der Limitierung der Wohnkosten, damit der geschaffene Wohnraum für die Zielgruppe bezahlbar bleibt.

Schwerpunkte der SWF sind:

- der Mietwohnungsbau,
- die Eigentumsförderung (Bau- oder Erwerb selbst genutzten Wohneigentums),
- seit 2006 die investive Bestandsförderung, die insbesondere auf die barrierefreie Umgestaltung des Wohnraumes abzielt.

Mit der Förderung erwirbt die Kommune im Mietwohnungsbau Belegungsrechte. Förderung ist notwendig, weil es gerade in Köln auf dem freien Markt nur wenige Wohnungen gibt, deren Wohnkosten für Haushalte mit kleinen Einkommen tragbar sind und deren Standard zugleich heutigen Wohnvorstellungen entspricht. Hierzu gehören z.B.

- Haushalte mit kleineren Einkommen, etwa Rentner, Teilzeit- u. geringfügig Beschäftigte usw.,
- Haushalte mit Transfereinkommen,
- Wohngeldempfänger.

Vorsichtige Schätzungen gehen davon aus, dass knapp 40 % der Kölner Bevölkerung über Einkommen verfügen, die sie zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigen. Der Abbau von Arbeitsplätzen und die Erfahrung, dass wirtschaftliche Prosperität den Arbeitsmarkt oft nur streift, lassen nicht auf ein signifikantes Absinken dieser Quote hoffen. Die Tatsache, dass jährlich rd. 17.000 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen, macht diese Annahme plausibel. Gesunkene Kaufkraft (u.a. durch Hartz IV) hat zu einer deutlich höheren Nachfrage nach kleineren und preiswerteren Wohnungen geführt, wie sie im sozialen Wohnungsbau auch angeboten werden.



### Alte und neue Anforderungen an die Förderung von Mietwohnungen

Über viele Jahre hinweg war die Erreichung von Mengenzielen vorgegeben. Angesichts des sich regional unterschiedlich entwickelnden demografischen Wandels driften auch die Wohnungsmärkte weiter auseinander. Während es in Köln, ausgehend von einer dynamischen Wirtschaft, noch hohe Neubaubedarfe in allen Segmenten gibt, kümmert man sich in Ruhrgebiets-

städten sogar um den Abbruch von nicht mehr marktgängiger Substanz. Sowohl beim Neubau als auch bei der Umstrukturierung der Wohnungsbestände sind spezielle Zielgruppen (z. B. ältere und behinderte Menschen) im Blickfeld, anders als zu Zeiten, in denen „Mengeneffekte“ für breite Bevölkerungsschichten gefragt waren.

### Rechtliche Grundlagen und Beschlüsse des Rates zur SWF aus jüngster Zeit

Das aus den 50er Jahren stammende II. Wohnungsbaugesetz wurde 2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) abgelöst. NRW hat innerhalb des vom WoFG gesetzten Rahmens Förderprogramme aufgelegt, dynamische Einkommensgrenzen eingeführt und vieles mehr. Folge des neuen Gesetzes ist, dass für die bis 2002 geförderten Wohnungen das alte, komplizierte Recht bis zum Auslaufen der Bindungen weiter besteht. Für ab 2003 geförderte Mietwohnungen wurde ein Angebot konzipiert, das auf veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse reagiert, praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert ist. Es enthält folgende neue Elemente:

- Das komplizierte Kostenmietprinzip ist abgeschafft.
- Mierte, Mieterhöhung, Dauer der Mietpreisbindung und Dauer der Belegungsbindung werden vereinbart.
- Die Beantragung der Fördermittel wurde für Investoren wesentlich vereinfacht.
- Die Möglichkeit, auch mit geförderten Objekten unternehmerischen Gewinn zu erzielen, wurde verbessert.

Am 15.12.2005 hat der Rat folgende Beschlüsse gefasst, die die soziale Wohnraumförderung direkt oder indirekt betreffen.

- Ziele für generationsübergreifendes Wohnen,
- Ankauf von Belegungsbindungen,
- SWF auf von der Stadt veräußerten Grundstücken,
- Preisvorteil beim Kauf städtischer Grundstücke, wenn Wohnungen für die Einkommensgruppe A gebaut werden.

Die Verwaltung strebt an, Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung möglichst auf kleineren Standorten verteilt über das gesamte Stadtgebiet zu realisieren. Ist dies nicht möglich, ist auf größeren Standorten ein Mix von Wohnungen der Einkommensgruppe A, der Einkommensgruppe B und freifinanzierten Wohnungen vorzunehmen. Projekte mit einer Förderung aus Landesmitteln zur Aufbereitung von Brachflächen werden bevorzugt. Das erhöht die Akzeptanz des Wohnungsbaus und führt zur Aufwertung des Umfeldes.



## Vor- und Nachteile der SWF

Was heute ein Vorteil ist, kann auch in der SWF schon morgen ein Nachteil sein und umgekehrt. Ein Beispiel hierfür ist der Kapitalmarktzins. Bei einem hohen Kapitalmarktzins ist der Vorteil der Förderung größer. Aber auch künftig stringenter bankmäßige Beurteilungen eines Investors spielen eine Rolle. Bis zu welchem Betrag ist eine Beleihung möglich? Fallen bei darüber hinaus gehenden Beträgen höhere Zinsen an? Ist der Wohnraum auch dann noch wirtschaftlich vermietbar? Derartige Risiken werden bei einer soliden Finanzierung im Rahmen der SWF erheblich minimiert, und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist dauerhaft hoch. Nachteilig für den Investor sind aber die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

## Qualitäten, Innovationen und neue Wohnformen

Geförderte Bauvorhaben werden inzwischen auch architektonisch anspruchsvoll gestaltet und sind von nicht geförderten Objekten kaum noch zu unterscheiden.

Die soziale Wohnraumförderung war Vorreiter für viele Innovationen, die später zum Standard im Wohnungsbau schlechthin wurden. Ein erstes Highlight energiepolitischer Art war der Niedrigenergie-Standard, über den inzwischen alle neu gebauten Wohnungen verfügen müssen. Heute entstehen in der SWF über Erdwärme beheizte Häuser. Zur Freude ihrer Bewohner werden die Energiekosten hierdurch stark reduziert werden. Seit 1998 sind Neubauwohnungen barrierefrei auszugestalten, ohne das dadurch eine Nutzung für bestimmte Personengruppen vorgeschrieben wird. Vielmehr sind barrierefreie Wohnungen Universalwohnungen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. In erster Linie sind sie jedoch alten- und behindertenfreundlich. Für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnungsbestände gibt es seit 2006 ein neues, bindungsfreies Förderangebot, das im Anhang ebenfalls aufgeführt ist.



Der demografische Wandel bedeutet in Köln auch einen größer werdenden Anteil älterer und hochbetagter Menschen. Für die älteren Menschen werden in der SWF daher Angebote gemacht, die auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit genutzt werden können. Um nur einige dieser Angebote zu nennen: neue Wohnanlagen mit integrierten Pflegewohnplätzen, Wohnungen für Wohngruppen älterer und behinderter Menschen sowie Wohnheime für Behinderte. Die Neuausrichtung der Förderung mit Bindungen von maximal 20 Jahren zwingt Investoren noch stärker als bisher, Wohnraum zu schaffen, der auch nach Ablauf der Bindungen konkurrenzfähig ist.

## Förderergebnisse und Entwicklung der geförderten Bestände

Seit 1995 wurden folgende Wohnungen im Mietwohnungsbau als auch im Eigentum gefördert <sup>1</sup>:

Jahr	Anzahl der geförderten Objekte	
	Mietwohnungsförderung	Eigentumsförderung
1995	1.684	105
1996	1.996	69
1997	2.244	99
1998	1.239	123
1999	1.372	111
2000	976	147
2001	446	221
2002	801	268
2003	371	293
2004	518	348
2005	605	320
2006	803	274

Quelle: Amt für Wohnungswesen

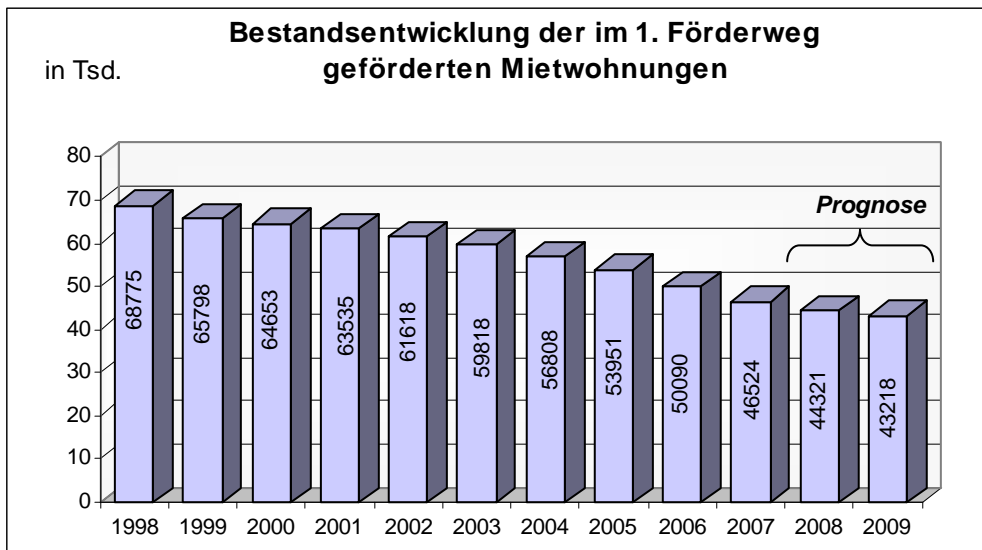
Im Zeitraum 2000 – 2005 sind insgesamt rund 16.930 Wohnungen nach der Bautätigkeitsstatistik fertig gestellt worden. Hiervon waren rd. 5.600 geförderte Wohnungen - als Eigentumsmaßnahmen bzw. im Mietwohnungsbau<sup>2</sup>. Entsprechend der nachfolgenden Grafik liegt der Anteil *geförderter Wohnungen* bei rd. einem Drittel. Knapp 30 Prozent (28,7 %) waren geförderte *Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau*.

### Grafik



<sup>1</sup> Maßgebender Zeitpunkt für die Erfassung der Förderzahlen ist der Zeitpunkt der Bewilligung vor Baubeginn.

<sup>2</sup> Es wird darauf hingewiesen, dass es im Hinblick auf die Fertigstellungen nach der Baustatistik und der Statistik des Amtes für Wohnungswesen zur Bezugsfertigkeit von geförderten Wohnungen zeitliche Abweichungen geben kann.



Trotz zum Teil beachtlicher Förderzahlen kann der Verlust an geförderten Wohnungen durch Wegfall der Bindungen bei weitem nicht ausgeglichen werden. Wie Studien gezeigt haben, ist der Bindungsverlust weniger spektakulär für die Mieter, die dort zumeist wohnen bleiben können. Das gravierende Problem liegt darin, dass neue und schwerer vermittelbare Mieter nicht untergebracht werden können oder auf immer geringere Bestände verteilt werden müssen, was nicht nur zu ungewünschten Konzentrationen, sondern auch zum Unwillen bei Vermietern führt.

### Finanzierung der SWF, steuerliche Aspekte und Forderungen an das Land

Aus Haushaltsmitteln des Bundes und des Landes, aus Mitteln der ehemaligen Fehlbelegungsabgabe, aus Darlehensrückflüssen und anderen Finanzquellen wurde in der Vergangenheit ein Wohnungsbauvermögen angesammelt, das als revolving Fonds für die soziale Wohnraumförderung per Gesetz zweckgebunden ist. Bisher ist noch kein Bauvorhaben an fehlenden Fördermitteln gescheitert.

Dadurch, dass die degressive (und erhöhte) steuerliche Abschreibung im Mietwohnungsbau weggefallen ist und Gebäude nur noch linear mit 2 % abgeschrieben werden können, wurde der steuerliche Anreiz für ein Engagement im Wohnungsbau erheblich zurückgenommen.

Was die Finanzierung der Wohnraumförderung angeht, wären folgende Forderungen an das Land zu richten:

- Budgetierung der Fördermittel und Übertragung von mehr Entscheidungskompetenzen auf die Kommunen
- Kontinuität im Interesse der Investoren
- Koppelung der Fördersätze an Baukosten-Index (analog der dynamisierten Einkommensgrenzen).

### Effekte der SWF

Wichtigster Effekt ist natürlich die Versorgung von Haushalten mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Aber auch die ökonomischen Aspekte sind nicht zu unterschätzen:

2006 stießen die insgesamt bewilligten Mittel des Landes ein Investitionsvolumen von rd.170 Mio. € an. Das bedeutet Arbeitsplätze sowie Aufträge für Handwerk und Bauwirtschaft. Auch die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet und Abwanderungen aus Köln eingedämmt. Die Angebotsausweitung durch die SWF ist zu gering, um sich günstig auf das Mietpreisgefüge in Köln auszuwirken. Die limitierten Mieten tragen aber wesentlich zur Kostenminimierung bei den Haushalten, die Transferleistungen erbringen, bei. Das Budget von Familien mit Kindern und nur einem Einkommen wird durch die bezahlbaren Mieten stark entlastet.

## A 6.2 Neue Wohnformen

### A 6.2.1 Das Konzept Mehrgenerationenwohnen

Unsere Gesellschaft ist im Wandel. Die demografische Entwicklung in Deutschland ist gekennzeichnet durch stagnierende Geburtenraten und eine Verschiebung der Altersstruktur. Der Anteil der Älteren wächst konstant an und erreicht 2020 einen Anteil von 28,2% und 2040 einen Anteil von 32,1% an der Gesamtbevölkerung.

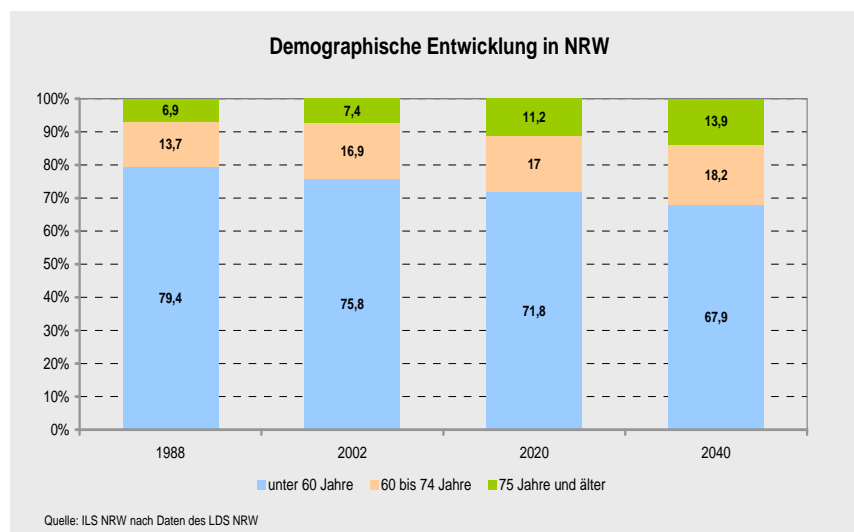
Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Auflösung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen im Familienverband immer mehr in Frage. Auf diese gesellschaftliche Entwicklung wird der Wohnungsbau mit neuen Wohnmodellen reagieren müssen. Insbesondere die Nachfrage nach geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter wird deutlich zunehmen.

Die Stadt Köln will auf die Herausforderung mit der Förderung von Mehrgenerationenwohnprojekten reagieren. Es stehen in begrenztem Umfang Fördermittel zur Verfügung, um einige Pilotmaßnahmen anzustoßen. Verbunden damit ist die Hoffnung, dass sich diese Wohnform bei den zu erwartenden positiven Erfahrungen in Zukunft auch ohne finanzielle städtische Förderung weiter verbreiten wird.

Inhalt des Konzeptes Mehrgenerationenwohnen ist das Zusammenleben mehrerer Generationen, die sich innerhalb der Hausgemeinschaft organisieren, gemeinsame Aktivitäten entfalten und vor allem sich gegenseitig unterstützen und helfen.

Die finanzielle Förderung der Stadt Köln für die Pilotmaßnahmen umfasst die Kostenübernahme für den Gruppenbildungsprozess der Bewohner, einen Investitionskostenzuschuss pro Wohnung und eine Kostenübernahme für die Gemeinschaftsräume.

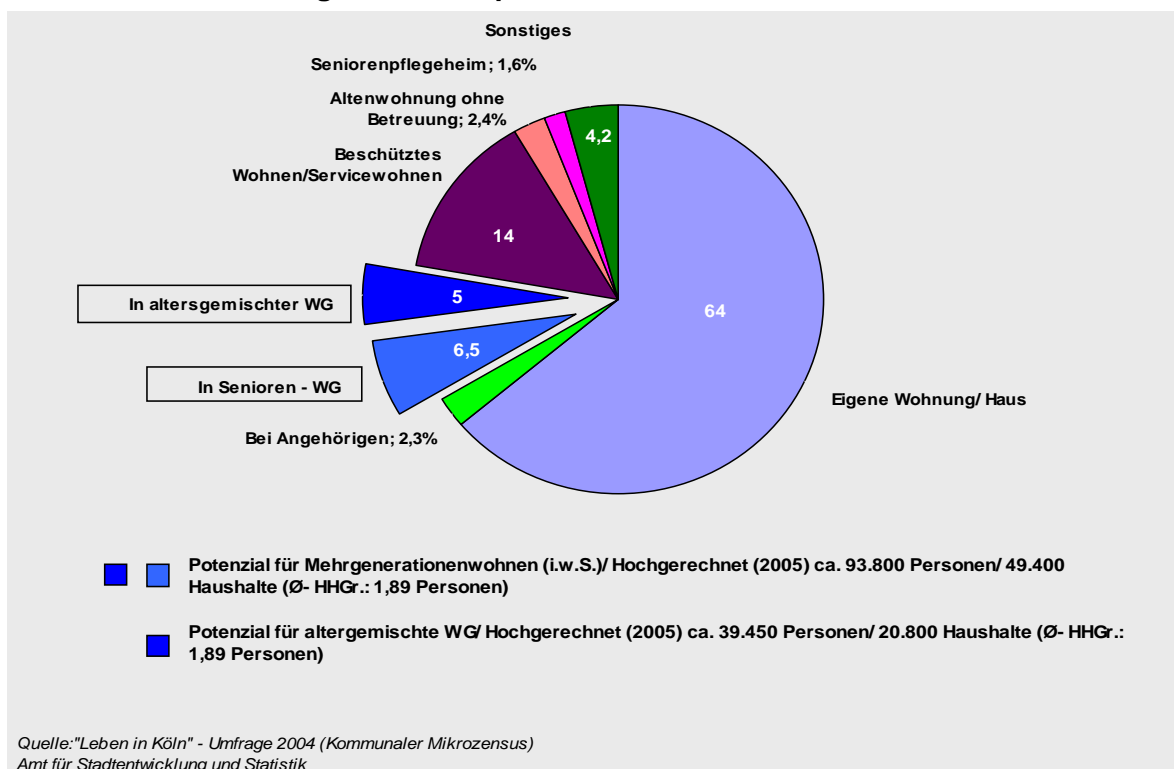
Es wurden zunächst drei geeignete städtische Grundstücke für eine Umsetzung des Konzeptes ausgewählt. Bei zwei Grundstücken ist die Investorenauswahl bereits erfolgt. Die Projekte sind in Vorbereitung. Der Projektverlauf soll evaluiert und öffentlichkeitswirksam dokumentiert werden.



## A 6.2.2 Wohnen im Alter

Aufgrund der absehbaren demografischen Entwicklung wird die Nachfrage nach geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter deutlich zunehmen. Abgesehen von der absoluten Zunahme der Jahrgänge 65 und älter - sowie stärker noch der Jahrgänge 75 und älter - bis 2025, ist generell durch die steigende Lebenserwartung und die damit verbundene Verlängerung der Lebensphase, in der ein hohes Risiko für Gebrechen und Krankheiten besteht, die Aufmerksamkeit für das Wohnen im Alter in der Bevölkerung erkennbar größer geworden. Ein weiterer Aspekt für die steigende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen, der auch nicht zuletzt dem Trend „Zurück in die Stadt“ zugrunde liegen dürfte, ist die Tatsache, dass ein zunehmender Teil der Seniorinnen und Senioren ohne Kinder alt wird. Vor allem der letztgenannte Aspekt dürfte Grund sein, dass der Bedarf an Service Wohnen und Betreutem Wohnen sowie an ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen noch weiter steigen wird.

### „Leben in Köln“ Umfrage 2004 – Geplante Wohnform im Alter



Beim Service Wohnen und Betreutem Wohnen, bei denen das Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ kombiniert mit professioneller Serviceleistung (bis hin zur Pflege), die entweder vor Ort (d. h. innerhalb des Wohnprojektes) bereitgestellt oder durch externe Dienste erbracht wird, handelt es sich vornehmlich um folgende Varianten:

- Wohnprojekte mit flankierenden Service-Angeboten
- Wohnprojekte mit integrierten Service-Angeboten
- Wohnprojekte im Pflegeheimverbund
- Wohnprojekte im Hotelverbund
- selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte

Die konkrete Schaffung altengerechten Wohnungsangeboten liegt weitestgehend bei privaten Investoren und institutionellen Trägern. Geeignete Standorte sind vor allem Wohnbauflächen in integrierter Lage und Flächenpotenziale, die gewachsene große bzw. tragfähige Wohnsiedlungen arrondieren. Integrierte Standorte kennzeichnen sich durch gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs und von allgemeinen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Stand-

Ortkriterien für seniorenerechte Wohnformen sind darüber hinaus die Nähe zu Grünflächen sowie eine ruhige und als sicher empfundene Lage. Angebote und Standorte des Seniorenwohnens müssen auch auf „junge Alte“ abzielen. Die Umzugs- und Veränderungsbereitschaft nimmt mit dem Alter spürbar ab. Um die Bereitschaft älterer Menschen zum Wechsel zu fördern, sollten wegen der Ortsgebundenheit älterer Menschen vor allem wiederum an integrierten Standorten seniorenerechte Wohnformen geschaffen werden. Auf die deutlich wachsende Bedeutung des altengerechten Wohnens soll im Rahmen der Beratung von Investoren verstärkt hingewiesen werden.

Das generationsübergreifende Wohnen ist eine zukunftsfähige Wohnform im demografischen Wandel. Insbesondere für „junge Alte“ erscheint diese Wohnform bedarfsgerecht. Durch Ratsbeschluss und in der Umsetzung des Wohnungsgesamtplans wurde von der Verwaltung in Abstimmung mit der Leitbildgruppe „Urbanes Wohnen“ ein Konzept für das Mehrgenerationenwohnen entwickelt. Zunächst sollen drei Standorte im Hinblick auf diese Zielsetzung realisiert werden. Fördermittel stehen zur Verfügung für den Fall, dass sich entsprechende Investoren und Nachfragergruppen zusammenfinden. Zur Betreuung potentieller Bewohnergruppen ist beim Amt für Wohnungswesen eine Anlaufstelle eingerichtet worden.

## A 6.3 Neue Wohnstandorte

### A 6.3.1 Wohnungsbaupotenziale in Bürostandorten und Umnutzung von Büroflächen

In der Umsetzung des Wohnungsgesamtplans bildet die stärkere Kombination von Büro und Wohnen innerhalb von Bürostandortpotenzialen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) – also in der Regel in bestehenden oder potenziellen Mischgebieten - ein Handlungsfeld zur Schaffung von Wohnungen, für Angebote der Wohnform ‚Wohnen und Arbeiten‘ sowie für die Entwicklung gemischt strukturierter Siedlungsbereiche. Als prominentes Beispiel für eine weitestgehende Kombination von Büro und Wohnen ist das Baugebiet Rheinauhafen zu nennen. Auch sind Bereiche des Rahmenplanungsgebietes Braunsfeld/ Ehrenfeld/ Müngersdorf zu diesem Handlungsfeld zu zählen. Weitere Planungen, die dem Handlungsfeld Kombination von Büro und Wohnen zuzuordnen sind, betreffen den Bereich des ehemaligen Polizeipräsidiums, Teilbereiche des Gewerbe- und Medienparks Ossendorf, Eifelwall sowie mittelfristig Bereiche im Teilraum Nord des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes.

Nachrichtlich ist zu berichten, dass eine Reihe aufgegebener gewerblich-industrieller Nutzungen, die sich als Recyclingflächen sowohl als Wohn-, wie auch als Bürostandort eignen, von Anfang an überwiegend oder vollständig als Wohnungsbaugebiete projektiert wurden bzw. werden. Büroprojekte erfolgten und erfolgen hier lediglich dann, wenn Abschirmungen zu Verkehrsstrassen zweckmäßig sind, Gewerbe- und Industriegebiete im Bestand zu erhalten sind oder wenn eine sichere Marktgängigkeit für eine Teilbebauung mit Büros gegeben war bzw. ist. (Beispiele: ehem. Busbetriebshof Koblenzer Straße, ehem. Bundesbahngelände Nippes, Bahnhofstraße in Köln-Porz, Baugebiet südlich Frankstraße in Köln-Rodenkirchen, Otto-Gerig-Straße in Köln-Deutz). Des Weiteren sind Bürostandortpotenziale zu nennen, die sich vom Standort her und/oder wegen einer stark auf sie wirkenden vorhandenen oder geplanten Nachbarnutzung, kaum für die Kombination Büro und Wohnen eignen (Messe/Bahnhof Deutz, Büro-park Deutz-Mülheimer Str., Breslauer Platz).

Obwohl ein relativ hoher Flächenumsatz an Büroflächenerwerb und bei Bürovermietungen in den letzten Jahren in Köln zu konstatieren ist, hat sich u. a. aufgrund hoher Neubautätigkeit sowie wegen eines wachsenden Anteils überalterter Bürogebäude, ein in Köln bisher nicht zu verzeichnender relativ hoher Büroleerstand „aufgebaut“. Die Leerstandsquote veranlasste den Stadtentwicklungsausschuss und den Wirtschaftsausschuss sowie auch Bezirksvertretungen dazu, die Verwaltung zu beauftragen, Umnutzungen von Büro in Wohnen zu prüfen.

Grundlage für diese Umnutzungsprüfungen bilden die Erfahrungen anderer Städte auf diesem Gebiet sowie die im Rahmen des Standortkonzeptes Wirtschaft vergebene Büroimmobilienstudie, in der der gesamte Büroflächenbestand Kölns, einschließlich der Leerstände erfasst wurde. Über die Sichtung der Leerstandsliste auf geeignete Objekte, die ggf. erfolgte Ansprache der Immobilienbesitzer und die ggf. durchgeführten Rentabilitätsprüfungen, Erarbeitung von bauliche Umnutzungsentwürfen und Projektierungen von Umnutzungen wird gesondert berichtet. Erinnerung sei daran, dass es in der Vergangenheit und gegenwärtig zunehmend die Umnutzung von Büroflächen in Wohnen auf Eigeninitiative der Immobilienwirtschaft hin gibt. Die nachstehenden Fotos zeigen ein solches Umnutzungsprojekt in der Goebenstraße 1, Köln-Neustadt Nord.

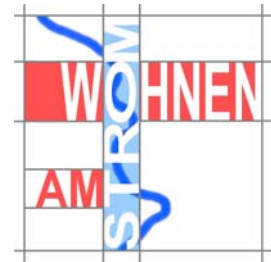


**Bild 1: Objekt Goebenstraße 1, Neustadt-Nord  
Geplante Umnutzung**



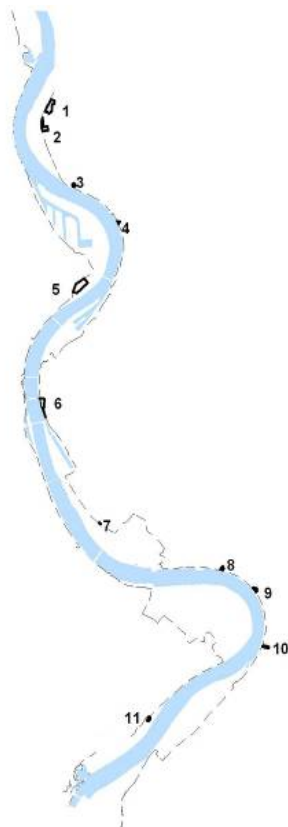
**Bild 2: Gereonsdriesch, Altstadt Nord  
Abriss/ Neubau**

### A 6.3.2 Wohnen am Strom



Herausragende Wohnarchitektur an herausragenden Standorten als „Leuchtturmprojekte“ entlang der Rheinschiene zwischen Leverkusen und Bonn unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung beauftragt, unter der Überschrift „Wohnen am Strom“ nach geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung am Rhein oder im Nahbereich zu suchen. Im Rahmen der Regionale 2010 soll an ausgewählten Standorten eine beispielhafte Wohnarchitektur in Rheinnähe entwickelt werden. In einer Machbarkeitsstudie zu diesem Projekt wurden die rechtlichen Grundlagen und die technisch materiellen Anforderungen des Hochwasserschutzes untersucht und aufbereitet. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind elementare Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb. Der Wettbewerb soll nach Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss ausgelobt und umgesetzt werden. Links- und rechtsrheinisch werden Standorte ausgewählt, die nach Größe und Lage am Rhein in unterschiedlichen Kategorien eingeteilt werden. Für ein festzulegendes Grundstück soll ein Hauptentwurf erarbeitet werden, für die restlichen Grundstücke jeweils in der entsprechenden Kategorie Lösungen in Form von Skizzen entwickelt und im Sinne der Umsetzbarkeit dargestellt werden. Die Wettbewerbsergebnisse werden gegen Ende 2007 vorliegen.



Quelle: Standortuntersuchung zu Wohnen am Strom

Das Wohnen am Wasser oder, wie hier in Köln, am Rhein, ist für außerordentlich viele Menschen ein besonderes Lebensbedürfnis. Der Wunsch, an einem Gewässer zu wohnen, scheint elementar, und weltweit zählen Liegenschaften an einem Fluss oder See zu den begehrtesten und auch teuersten Möglichkeiten des Wohnens.

Somit entwickelt Köln gerade mit dem Rhein für den Wohnungssuchenden eine zusätzliche Anziehungskraft, die in besonderem Maße genutzt und ausgebaut werden kann. Das markante Stadtbild, die gesamte städtebauliche Kulisse beidseitig des Flusses mit seinen Raumkanten, Grünkorridoren und auch den bestehenden, prägenden Bauten ( „Landmarken“) sind Herausforderung genug für eine Stadtbild ergänzende herausragende Wohnarchitektur mit internationalem Metropolanspruch.

Der Hochwasserschutz genießt in Zukunft höchste Priorität. Ein effizientes Hochwasserschutzkonzept wird Köln ein hohes Maß an Sicherheit bieten. Städtebaulich bedeutet dies in der Konsequenz auch, dass Siedlungspotenziale direkt am Rhein nicht mehr uneingeschränkt umsetzbar sind, obwohl gerade hier die urbane Silhouette am Rhein wirkungsvoll gestaltet und zur Geltung gebracht werden kann. Köln kann zukünftig an seiner Wasserseite städtebaulich nur sehr eingeschränkt agieren. Dass Wohnstandorte direkt am Rhein tatsächlich äußerst attraktiv sind, zeigt die sehr schnelle Vermarktung der Wohnungen im so genannten Siebengebirge, den ehemaligen Kornspeichern am Aggripinaufer.



**Hier greift die Idee des Projektes: „Wohnen am Strom“ liegt in der Lösung des Konfliktes zwischen der gewünschten unmittelbaren Wohnnähe zum Rhein und der Erfüllung einer höchstmöglichen Hochwasserschutzgarantie.**

Dem Rhein als geografische Mitte der Region ( Rückgrat der Region ) wird gerade auch bei der **Regionale 2010** mit einer jährlich stattfindenden Rheinkonferenz eine besondere Bedeutung beigemessen.

Mit dem o.g. Projekt der Regionale 2010 soll es unter Integration des Hochwasserschutzes gelingen, zwischen Leverkusen und Bonn, zwischen Bayerkreuz und Drachenfels, entlang des Boulevards Rhein herausragende Wohnarchitektur zu platzieren.