

Wohnen in Köln



Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2008

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

vor Ihnen liegt – in neuer Optik, aber wieder mit den von Ihnen erwarteten Fakten und Zahlen sowie Aussagen zum Wohnungsmarkt – der Bericht „Wohnen in Köln“ für das Jahr 2008. Damit erfüllen wir Ihren Wunsch nach Steuerungshilfen und Detailinformationen. Wir möchten aber auch Tendenzen aufzeigen und Ihren Blick auf Probleme richten, die wir ohne Ihre Hilfe nicht bewältigen können.

Nach dem Ergebnis einer qualifizierten Schätzung erfüllen bereits nach dem Datenstand 2004 über 40 % der Haushalte Kölns die Anspruchsberechtigung für eine preisgünstige geförderte Wohnung. Rentnerinnen und Rentner sowie Pensionärinnen und Pensionäre fallen zu knapp 70 % unter die Einkommensgrenze und bilden in Nordrhein-Westfalen die Hauptgruppe der Wohnberechtigten.

Alleine die schon erkennbaren Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft legen einen Anstieg des Anteiles der Wohnberechtigten nahe. Für die kommenden Jahre wird mit einem massiven und rapiden Anstieg der Arbeitslosenzahlen gerechnet. Zwangsläufig wird dies den Anteil der Wohnberechtigten und damit den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen erhöhen. Es wird niemanden mehr überraschen, wenn bei anhaltender Rezession die Hälfte der Kölner Haushalte berechtigt ist, eine geförderte Wohnung zu beziehen.

Schon längst geht es nicht mehr „nur“ um die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, wie die Zielgruppe während der Hochphase der öffentlichen Wohnungsbauförderung beschrieben war. Der Wohnversorgungsauftrag hat sich zu einer der wichtigsten und umfassendsten kommunalen Steuerungsaufgaben entwickelt.

Den künftigen Zusatzbedarf an preisgünstigen Wohnungen einschließlich des Nachholbedarfs der letzten Jahre sehen wir bei einer Orientierungsgröße von mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr. Das Erreichen einer guten Entwicklung der Neubauförderung hängt entscheidend davon ab, ob es gelingen wird, ausreichend Baugrundstücke für den geförderten Geschosswohnungsbau verfügbar zu machen. Die Investoren erwarten hierfür zu Recht Baugelände in normaler bis guter Wohnlage zu einem attraktiven Preis. Auch im geförderten Wohnungsbau kommt es entscheidend auf die Lage an.

Trotz des Rückganges der Bautätigkeit besteht Interesse an Wohnimmobilien und – nicht zuletzt dank unserer intensiven Imagekampagne – dem geförderten Wohnungsbau. Auch in der gegenwärtigen Finanzmarktkrise zeigt sich erneut, dass in Immobilien angelegtes privates Vermögen erhalten bleibt („Grundbuch statt Sparbuch“, „Betongold“). Anders stellt sich die Situation vielfach für international tätige Immobilienfonds dar, die auch in Köln ohne einen Bezug zum Objekt Wohnungen in ihre Bücher genommen haben.



Marlis Bredehorst
Beigeordnete für Soziales,
Integration und Umwelt



Michael Schleicher
Leiter des Amtes für
Wohnungswesen

In unserem besonderen Fokus geblieben sind Großwohnanlagen wie in Chorweiler und Finkenberg. Wir sind davon überzeugt, dass insbesondere in diesen Gebieten nur ein stärkerer Übergang in die Vermieterverantwortlichkeit zu einer durchgreifenden dauerhaften Verbesserung führen kann. Dies setzt im ersten Schritt eine Veränderung der Eigentümerstrukturen voraus, die wir weiter unterstützen werden.

Einen qualitativ und auch mengenmäßig außerordentlich bedeutsamen Anteil an der Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Wohnraum haben seit der Gründungsphase die zahlreichen Wohngenossenschaften im Raume Köln. Auch wenn Wohnraum nicht (mehr) gefördert ist, soll dieser den Mitgliedern preisgünstig zur Verfügung stehen. Darüber hinaus leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Integration von Bevölkerungsgruppen, die im Marktwettbewerb benachteiligt sind. Genossenschaftliche Wohngebiete können über den engeren Bereich hinaus stabilisierend wirken. Wir wollen diese dritte tragende Säule des Wohnungsmarktes neben Miete und Wohneigentum sichern und weiterentwickeln. Besonders im geförderten Neubaubereich werden große Potenziale erschließbar sein. Noch in diesem Jahr wollen wir beginnen, mit den Baugenossenschaften gemeinschaftlich Strategien zu entwickeln.

Bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns herzlich für die engagierte und gute Arbeit im vergangenen Jahr. Besonderer Dank gilt wieder der GAG als unserem wichtigsten strategischen Partner, der Wohnungswirtschaft und den Interessenverbänden.

Wir hoffen, dass der Bericht Ihr Interesse findet und Sie diesem wichtigen Thema verbunden bleiben.

Ihre



Ihr



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2	Wohnraumförderung 2008 – Fakten und Ergebnisse	19
Bevölkerungs- und Wohnungsdaten	6	Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus	19
Wohnraumförderung und ihre Rahmen- bedingungen	7	Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	19
Gesetzeslage	7	Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995	20
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	7	Förderung von Mietwohnungen	20
Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungs- baus	7	Eingesetzte Mittel Land / Stadt	21
Wohnraumförderung – der „Königsweg“ von gestern und für heute	7	Geförderte Mietwohnungen seit 1980	23
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	8	Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	24
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2008	8	Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)	25
Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2008	8	Reduzierung von Barrieren	25
Klimaschutz und Energieeffizienz	11	Anpassung und Modernisierung von Heimen	25
Blickwinkel Demografischer Wandel	11	Maßnahmen des Stadtumbaus	25
Wohnungsangebot	12	Denkmalgerechte Erneuerung	25
Wohnungsbestand in Köln	12	Verbesserung der Energieeffizienz	25
Geförderte Wohnungen in Köln	12	Ausblick auf die Landesförderung 2009	25
Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungs- bestand im Vergleich	12	Weitere Eckwerte des Entwurfs des Wohnungs- bauprogramms 2009	26
Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke	13	Programmvolumen	26
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	13	Höhere Förderpauschalen	26
Wohnungsnachfrage	14	Passivenergiestandard	26
Einwohner und Haushalte in Köln	14	Objektbezogene Förderschwerpunkte	26
Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	14	Wohnungsversorgung	27
Wohnkosten	16	Antragstellung Wohnberechtigungsschein	27
Kölner Mietspiegel	16	Quantitative Übersicht, Entwicklung	27
Stabile Mieten in Köln – Vergleich 2008 zu 2006	17	Wohnungsvermittlung	28
Mieten im geförderten Wohnungsbau	17	Wohnraumakquise, Vermieterservice	29
Hartz IV-Gesetzgebung und Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	18	Wohnformen	30
		Förderkonzept für Mehrgenerationenwohnen	30
		Die fünf Pilotprojekte mit Sachstand Ende 2008	31
		Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll	31
		Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg	32

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes	33	Umwandlungen von Miet- in Eigentums- wohnungen	49
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“ in Köln-Niehl	34	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	49
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“ in Köln-Ehrenfeld	35	Umgewandelte geförderte Wohnungen	49
Resumee	36	Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	49
Besondere Wohnformen	36	Imageverbesserung für die Wohnraumförderung	50
Ambulante Wohngemeinschaften	36	Imageverbesserung	50
Buchheimer Weg	36	Messen	50
„Vingstveedel“ – Ostheimer Straße	36	Rheinische Immobilienstage in Köln	50
Fazit	36	plan08 in Köln, Ausstellung „Out of the Ghetto“ – Neue Lebensräume – Neue Perspektiven	50
Kontaktstelle Kölner Wohnprojekte	37	Expo Real in München	52
Barrierefreier Wohnraum, Bestand und Entwicklung	37	Ausblick Imagemaßnahmen 2009	52
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	38		
Wohngeld	40	Ausblick Wohnen in Köln 2009	53
Bedeutung	40	Energieeffizienz	53
Organisatorische Anbindung	40	Immobilienkrise – Finanzkrise – Rezession	53
Aufgabenschwerpunkte	40	Transaktionen von Wohnungsbeständen	53
Gesetzlicher Datenabgleich	40	Wohnungsgesetz Nordrhein-Westfalen	53
Fortfall des Widerspruchsverfahrens	40	Wohnkosten in Köln	54
Finanzielle Auswirkungen	40		
Ausblick	41	Kooperationspartner Mieterverein Köln	55
Wohnungserhaltung	42	Medienberichte	57
Wohnungsaufsicht	42	Organigramm Amt für Wohnungswesen	66
Mietpreiskontrolle	43	Serviceerufnummern	66
Mietpreisüberhöhung	43		
Mietwucher	44	Impressum	67
Wohnungsbestandsverwaltung	45		
Bestands- und Besetzungskontrolle	45		
Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	46		
Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	46		
Freistellungen	47		
Zweckentfremdungen	48		
Zustimmung zu nicht geförderten			
Modernisierungen	48		
Mietpreisüberprüfungen	48		

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten jeweils am 31.12. eines Jahres										
Indikatoren	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner	1.014.837	1.017.721	1.019.049	1.020.100	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328
Haushalte	510.577	513.261	514.268	515.761	516.838	523.733	528.823	531.290	532.513	530.429
Bevölkerung in Haushalten	994.223	997.605	999.805	1.000.850	1.001.208	1.001.637	999.441	1.001.142	1.001.770	997.594
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95	1,94	1,94	1,94	1,93	1,91	1,89	1,88	1,88	1,88
Wohnungen	514.688	518.530	519.617	521.652	523.852	526.798	528.693	530.961	532.897	535.391
WE in Ein-/Zweifamilienhäuser	88.322	89.056	89.583	90.289	90.774	91.651	92.225	92.824	93.425	94.205
Wohnfläche/Einwohner	35,61	35,83	35,94	36,11	36,30	36,51	36,69	36,89	37,07	37,55
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,20	70,34	70,49	70,60	70,72	70,90	71,00	71,20	71,30	71,50
Baugenehmigungen	3.610	2.351	2.632	2.949	2.795	2.685	3.184	3.072	4.146	2.544
Fertigstellungen	6.084	3.909	2.122	2.831	2.491	3.267	2.306	2.881	2.538	3.215
Abgeschlossenheitsbescheinigung	5.412	5.159	5.128	4.269	5.062	5.255	4.285	4.735	4.931	2.887
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschl. Eigentumsmaßnahmen)	68.493	67.466	66.337	64.482	62.573	59.279	56.346	52.354	48.925	46.845
Anteil der Sozialwohnungen in %	13,31	13,01	12,77	12,36	11,94	11,25	10,66	9,86	9,18	8,75
Bewilligung von Mietwohnungen	1.372	976	446	801	371	518	607	802	833	471
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	111	147	221	269	293	348	320	274	300	374
Bewill. von Mod. und ESP-Maßnahmen	970	1.530	1.055	4	52	4	3	*266	*275	*4
Vermittlungsanträge (jährlich)	20.236	19.026	18.728	18.780	18.711	18.712	17.967	16.635	14.560	15.363
Vermittlungsanträge (Stichtag)	10.896	10.783	12.506	12.005	12.347	11.954	11.201	10.813	9.441	9.614
bezogene WE 1. Förderweg	6.427	5.988	5.760	4.997	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152	4.116

*Programm 2005 ausgelaufen, stattdessen ab 2006 Investive Bestandsförderung

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Im Rahmen der Föderalismusreform aus dem Jahre 2006 wurde den Ländern die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht übertragen. Bis zur Ausübung dieser Kompetenz durch das Land haben die bundesrechtlichen Regelungen weiter Bestand.

Im Berichtsjahr 2008 hat das Land von seiner Gesetzgebungskompetenz noch keinen Gebrauch gemacht, so dass das 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes weiter anwendbar blieb. Auf dessen Grundlage hat das Land die zur Umsetzung des WoFG notwendigen Richtlinien und Verordnungen entwickelt.

Für die tägliche Praxis waren 2008 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die Richtlinien „BestandsInvest“ sowie die Wohnheimbestimmungen (WHB) relevant. Die Bestimmungen regeln allgemeine Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge, Verfahrensgrundsätze und mehr. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde setzt diese Bestimmungen als weisungsgebundene Pflichtaufgabe um. Hierfür erhält sie entweder Mittelkontingente, oder die Mittel werden projektgebunden zugewiesen.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Um die städtischen Ressourcen effizient einsetzen zu können, fordert die Politik mehr Transparenz in der Darstellung zum Wohnraumbedarf. Trotz permanenter Verbesserung war die Datenlage zum Bedarf an preisgünstigen (geförderten) Wohnungen 2008 noch schwierig. Es gab aber Parameter, die für eine stärkere Anspannung im preisgünstigen Teilmarkt sprachen:

- hohes Mietenniveau, belegt durch den Kölner Mietpiegel und mehrere externe Studien
- eingetretene und weiterhin prognostizierte ansteigende Einwohner- und Haushaltzahlen
- höherer Wohnflächenverbrauch, auch durch Haushaltsverkleinerungen
- auf der Angebotsseite seit Jahren geringe NeubaulLeistungen

Auch externe Gutachten haben für Köln einen hohen Wohnungsbedarf prognostiziert. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, 1.000 Wohnungen jährlich zu fördern, die Dank hoher Subventionen preisgebunden und preisgünstig sind.

Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus

Verkannt werden sollte nicht, dass längst nicht alle rund 46.000 in den unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen noch preisgünstig sind. Andererseits können auch Wohnungen, die eine Mietpreisbindung nicht mehr haben, durch die Beschränkungen bei Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch noch preisgünstig sein. Auch Wohnungen für bestimmte Gruppen können preisgünstig sein, zum Beispiel Genossenschaftswohnungen, ferner Wohnungen mit „Defiziten“. Deutlich wird die Schwierigkeit, das Angebot an preiswerten Wohnungen genau zu quantifizieren. Aber selbst wenn dies gelingt, bleibt offen, wie viele preisgünstige Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit höherem Einkommen legal „blockiert“ werden. Unstrittig dürfte allerdings aufgrund der zuvor genannten Parameter sein, dass das Angebot bei weitem nicht dem Bedarf gerecht wird.

Wohnraumförderung – der „Königsweg“ von gestern und für heute

Den geförderten Wohnungsbau gibt es seit mehr als 60 Jahren. Er basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Die Zielsetzungen waren in dieser Zeit auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse abgestellt. Der geförderte Wohnungsbau hat sich im Laufe der Zeit, insbesondere mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2002, zu einer modernen Wohnraumförderung weiter entwickelt. Sie reagiert auf veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert.

Stets führte und führt die staatliche Förderung zu limitierten Mieten für Haushalte mit kleineren Einkommen. Diese Zweckbestimmung gibt es für andere Wohnungen, etwa für steuerlich geförderte, nicht, selbst wenn sie

preisgünstig sein sollten. Insofern war und ist die Wohnraumförderung ein Königsweg für die Bereitstellung und Verteilung preisgünstigen Wohnraums. Mit zunehmender Einkommensspreizung wächst der Stellenwert dieser Förderung.

Ihre permanente Weiterentwicklung sichert dauerhaft den Bestand der Wohnraumförderung. Sie war zudem Vorreiter für viele Innovationen, die heute zum Standard geworden sind. Möglich war dies nur durch austarierte Förderkonditionen.

Aber auch das Amt für Wohnungswesen war 2008 sehr aktiv, um Image und Akzeptanz der Wohnraumförderung zu verbessern und vor allem knappe Grundstücksressourcen für diesen Zweck zu mobilisieren. Ein wesentlicher Baustein dieser Bemühungen waren die Vorbereitungen für eine neue Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft zum Belegungsmanagement, die 2009 in Kraft treten soll. Näheres hierzu wird erläutert in dem Kapitel „Wohnungsvermittlung“.

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2008

- legte Schwerpunkte und Ziele für das Programmjahr fest
- bestimmte den finanziellen Umfang, die Art der Finanzierung sowie die Verteilung der Fördermittel auf einzelne Programmpunkte
- machte grundlegende Vorgaben für einzelne Förderinstrumente.

Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2008

Neben dem gesetzlichen Auftrag der Wohnraumförderung, Haushalte mit kleineren Einkommen bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen, sollten Antworten gegeben werden auf

- das Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte in NRW
- den demografischen Wandel
- sowie den Klimaschutz bzw. die Energieeffizienz zur Begrenzung gestiegener Energiekosten neben der Miete.

Diese Antworten bestanden neben speziellen Programmpunkten, u. a. im experimentellen Wohnungsbau in

zusätzlichen finanziellen Anreizen. Für eine Antwort auf die Frage nach dem Auseinanderdriften der Mietwohnungsmärkte in NRW wird festgehalten, dass die landesweit unterschiedliche Bedarfslage für preisgünstige Wohnungen 2008 nicht neu war. Um noch differenziertere Aussagen hierüber zu erhalten, hat das Land 2008 zwei Gutachten in Auftrag gegeben, die Grundlage für die Mittelverteilung in 2009 sein sollen. Es handelt sich um das **Pestel-Gutachten** und das **F + B-Gutachten** (beide Texte unter www.mbv.nrw.de/Downloads/Wohnen/Gutachten). Kurz gesagt, Köln war 2008 und bleibt auch 2009 Schwerpunkt des Förderbedarfs.

Der Finanzierung der Wohnraumförderung diene im Berichtsjahr überwiegend das Landeswohnungsbauvermögen. Es besteht aus einem revolving Fonds, der über Jahre angesammelt wurde. Damit dieses Vermögen nicht aufgezehrt wird, erfolgte die Mittelvergabe ausschließlich in Form von zinsgünstigen Darlehen.

Ursprünglich standen 2008 landesweit 840 Mio. Euro zur Umsetzung des WoFP zur Verfügung, davon mehr als die Hälfte für die Eigentumsförderung. Wegen der großen Nachfrage nach Fördermitteln in vielen Programmpunkten wurden in NRW letztlich 950 Mio. Euro Darlehen zur Verfügung gestellt.

Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2008

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen gehen in Kurzform aus den folgenden beiden Darstellungen hervor. Diese plakative Darstellung dient als erste Information für Investoren und Selbstnutzer. Beim Bau von Mietwohnungen wird auf den ebenfalls beigefügten Renditevergleich „gefördert“ und „freifinanziert“ hingewiesen (Seite 11). Hier ist erkennbar, dass bei dem Zinsniveau im Jahre 2008 selbst bei Mieten von 10 Euro pro Quadratmeter monatlich ohne Umlagen geförderter Wohnungsbau rentabler ist als freifinanzierter. Bei einem Kapitalmarktzins von 4,5% wird dagegen der freifinanzierte Wohnungsbau rentabler als der öffentlich geförderte. Werden Fördermittel für den Bau von Mietwohnungen in Anspruch genommen, ist der Anteil der Kapitalmarktmittel nur noch gering. Die Nachfragepotenziale, die um 10 Euro Mieten zahlen können oder wollen, werden aber eher kleiner als größer.

Soziale Wohnraumförderung Neuschaffung von Mietwohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude und Mieteinfamilienhäusern			
Ziel:	Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende – mit Belegungsbindungen für die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen		
Antragsberechtigt:	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit		
Gefördert werden:	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die neu geschaffen werden.		
Art und Höhe der Förderung:	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG (Mieter mit WBS – A))		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	1.350,00€ je qm maximal	5.000€ je Whg.
	größer als 62 qm	1.350,00€ je qm maximal	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00€/Whg. (max. 46.200,00€ je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000€ je Haus Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (= Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40% über die Grenzen des § 9 (2) WoFG hinaus)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	860,00€ je qm	2.000€ je Whg.
	größer als 62 qm	860,00€ je qm	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00€/Whg. (max. 46.200,00€ je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000€ je Haus Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
Darlehensbedingungen:	0,5% Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6% Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0% Tilgung 0,5% lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag		
Wesentliche Bedingungen:	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20% Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung. Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B. Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre		
Miete:	Einkommensgruppe A: 5,10€/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Einkommensgruppe B: 6,20€/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung: 1,5% jährlich		
Belegungsrechte	Einkommensgruppe A: 15 oder 20 Jahre – Besetzungsrecht Einkommensgruppe B: 15 oder 20 Jahre – allgemeine Belegungsbindung		
Rechtl. Grundlagen	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW, BGB		
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven, Technik: Frau Habezai-Fekri,	Tel. 0221-221-24276 Tel. 0221-221-25179
Weitere Informationsquellen:	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de	

Soziale Wohnraumförderung

Förderung selbstgenutzten Wohnraums

Ziel:	Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 50%	
Antragsberechtigt:	– Familienhaushalte mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren oder in Ausbildung und – Haushalte mit mindestens 1 schwerbehinderten Person	
Gefördert werden:	Neubau, Ersterwerb, bestehender Wohnraum (Eigenheim, Eigentumswohnung) – die u. g. Beträge beziehen sich auf <u>neue</u> Objekte – für Bestandsimmobilien reduziert sich der Betrag auf 70% (Ausnahme: Starterdarlehen).	
Art und Höhe der Förderung:	Modell A Grundbetrag 45.000,00 € Kinderbonus je Kind 5.000,00 € Stadtbonus 30.000,00 € Klimabonus 15.000,00 € Starterdarlehen 12.000,00 € (nur Modell A)	Modell B Grundbetrag 20.000,00 € Kinderbonus je Kind 5.000,00 € Stadtbonus 30.000,00 € Klimabonus 15.000,00 €
	zusätzliches Darlehen für Schwerbehinderte bis höchstens 20.000,00 €	
Darlehenskonditionen:	Modell A (innerhalb der Einkommensgrenze) zinsfrei, Tilgung 1%	Modell B (Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40%) 2% Zinsen, Tilgung 1%
	(Tilgung bei Erwerb von vorhandenem Wohnraum 4%)	
Wesentliche Bedingungen:	Einhaltung der Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 10% (davon mind. 5% Eigenkapital), Bankdarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1% Tilgung familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bzgl. Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum, angemessene Kosten pro qm) gem. Anlage 1 WFB	
Rechtl. Grundlagen	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) Einkommensprüfungserlass, Wohngeldverwaltungsvorschrift (WoGVwV) Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW	
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Frau Lange, Tel. 0221/ 221-25185 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221/ 221-25179
Weitere Informationsquellen:	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de

Berechnung der zu erwartenden Rendite in Abhängigkeit von den Gesamtkosten

Gesamtkosten	20% EK	Darlehen Land je qm ¹⁾	Bankdarlehen 5,50%	Verw Kosten Mietausfallw.	Kosten qm/jährl.	Erträge ²⁾ qm/jährl.	EK-Rendite in %	Zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung bei		
								8 € Miete	9 € Miete	10 € Miete
1.800,00 €	360,00 €	1.350,00 € 13,50 €	90,00 € 4,95 €	12,00 €	30,45 €	61,20 €	8,54	1,33	4,67	8,00
1.900,00 €	380,00 €	1.350,00 € 13,50 €	170,00 € 9,35 €	12,00 €	34,85 €	61,20 €	6,93	0,11	3,26	6,42
2.000,00 €	400,00 €	1.350,00 € 13,50 €	250,00 € 13,75 €	12,00 €	39,25 €	61,20 €	5,49	-1,00	2,00	5,00
2.100,00 €	420,00 €	1.350,00 € 13,50 €	330,00 € 18,15 €	12,00 €	43,65 €	61,20 €	4,18	-2,00	0,86	3,71
2.200,00 €	440,00 €	1.350,00 € 13,50 €	410,00 € 22,55 €	12,00 €	48,05 €	61,20 €	2,99	-2,91	-0,18	2,55
2.300,00 €	460,00 €	1.350,00 € 13,50 €	490,00 € 26,95 €	12,00 €	52,45 €	61,20 €	1,90	-3,74	-1,13	1,48
2.400,00 €	480,00 €	1.350,00 € 13,50 €	570,00 € 31,35 €	12,00 €	56,85 €	61,20 €	0,91	-4,50	-2,00	0,50
2.500,00 €	500,00 €	1.350,00 € 13,50 €	650,00 € 35,75 €	12,00 €	61,25 €	61,20 €	-0,01	-5,20	-2,80	-0,40

1) Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug u.a. unberücksichtigt

2) Keine Einnahmen für Garagen angesetzt

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Wohnungsneubau gab es bei der Eigentumsförderung finanzielle Anreize zur Energie-Einsparung (Klimabonus). Bei neu geförderten Mietwohnungen konnte beim Einsatz regenerativer Energien und gleichzeitiger Senkung der Nebenkosten die Bewilligungsmiete geringfügig erhöht werden.

Weitere Förderangebote trafen ausschließlich den bereits geförderten Wohnungsbestand (Eigenheime und Mietwohnungen), wobei Hochhäuser von einer Förderung ausgeschlossen waren. In Köln dürften die Mietwohnungspotenziale, die hier für eine Förderung in Betracht kamen, bei etwa 6% des Gesamtbestandes liegen. Zur Erreichung klimapolitischer Ziele ist dies ein bescheidener Beitrag, der aber durch weitere Förderprogramme außerhalb der Wohnraumförderung des Landes ergänzt wird, z.B. durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Blickwinkel Demografischer Wandel

Im Mietwohnungsneubau dominiert bei den Investoren die Universalwohnung, die für unterschiedlichste Nachfrager nutzbar ist. Barrierefreiheit ermöglicht älteren

Menschen eine optimale Nutzung bei weitestgehend selbständiger Lebensführung. Haushalten mit Kindern wird die Nutzung der Wohnung durch Barrierefreiheit wesentlich erleichtert. Was den Standort angeht bestehen allerdings des Öfteren unterschiedliche Präferenzen bei diesen Nutzergruppen. Dennoch ist eine gemeinschaftliche Nutzung der geförderten Wohnungen durch mehrere Generationen der Regelfall, wenn die unterschiedlichen Grundrisse der Wohnungen dies erlauben.

Bei Bedarf können für ältere Menschen ambulante Betreuungsleistungen organisiert werden. Diese Möglichkeit besteht auch, wenn sogenannte Gruppenwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen älterer, pflegebedürftiger oder behinderter Menschen gefördert werden. Ebenso kann eine in Mietwohnungsbestände eingebettete stationäre Pflegeeinrichtung gefördert werden. Nähere Ausführungen erfolgen im Kapitel „Wohnformen“.

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Miet-Einfamilienhäusern dar. Mit diesen Angeboten können auch Haushalte mit Kindern in der Stadt gehalten werden mit entsprechenden Auswirkungen auf den demografischen Wandel.

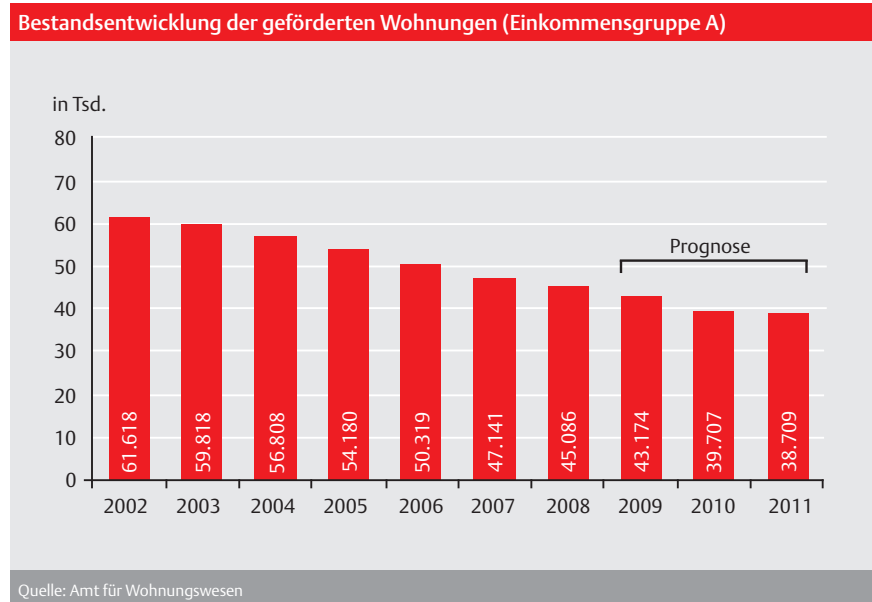
Wohnungsangebot

Wohnungsbestand in Köln

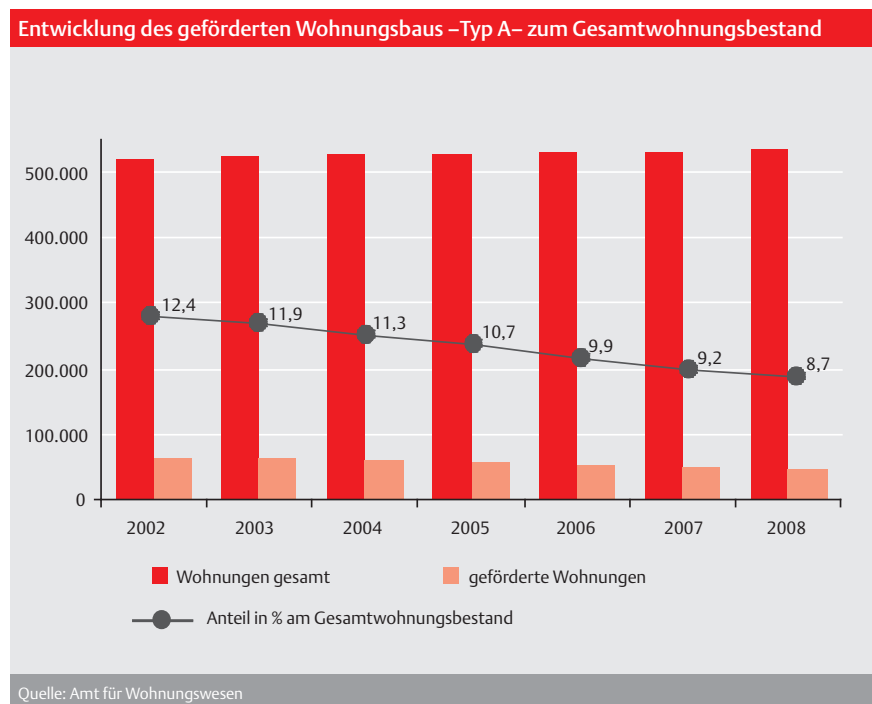
Zum 31.12.2008 verfügte Köln über 535.391 Wohnungen. Gegenüber 2007 ist der Wohnungsbestand also um 2.494 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) angestiegen.

Dagegen ist, wie das nebenstehende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen trotz Neuförderungen erneut zurückgegangen. Dieser Trend wird sich alleine aufgrund der planmäßigen Bindungsausläufe in erheblichem Umfang weiter fortsetzen. In der Prognose für die kommenden Jahre sind die mit Bezugsfertigkeit in den Bestand kommenden neu geförderten Wohnungen noch nicht berücksichtigt. Bereits eine Kompensation des Bestandesverlustes durch Neuförderung muss aber aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat sich dadurch erneut verringert. Aus der anschließenden Kartendarstellung wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind.

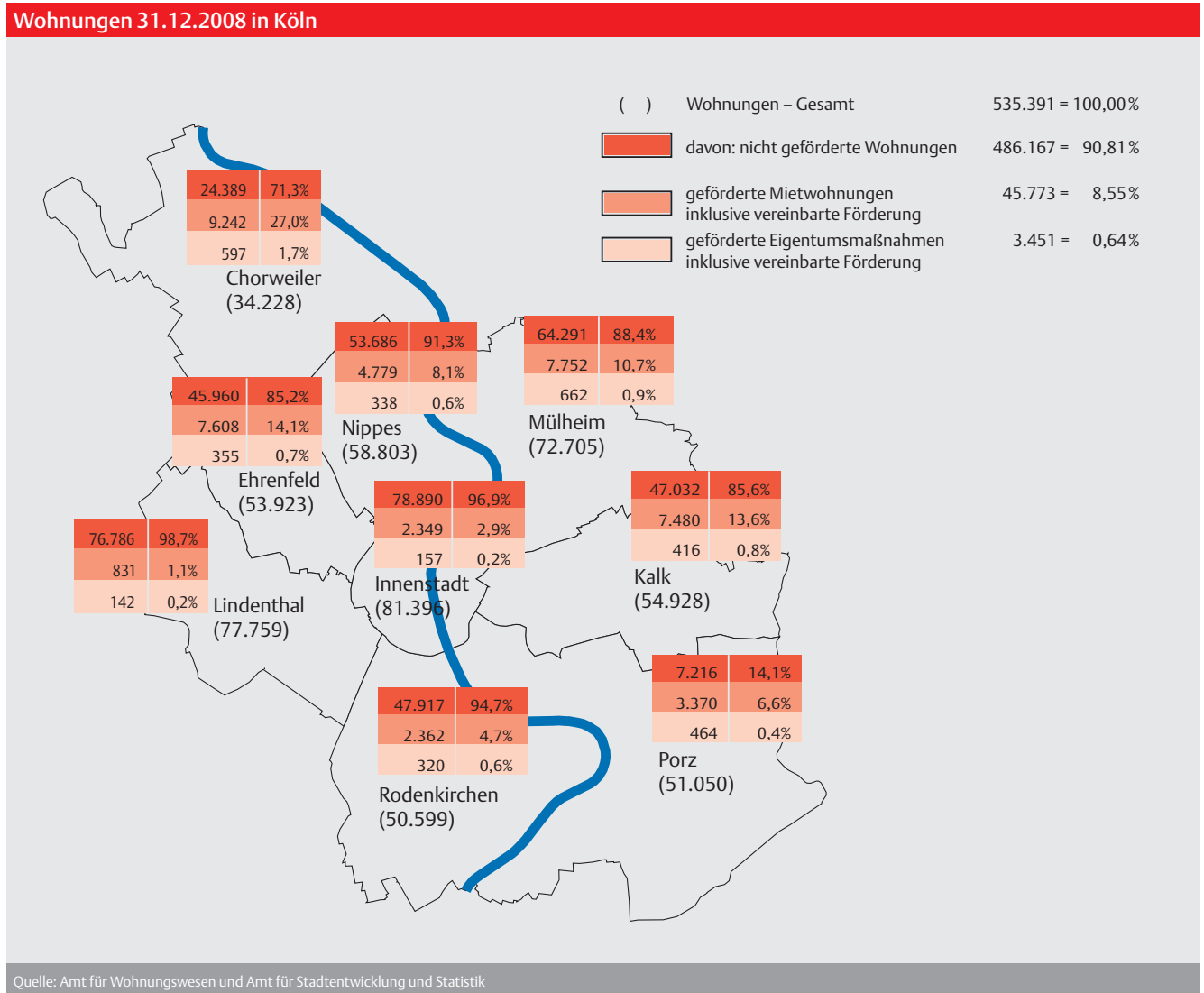
Geförderte Wohnungen in Köln



Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich



Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke



Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

Geringe Leerstands- und Fluktuationsquoten gelten als Indikatoren für eine Anspannung des Wohnungsmarktes mit einer Tendenz zum Vermietermarkt und steigenden Mieten.

Auf gesicherte Erkenntnisse kann nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verlaufen.

Im geförderten Wohnungsbau ist die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen auf dem Stand

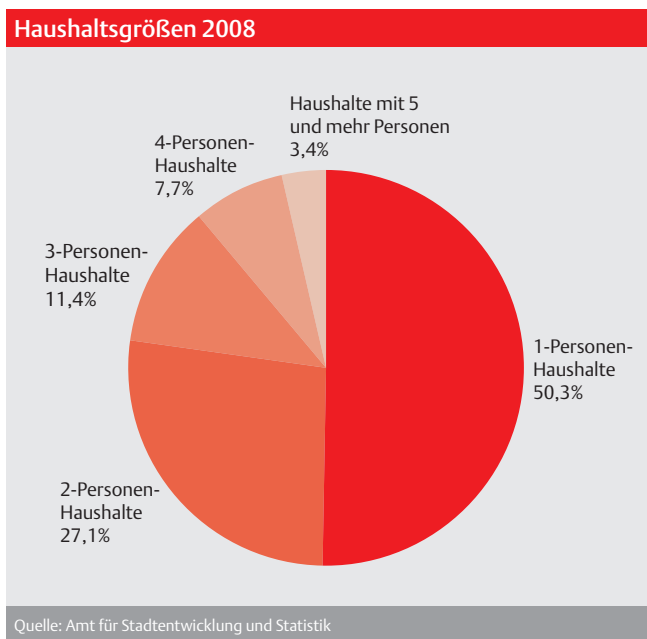
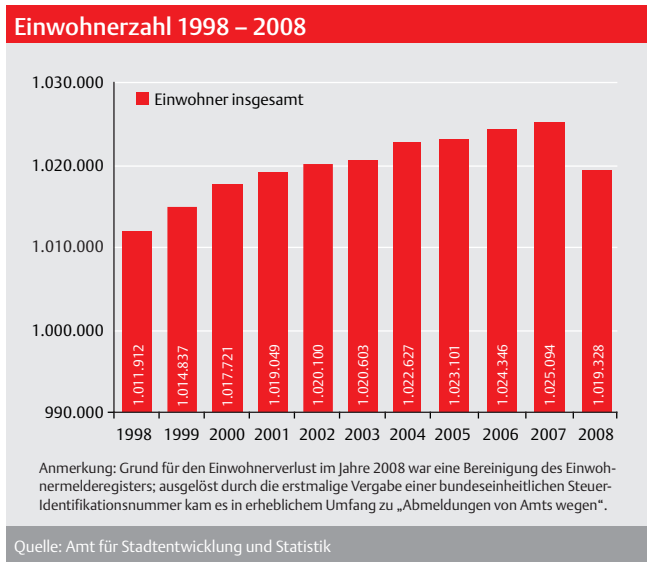
einer zu vernachlässigenden Größenordnung geblieben, was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmektes hindeutet.

Hierfür spricht auch die anhaltend geringe Fluktuationsquote mit knapp über 6%. Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9% hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer eine preisgünstige Wohnung gemietet hat, gibt sie nur aus besonders dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht eine steigende Nachfrage gegenüber.

Wohnungsnachfrage

Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12.2008 lebten in Köln 1.019.328 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Diese lebten in 530.429 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich mit 1,88 Personen gegenüber 2007 nicht verändert. 2008 bestanden 50,3 %, also mehr als die Hälfte der Kölner Haushalte, aus Einzelpersonen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1998 sowie die Haushaltsgrößen 2008 sind den folgenden Schaubildern zu entnehmen.

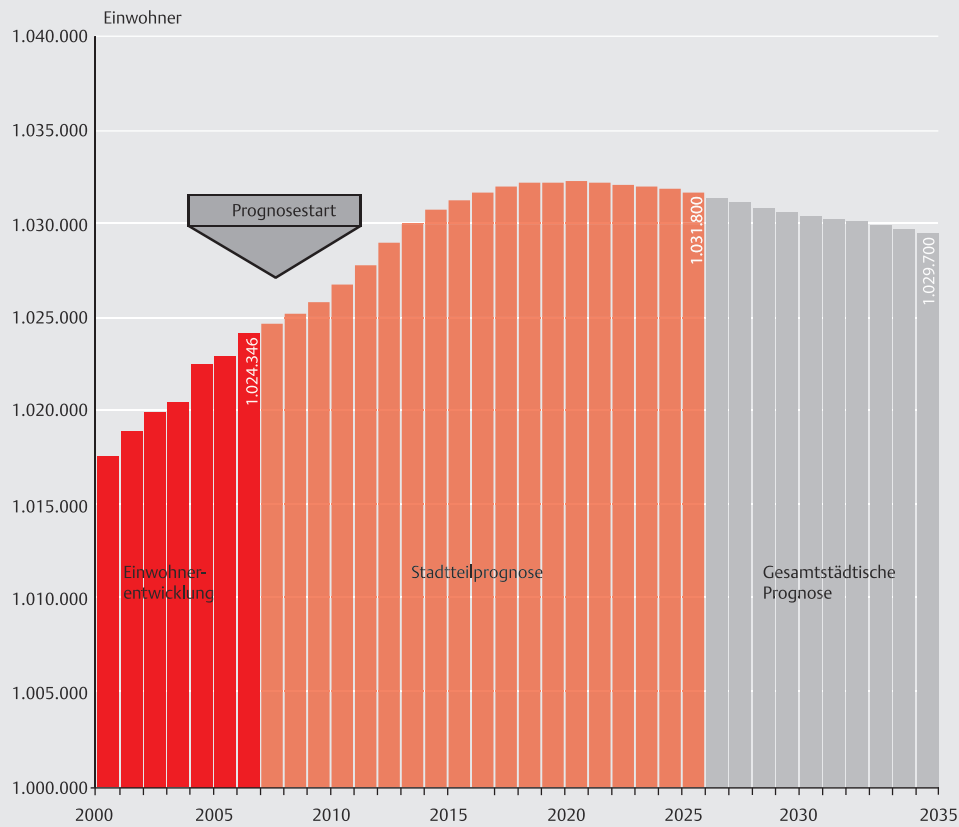


Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bleibt Köln Wachstumsstadt – auch in den kommenden Jahren steigt die Einwohnerzahl moderat weiter. Es wird erwartet, dass Köln im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von über 1,032 Millionen erreichen wird. Zwischen 2020 und 2025 soll die Einwohnerzahl nahezu stabil bleiben und nur minimal auf 1.031.800 zurückgehen. Die Projektion für die dann folgenden zehn Jahre geht weiterhin von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus und sieht die Stadt Köln bis zum Jahr 2035 bei 1,030 Millionen Einwohnern (1.029.700). Die neue statistische Einwohnervorausberechnung attestiert Köln somit auf lange Sicht moderates, aber stabiles Wachstums.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte die maßgebliche Größe. Nach der aktuellen Haushaltsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik wird erwartet, dass die Zahl der Haushalte bis 2025 um 10.000 von 532.500 im Jahr 2007 auf 542.500 ansteigen und bis zum Ende der Prognose im Jahr 2035 nur geringfügig um 300 auf 542.200 zurückgehen wird. In dieser Zeit wird die durchschnittliche Zahl der zu einem Haushalt gehörenden Familienmitglieder von zurzeit 1,88 auf 1,85 zurückgehen. Von daher ist zu erwarten, dass der Wohnungsbedarf wegen der Zunahme der Haushalte bei ansteigender Bevölkerungszahl weiterhin bestehen wird. Grundsätzliches Ziel muss es deswegen bleiben, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereitzustellen.

Bevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis 2035



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Entwicklung der Haushalte 2005 bis 2035

Jahr	Haushalte insgesamt	Zahl der Personen im Haushalt					Personen je Haushalt
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
absolut							
2005	528.823	263.176	143.491	63.333	41.352	17.471	1,89
2006	531.290	265.825	143.747	63.097	41.168	17.453	1,88
2007	532.513	268.433	143.769	60.752	41.335	18.224	1,88
2010	536.400	272.100	145.400	60.100	40.700	18.000	1,87
2015	540.600	274.500	148.400	59.800	40.100	17.800	1,86
2020	542.100	274.300	151.300	59.300	39.500	17.600	1,86
2025	542.500	273.500	153.800	58.800	39.000	17.300	1,86
2030	542.100	272.300	155.700	58.300	38.600	17.100	1,85
2035	542.200	271.700	157.500	57.800	38.200	17.000	1,85
in %							
2005	100	49,8	27,1	12,0	7,8	3,3	–
2006	100	50,0	27,1	11,9	7,7	3,3	–
2007	100	50,4	27,0	11,4	7,8	3,4	–
2010	100	50,7	27,1	11,2	7,6	3,4	–
2015	100	50,8	27,5	11,1	7,4	3,3	–
2020	100	50,6	27,9	10,9	7,3	3,2	–
2025	100	50,4	28,4	10,8	7,2	3,2	–
2030	100	50,2	28,7	10,8	7,1	3,2	–
2035	100	50,1	29,1	10,7	7,0	3,1	–

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

Der „Kölner Mietspiegel“ (KMSP) dient als Richtlinie zur Ermittlung bzw. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnbereich. Geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements (unter 30 qm Wohnfläche) werden hierin nicht abgebildet.

Er bietet somit den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes angemessenen Miete. Bei Gericht dient er oftmals als Instrument für die Prüfung im Rahmen der Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens und bei den Kommunalverwaltungen als Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiteren Vorschriften.

Er gibt derzeit zwei Arten eines Mietspiegels. Der qualifizierte Mietspiegel besitzt gegenüber dem einfachen den Vorteil, dass im gerichtlichen Verfahren widerlegbar vermutet wird, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil wirkt sich in Köln nicht aus, da der bisherige einfache KMSP bei den ansässigen Gerichten einen hohen Stellenwert genießt und in Mieterhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht von den Gerichten anerkannt ist. Insofern kann derzeit in Köln auf die in der Erstellung und Fortschreibung teure Variante verzichtet werden.

Der KMSP darf nicht mit einem „ausgehandelten“ Mietspiegel verglichen

KÖLNER MIETSPIEGEL

1. SEPTEMBER 2006

MIETSPIEGEL

GRUPPE 1		Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden		
Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	1	3,80 – 5,20	4,40 – 5,60	–
	2	5,25 – 6,70	5,70 – 7,30	6,25 – 7,75
B Wohnungen um 60 m ² Größe	1	3,60 – 5,20	4,30 – 5,50	–
	2	5,15 – 6,70	5,50 – 7,20	6,10 – 7,75
C Wohnungen um 80 m ² Größe	1	3,70 – 5,05	4,20 – 5,40	–
	2	4,90 – 6,45	5,40 – 6,90	6,00 – 7,35
D Wohnungen um 100 m ² Größe	1	3,50 – 4,85	3,90 – 5,20	–
	2	4,75 – 6,05	5,20 – 6,60	5,80 – 6,85
E Wohnungen um 120 m ² Größe	1	3,45 – 4,45	3,90 – 5,10	–
	2	4,55 – 5,70	5,10 – 6,40	5,50 – 6,75

GRUPPE 2		Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden		
Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	5,95 – 7,85	6,70 – 8,50	7,35 – 9,10
	3	6,35 – 8,30	7,30 – 9,10	7,95 – 9,75
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	5,60 – 7,70	6,50 – 8,40	7,00 – 8,80
	3	6,05 – 8,05	6,90 – 8,90	7,50 – 9,50
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	5,60 – 7,20	6,10 – 7,90	6,55 – 8,40
	3	5,80 – 7,85	6,40 – 8,40	7,15 – 8,95
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	5,25 – 7,20	5,90 – 7,50	6,35 – 7,90
	3	5,40 – 7,50	6,00 – 8,00	6,70 – 8,60
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	5,00 – 6,90	5,70 – 7,40	6,35 – 7,80
	3	–	6,00 – 7,80	6,80 – 8,55

GRUPPE 3		Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden		
Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	7,00 – 9,00	8,05 – 9,95
	3	–	8,00 – 9,80	9,30 – 11,15
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	6,60 – 8,60	7,55 – 9,50
	3	–	7,60 – 9,60	8,70 – 10,90
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	6,20 – 8,40	7,15 – 9,10
	3	–	7,20 – 9,00	8,35 – 10,25
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	6,00 – 8,00	6,90 – 8,90
	3	–	6,90 – 8,70	7,90 – 9,75
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	5,80 – 7,80	6,80 – 8,55
	3	–	6,50 – 8,50	7,65 – 9,50

GRUPPE 4		Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004* bezugsfertig wurden		
Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	8,00 – 10,00	9,30 – 10,40
	3	–	8,50 – 10,50	9,85 – 11,40
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	8,00 – 9,70	8,60 – 10,40
	3	–	8,50 – 10,10	9,40 – 11,00
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	7,90 – 9,60	8,80 – 10,20
	3	–	8,50 – 10,10	9,20 – 10,80
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	7,50 – 9,40	8,40 – 10,20
	3	–	8,00 – 9,90	8,90 – 10,50
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	7,10 – 9,30	8,00 – 10,00
	3	–	7,80 – 9,70	8,60 – 10,50

1 ohne Heizung
 2 mit Heizung, Bad/WC.
 3 mit besonderer Ausstattung

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern * sowie für Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieter sich an den Werten der Gruppe 4.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe 1

Bei den Wohnungen der Gruppe 1 handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis zum 31.12.1960 erstellt und bezugsfertig wurden, und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe 1 die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10% unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräuschs- und Geruchsbelastung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich **erheblich** beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Mittlere Wohnlagen

a) Standard
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

b) gut

Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergroupierung ist die Mietspanne zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.

Sehr gute Wohnlagen

Die sehr guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte, in der Regel zweigeschossige, in Villenlagen bis zu viergeschossige Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung
ist maßgebend wenn alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen- / Gebäude- oder Blockheizung). Bei einer anderen nur überwiegenden Versorgung der Wohnung mit Wärme (z.B. mit Einraum-, Elektro-, Nachtspeicher), ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietspanne angemessen. Einzelne Radiatoren sind hingegen nicht als Heizung zu bewerten.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
 - wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I und II),
 - ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
 - ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
 - Einbauschränke gehobener Qualität,
 - eine Einbauküche oder
 - ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten vorhanden sind.
- Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
 - Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
 - Es muss eine Heizung im Sinne der Erläuterung nach Nr. 4a vorhanden sein
- In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanieren Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

werden, da er von unabhängiger Stelle, nämlich der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Köln (RIB) im Zusammenwirken mit verschiedenen in der Wohnungswirtschaft tätigen Unternehmen und der Stadt Köln, vertreten durch das Wohnungsamt, erstellt wird. Regelmäßig, alle zwei Jahre, wird der KMSP auf einer breiten Datenbasis fortgeschrieben und die jeweilige Neuauflage der örtlichen Presse im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt.

Die an der Aufstellung beteiligten Institutionen können, ebenso wie dessen Aufbau und Struktur, dem vorstehend als Muster abgebildeten Mietspiegel aus September 2006 entnommen werden. Der aktuelle KMSP ist gegen Schutzgebühr bei der RIB erhältlich.

Stabile Mieten in Köln - Vergleich 2008 zu 2006

Bei der Fortschreibung des KMSP 2008 wurden die ausgewiesenen Mietenspannen auf der Basis von ca. 20.000 durch die Rheinische Immobilienbörse ausgewerteten Neu- und Veränderungsmieten ermittelt. Dabei sind nur die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungszeitraum neu vereinbarten (Neuvertragsmieten) oder geänderten Mieten (Bestandsmieten) berücksichtigt worden.

Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich die Mieten in Köln weitgehend stabil verhalten haben. Lediglich in den Baualtersklassen 1 und 2 (Wohnungen, die bis 1960 bzw. Wohnungen, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden) sind die Mittelwerte der Mietenspannen, die in aller Regel bei Mietanpassungen als Orientierungswert dienen, um ca. 1,00 bzw. 1,50 % angestiegen.

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage (Grundstück / Wohnung), Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. In innerstädtischen Wohnlagen liegen die Mieten überwiegend im oberen Bereich. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. In Randlagen und bei Souterrainwohnungen können sich niedrigere Mieten ergeben. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Kleinappartements und Einfamilienhäuser sind nicht erfasst.

Es handelt sich um die „**Nettokaltmiete**“ je m² Wohnfläche.

Betriebskosten können gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Abrechnung und Umlage der Betriebskosten richten sich nach den **mietvertraglichen Vereinbarungen**.

Zusätzliche Kosten können anfallen für:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsanlage / Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind

sowie für Schönheitsreparaturen.

Sollten die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

KÖLNER MIETSPIEGEL

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Stadtgebiet Köln
zusammengestellt bei der
RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE

durch
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft – Mieterverein Köln e.V.
Rheinische Immobilienbörse
Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.

unter Mitarbeit von
Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln
Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter e.V.

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
Ottensmühlplatz 1, 51103 Köln

Rheinische Immobilienbörse
Unter Sachsenhausen 30-36, 50667 Köln

Zusätzliche Informationen zum Mietspiegel geben:

Für ihre Mitglieder:
Mieterverein Köln e.V.
– Haus des Mieterschutzes –
Müllersbach 49, 50676 Köln
Telefon: 02 21/70 23 70
Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
Journale 81, 51143 Köln
Telefon: 0 22 93/5 21 72

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Münsterstr. 17, 50672 Köln
Telefon: 02 21/5 73 40
Schutzgebühr Euro 3,30
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

Unverändert sind in weiten Teilen hingegen die Mittelwerte der Baualtersklasse 3 und 4 (Wohnungen, die von 1976 bis 1989 bzw. Wohnungen, die von 1990 bis 2006 bezugsfertig wurden) geblieben. Hier konnte lediglich bei den kleineren Wohnungen der Klasse 4 (um die 40 und 60 qm Größe) eine leichte Steigerung des Wertes um ca. 0,50 % festgestellt werden.

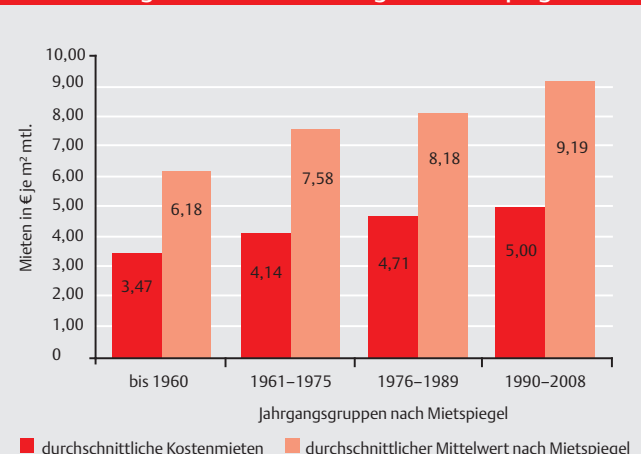
Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass der Kölner Wohnungsmarkt weitgehend ausgeglichen ist. Diese Annahme trifft allerdings allenfalls im hochpreisigen, keinesfalls jedoch im Bereich des für breite Bevölkerungsschichten wichtigen und als preisgünstig anzusehenden Marktsegments zu.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Mietemarkt in Köln in den letzten Jahren etwas beruhigt hat, allerdings auf einem relativ „hohen Niveau“. Ein deutliches Defizit zeichnet sich nach wie vor im Segment des preisgünstigen Wohnungsmarktes ab.

Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietspiegelwerte grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Der Vermieter kann hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen ergibt, die er für das Objekt hat. Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) sind weitaus günstiger

Kostenmieten im Vergleich zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau auf der Grundlage des Mietspiegels 2008



Quelle: Amt für Wohnungswesen

als die durchschnittlichen Vergleichswerte (Mittelwerte) des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum aus November 2008.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel beträgt 7,38 Euro je qm Wohnfläche monatlich, der aller Kostenmieten 4,33 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 3,05 Euro je qm Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbau. Bei den neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig geworden sind, ist der Unterschied mit 4,19 Euro sogar noch größer. Während die Kostenmieten bei sinkenden Zinsen gesenkt werden müssen, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau kontinuierlich an.

Hartz IV-Gesetzgebung und Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Mit der Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe zum 01.01.2005 beziehen mehr als 10 % der Kölner Bevölkerung Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Für diesen Personenkreis werden dauerhaft nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Angemessenheit orientiert sich nach den Regelungen der Kölner Sozialverwaltung am ersten Förderweg des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Mit dieser Definition wird die Wohnungsnachfrage der Transferleistungsbezieher nach dem SGB II kanalisiert. Folge ist eine erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

Durch die flexible Gestaltung der Angemessenheitskriterien werden Zwangsumzüge und die mögliche Ausgrenzung der betroffenen Haushalte vermieden.

Mit dem seit 2007 bestehenden Projekt zur Senkung unangemessen hoher Unterkunfts-kosten im SGB II wird ein behutsamer Weg beschritten. Näheres hierzu wird im Kapitel „Wohnungsversorgung“ ausgeführt. Alle Maßnahmen zielen in diesem Projekt darauf ab, den betroffenen Kundenkreis durch Beratung und Aktivierung auf dem Weg zur Unterkunfts-kosten-senkung zu begleiten. Dabei wird nach sozialverträglichen Lösungen unter akzeptierender Beteiligung des Kunden gesucht. Die konzeptionelle und kooperative Art des Vorgehens ist überaus erfolgreich und führt zu Einsparungen, ohne dass Beschwerden, Widersprüche oder Klagen zu verzeichnen sind.

Wohnraumförderung 2008 – Fakten und Ergebnisse

Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

Die auf der Grundlage des 2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetzes erfolgte Förderung von Mietwohnungen stellt ein sehr attraktives Instrument dar. Geförderte Wohnungen sind von freifinanzierten Mietwohnungen nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, Energieeffizienz, gute Architektur, Belegungsmanagement usw. sind nur einige Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Als weiteres Ziel gilt es, bessere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen, denn auch an diesen Standorten wohnen Haushalte mit kleinen Einkommen, die nicht wegziehen möchten, weil sie vielfältige Kontakte im Stadtteil mit all seinen Einrichtungen geknüpft haben. Deshalb soll der geförderte Wohnungsbau auch dort zunehmend Fuß fassen. Nachdem Bausünden vor allem in den 70er Jahren den geförderten Wohnungsbau in Verruf gebracht haben, war und bleibt es wichtig, die Vorzüge der neuen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und dafür zu werben. Ohne diese Werbung, verbunden mit gutem Service, würde die Wohnraumförderung vor schwierigen Zeiten stehen mit wahrscheinlich erheblichen Folgen für Haushalte mit kleinen Einkommen. Die in 2008 verfolgten Maßnahmen zur Stärkung der Akzeptanz der Wohnungsbauförderung sind dem Kapitel „Imageverbesserung“ zu entnehmen.

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit kleineren Einkommen erschwinglich wurde, hat das Land zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasste den Neubau oder erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb einer vorhandenen Immobilie. Voraussetzung war u.a. die Einhaltung einer Einkommensgrenze (Typ A mit höheren Darlehen) oder eine Überschreitung dieser Grenze bis zu 40% (Typ B mit geringeren Darlehen). 2008 war der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, besonders hoch. Es lagen insgesamt 640 Anträge (2007 = 553) zur Bearbeitung vor. In 374 Fällen (2007 = 300) wurde eine Förderzusage erteilt, davon in 41% der Fälle für den Erwerb einer bereits vorhandenen Immobilie.

95 Anträge (78) wurden aus unterschiedlichsten Gründen abgelehnt oder wurden zurückgenommen. Der Rest, 171 Anträge, war in das Jahr 2009 zu übernehmen, vor allem weil diese Anträge erst sehr spät gestellt wurden oder aus anderen Gründen noch nicht entscheidungsreif waren.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 29 Millionen Euro (2007 = 20 Millionen Euro) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 77.500 Euro (2007 = 65.300 Euro). Dies entspricht einem Zinsvorteil von über 3.000 Euro je Fall und Jahr.

Der Schwerpunkt der Förderung lag in den Stadtbezirken Nippes und Kalk.

Beispiele für geförderte Eigentumsmaßnahmen:



Eigentumswohnungen in Köln-Nippes (Parkveedel)



Häuser in Köln-Merheim (Madaus-Gelände)

Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995

Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995		
Jahr	Anzahl der geförderten Objekte	Höhe der Landesmittel (€)
1995	105	5.747.763
1996	69	3.507.949
1997	99	5.876.468
1998	123	5.958.698
1999	111	7.138.453
2000	147	9.610.549
2001	221	14.091.204
2002	268	17.193.465
2003	293	20.793.129
2004	348	23.527.150
2005	320	20.591.450
2006	274	17.864.750
2007	300	19.567.850
2008	374	28.782.000
Prognose 2009	400	32.000.000

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Hier ist erkennbar, dass die Förderzahlen von 2000 bis 2004 kontinuierlich gestiegen sind. Der leichte Rückgang in den Jahren 2005 bis 2007 ist in Anbetracht der Antragszahlen in 2008 sowie der Entwicklung der Antragszahlen in 2009 zu vernachlässigen. Gründe hierfür sind die stetige Verbesserung der Förderkonditionen, insbesondere beim Erwerb von Wohnraum aus dem Wohnungsbestand und die Ausweitung des berechtigten Personenkreises.

Aber auch die Grundstücksbereitstellung durch die Stadt im Rahmen des Sonderstandortprogramms für preisgünstige Einfamilienhäuser sowie die seit längerer Zeit günstigen Zinsen für Hypothekendarlehen spielen eine nicht unerhebliche Rolle.

Förderung von Mietwohnungen

Die Ergebnisse erheblicher Anstrengungen im Laufe des Jahres, Investoren mit Grundstücken zu finden, stimmten optimistisch. Aufgrund der Ankündigung konkreter Förderanträge konnte sogar von einem Überschreiten der Zielzahl von 1.000 Wohneinheiten ausgegangen werden. Auch die benötigten Landesmittel standen bereit. Dennoch wurden aus den nachstehend genannten Gründen weniger, nämlich 471 (2007 = 833) Mietwohnungen gefördert.

Mit Beginn der „heißen Phase“ der Antragsbearbeitung sickerte bei vielen Investoren durch, dass die Förderkonditionen für 2009 verbessert werden. Diese Verbesserungen würden bei einem Haus mit 30 Wohnungen mehr als 100.000 Euro ausmachen. Es kann nicht verwundern, dass viele Investoren vor diesem Hintergrund bereits gestellte und schon bearbeitete Anträge zurückgezogen oder angekündigte Anträge erst gar nicht gestellt haben, um die Wirtschaftlichkeit ihrer Investition zu verbessern. So hat allein die GAG Anträge für 281 „angekündigte“ Wohnungen nicht gestellt bzw. zurückgezogen, der Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln für 90 Wohnungen. Es war davon auszugehen, dass über diese und andere Förderanträge im ersten Halbjahr 2009 entschieden werden kann, so dass das Förderergebnis 2008 um diese Wohnungszahl zu erhöhen wäre. Größere Verzögerungen bei der Fertigstellung treten nicht ein, weil in der Regel in den Wintermonaten ohnehin nicht mit den Bauarbeiten begonnen wird. Es bleibt zu hoffen, dass 2009 der höhere Bedarf an Landesmitteln für Mietwohnungen gedeckt werden kann.

Eine hohe Zahl von Wohnungen entsteht für unterschiedliche Einkommensschichten in mehreren Abschnitten auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in Köln-Niehl, Europas größtem Erdwärmeprojekt mit rund 31.000 Quadratmeter Wohnfläche. Die Deckung des Energiebedarfs zum großen Teil aus regenerativen Energien trägt zum Klimaschutz und zur Senkung der Nebenkosten bei. Eine höhere Kaltmiete und spezielle Fördermittel bewirken bei deutlich reduzierten Heizkosten eine „Win-Win-Situation“ für Investoren und Mieter. Das folgende Foto zeigt Häuser, wie sie auf dem ehemaligen Siemens-Gelände entstehen sollen.



Eingesetzte Mittel Land / Stadt

Neben der Anzahl von Wohnungen ist nachfolgend der Einsatz der Landesmittel und der städtischen Mittel in den einzelnen Förderwegen ab 1994 dargestellt. Selbst in Zeiten geringen Fördervolumens ist der Anteil der Landesmittel allein in diesem Segment ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk, den Arbeitsmarkt und so weiter.

Eingesetzte Fördermittel 1994 – 2008				
Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städt. Mittel (€)
1994	1. Förderweg	907	58.000.900	17.573.233
	2. Förderweg	720	26.750.382	10.890.178
1995	1. Förderweg	1.147	74.551.929	11.846.763
	2. Förderweg	537	40.958.042	5.596.805
1996	1. Förderweg	1.274	80.002.761	9.274.425
	2. Förderweg	688	25.692.068	5.259.148
	3. Förderweg	34	578.527	0
1997	1. Förderweg	1.634	100.497.200	12.914.670
	2. Förderweg	565	19.948.672	4.673.974
	EAF	45	2.074.056	0
1998	1. Förderweg	1.004	63.054.458	12.293.911
	2. Förderweg	235	7.879.916	159.932
1999	1. Förderweg	1.106	71.321.894	10.242.301
	2. Förderweg	266	10.146.692	3.782.946
2000	1. Förderweg	823	42.289.770	1.410.807
	2. Förderweg	153	5.819.411	891.795
2001	1. Förderweg	335	23.976.470	470.695
	2. Förderweg	63	2.075.341	528.113
	3. Förderweg	48	1.600.650	0
2002	1. Förderweg	688	49.764.400	443.731
	3. Förderweg	113	4.957.000	338.290
2003	Einkommensgruppe A	258	22.232.100	0
	Einkommensgruppe B	113	5.134.800	0
2004	Einkommensgruppe A	346	29.119.900	0
	Einkommensgruppe B	172	7.569.500	0
2005	Einkommensgruppe A	493	39.566.150	0
	Einkommensgruppe B	114	5.622.300	0
2006	Einkommensgruppe A	485	39.138.400	0
	Einkommensgruppe B	317	16.607.800	0
2007	Einkommensgruppe A	700	65.291.600	0
	Einkommensgruppe B	133	8.484.800	0
2008	Einkommensgruppe A	303	29.625.700	0
	Einkommensgruppe B	168	11.327.600	0
Gesamt		15.987	991.661.189	108.591.717

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die 2008 geförderten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

Geförderte Mietwohnungen 2008 nach Stadtbezirken (WE = Wohneinheiten)					
Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A WE	Typ B WE	Gesamt WE
2 – Rodenkirchen	Godorf	Godorfer Kirchweg/Buchfinkenstraße	12	0	12
	Bayenthal	Mathiaskirchplatz	0	1	1
	Zollstock	Vorgebirgstraße	10	0	10
4 – Ehrenfeld	Neuehrenfeld	Wöhlerstraße	28	0	28
5 – Nippes	Niehl	Friedrich-Karl-Straße, Hauptgeb.	10	0	10
		Friedrich-Karl-Straße, Villa 1–3	24	0	24
		Ruhrorter Straße	0	78	78
	Nippes Bilderstöckchen Weidenpesch	Amsterdamer Straße	0	29	29
		Amsterdamer Straße	0	45	45
		Niehler Straße	8	0	8
Bilderstöckchen	Longericher Straße	8	0	8	
	Weidenpesch	Neusser Straße	9	1	10
7 – Porz	Grenzel	Novalisstraße	33	0	33
		Frankfurter Straße	19	0	19
	Wahn	Frankfurter Straße	12	0	12
		Poll	Salmstraße	27	0
8 – Kalk	Rath-Heumar	Forststraße	16	0	16
		Kulmbacher Straße	24	0	24
	Höhenberg Humboldt/Gremb.	Usinger Straße	0	14	14
		Gießener Straße/An der Pulvermühle	41	0	41
9 – Mülheim	Mülheim Höhenhaus	Buchholzstraße	14	0	14
		Schlebuscher Weg	8	0	8
Gesamt:			303	168	471

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Geförderte Mietwohnungen seit 1980

Die folgende Übersicht der seit 1980 geförderten Mietwohnungen macht deutlich, dass – zeitversetzt – zu großen Versorgungsempfängen am Wohnungsmarkt die Förderzahlen angestiegen sind.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von 65,27 qm in 2007 auf 66,56 qm im Jahr 2008 erhöht.

Benötigt werden in Köln vor allem größere Wohnungen und Wohnungen für Single-Haushalte. Denn Familien mit mehreren Kindern und auch die deutlich gestiegene Anzahl von 1-Personen-Haushalten müssen am längsten warten, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben. In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt sowohl für den Bau größerer Wohnungen als auch für Kleinraumwohnungen geworben.

Geförderte Mietwohnungen 1980–2008 (MW = Mietwohnungen)

	MW allgemein	MW behinderten- u. altenfreundlich	Alten-MW	Barrierefreie MW	Gesamt
1980	551		367		918
1981	1.172		115		1.287
1982	531		260		791
1983	651		28		679
1984	233		46		279
1985	277		239		516
1986	144		73		217
1987	180				180
1988	122				122
1989	566				566
1990	802		132		934
1991	1.083	200	52		1.335
1992	1.069	194	22		1.285
1993	1.480	231	7		1.718
1994	1.367	164	96		1.627
1995	1.434	250			1.684
1996	1.327	409	57	203	1.996
1997	1.978		55	211	2.244
1998	528			711	1.239
1999				1.372	1.372
2000				976	976
2001				446	446
2002				801	801
2003				371	371
2004				518	518
2005				607	607
2006				802	802
2007				833	833
2008				471	471
von Investoren angekündigt für 2009				1.450	1.450

von 1993 bis 2001 auch 2. Förderweg ; 1996 bis 1998 teilweise barrierefrei; ab 1999 sind alle Wohnungen barrierefrei und als „Universalwohnung“ u. a. alten- und behindertenfreundlich; seit 2001 auch 3. Förderweg; seit 2003 „vereinbarte Förderung“

Förderungen 2007 und 2008 nach Wohnungsgröße

Anzahl Zimmer	Anzahl der Wohnungen		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
1	173	92	7.359,00	4.008,17	42,54	43,57
2	288	157	16.573,08	8.987,40	57,55	57,24
3	242	139	17.972,35	10.320,26	74,27	74,25
4	102	76	9.267,36	7.101,98	90,86	93,45
5	25	6	2.669,88	631,31	106,80	105,22
6	2	0	248,86	0,00	124,43	0,00
9	1	1	282,68	301,43	282,68	301,43
Total:	833	471	54.373,21	31.350,55	65,27	66,56

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten von 2005 bis 2008. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je qm Wohnfläche.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenveränderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex bezogen auf das Basisjahr 2000 (gleich 100%) für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

Baukostenentwicklung seit 2005

Jahr	2005		2006		2007		2008	
Anzahl WE	607		802		833		471	
Kosten je m ² Wohnfläche für	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr
Grundstück	252	-30,19	350	38,89	517	47,71	335	-35,20
Baukosten	1.373	15,38	1.323	-3,64	1.459	10,28	1.564	7,20
Nebenkosten	329	4,78	334	1,52	338	1,20	410	21,30
Baukosten + Nebenkosten je m ² Wohnfläche	1.703	13,23	1.657	-2,70	1.797	8,45	1.974	9,85
Gesamtkosten	1.954	4,77	2.008	2,76	2.313	15,19	2.309	-0,17
Vergleich Indexsteigerung NRW in % Basisjahr 2000 = 100%	Index: 102,3	0,4	Index: 104,4	2,1	Index: 111,7	7,3	Index: 114,9	3,2

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)

Reduzierung von Barrieren

Gefördert wird eine nachhaltige und bewohnerorientierte bauliche Reduzierung von Barrieren. Dies ist eine Antwort auf den demografischen Wandel. Angenommen wurde dieses Angebot lediglich bei selbstgenutztem Wohnungseigentum, nicht jedoch im Mietwohnungsbau.

Anpassung und Modernisierung von Heimen

Förderanträge wurden hier 2008 nicht gestellt. Die Träger von Alten- und Pflegeheimen wurden angeschrieben und auf die Fördermöglichkeiten hingewiesen. Bei Interesse wurde ein Besuch zwecks näherer Information angeboten. Dieses Angebot wurde in einigen Fällen angenommen. Ob es 2009 zu einer Antragstellung kommt, entscheiden letztlich die Gremien dieser Träger.

Maßnahmen des Stadtumbaus

Dieser Baustein würde sich zur Umstrukturierung größerer Wohnanlagen in hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten eignen. Leider ist das Interesse der Eigentümer, die derartige Maßnahmen noch nicht durchgeführt haben, gering, auch wegen begrenzter Spielräume bei Mieterhöhungen. 2008 wurden keine Anträge gestellt.

Denkmalgerechte Erneuerung

Obwohl auch dieser neue Förderbaustein für einen eng begrenzten Wohnungsbestand in historischen Stadt- und Ortskernen sowohl vom Land als auch von der Stadt publik gemacht wurde, sind hier keine Anträge gestellt worden. Der Konservator wurde ebenfalls gebeten, auf diese Fördermöglichkeit hinzuweisen.

Verbesserung der Energieeffizienz

Auch hier waren die Anreize für Eigentümer dieser Wohnungen im preisgebundenen Wohnungsbestand offenbar nicht hoch genug, derartige Mittel nachzufragen. Allerdings dürfte der Wohnungsbestand, der für diese Förderung in Betracht kommt, in Köln unter 6% liegen.

Förderangebote im Bestand werden bei angespannten Wohnungsmärkten erfahrungsgemäß weniger in Anspruch genommen als bei drohenden Wohnungsleerständen. Kombiniert mit Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Spielräumen bei Mieterhöhungen können Investitionen in den Wohnungsbestand insbesondere bei Maßnahmen zur Energieeinsparung auch kurz- und mittelfristig wirtschaftlich sein.

Ausblick auf die Landesförderung 2009

2009 wird die Wohnraumförderung voraussichtlich zwei Themenschwerpunkte haben:

1. Klimaschutz und Einsparung von Wohnkosten mit der Einführung des KfW-60-Standards. Hierbei liegt der Jahres-Primärenergiebedarf für Warmwasser und Heizung bei weniger als 60 kWh/(m²a).

Mit der verbindlichen Einführung des KfW-60-Standards ab 2009 hat die Wohnraumförderung abermals eine Vorreiterrolle übernommen. Im nicht geförderten Wohnungsbau wird dieser Standard frühestens verbindlich, wenn die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft tritt. Das Datum ist zurzeit noch ungewiss.

Möglicher Kritik wegen höherer Kosten wird durch die Anhebung der Förderdarlehen begegnet. Ferner gibt es neben der Wohnraumförderung weitere staatliche Förderangebote, die oft nebeneinander in Anspruch genommen werden können. Ausführlichere Informationen hierzu sind erhältlich im Internet unter www.kfw-förderbank.de oder www.bafa.de.

Fossile Brennstoffe sind nicht unerschöpflich. Dies, die Verteuerung des Energieverbrauchs sowie die damit verbundene Klimaerwärmung haben zu immer pffifi-

geren Ideen geführt, Energie einzusparen. Der KfW-60-Standard kann durch verschiedene Methoden erreicht werden, die miteinander kombiniert werden können. Hierzu zählen zum Beispiel die Nutzung regenerativer Energien (Erdwärme, Sonnenenergie), eine gute Wärmedämmung oder eine fortschrittliche Heiztechnik.

2. Stärkere Orientierung der Wohnraumförderung an unterschiedlichen Kosten und Bedarfssituationen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen.

Unterschiedlich angespannte Wohnungsmärkte und stark abweichende Wohnkosten erschweren nicht nur die Ausgestaltung der Förderprogramme. Auch die bedarfsgerechte Verteilung der Mittel erfordert Kenntnisse über diese Märkte. Das Land hat daher Studien in Auftrag gegeben, an deren Ergebnissen es sich orientieren kann. Die schon zuvor angesprochene **Pestel-Studie** und das **Gutachten des F + B-Instituts** waren Grundlage für den Entwurf einer marktorientierten Neuordnung der „Gebietskulisse“ für die künftige Förderung. Köln gehört nach wie vor zu den Städten mit dem höchsten Wohnungsbedarf und Kostenniveau sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsmarkt. Viele andere Kommunen sind aber auch in eine Kategorie mit besseren Förderaussichten und höheren Förderdarlehen gerückt. In Kommunen mit niedrigem Bedarfsniveau darf der Bau von Mietwohnungen nur in besonders begründeten Fällen gefördert werden. Ob dies letztlich Einfluss auf die künftige Mittelzuteilung für Köln hat, bleibt abzuwarten.

Weitere Eckwerte des Entwurfs des Wohnungsbauprogramms 2009

Programmvolumen

Das Programmvolumen liegt bei 950 Millionen Euro.

Höhere Förderpauschalen

Höhere Förderpauschalen gibt es sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei der Eigentumsförderung. Im Mietwohnungsbau wird die Förderpauschale um 50 auf 1.400 Euro/Quadratmeter/Wohnfläche erhöht. Beim selbstgenutzten Eigentum fällt die Erhöhung stärker aus. Sie liegt im Fördertyp A bei 10.000 Euro und im Fördertyp B bei 15.000 Euro. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass der Regionalbonus von 30.000 Euro auf 25.000 Euro gekürzt wird.

Passivenergiestandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivenergiestandard kann wegen der höheren Einsparpotenziale bei den Heizkosten eine um 0,40 Euro/Quadratmeter/monatlich höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 5,50 Euro für die Einkommensgruppe A und 6,60 Euro für die Einkommensgruppe B.

Objektbezogene Förderschwerpunkte

Neben dem von 2008 nach 2009 verschobenen Projekt „Buchheimer Weg“, III. Bauabschnitt, in Köln-Ostheim, wird im Mietwohnungsbau ein Schwerpunkt der Start für Abriss und Neubau der Wohnungen Alte Wipperführter Straße, Herler Straße usw. (GAG) in Köln-Buchheim sein.

Eine Passivhaus-Siedlung mit einer Vielzahl von Wohnungen für alle Einkommenschichten soll in Köln-Porz-Wahn entstehen. Auch dies wird 2009 ein Förderschwerpunkt sein.

Wohnungsversorgung

Antragstellung Wohnberechtigungsschein

Für die erfolgreiche Suche nach einer mietpreisgünstigen Wohnung ist der Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) eine wichtige Voraussetzung.

Liegt das Haushaltseinkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen stellt das Amt für Wohnungswesen einen WBS aus. Dieser gilt als Zugangsberechtigung für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand und enthält Merkmale über die zulässige Wohnungsgröße und die Dringlichkeit der Wohnungssuche. Die Antragstellerinnen und Antragsteller erhalten im Rahmen der Erstberatung Informationen zu den Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein, weitere Hilfestellung bei der Wohnungssuche bzw. Informationen über die Möglichkeiten, selbstständig geeigneten Wohnraum zu finden.

Quantitative Übersicht, Entwicklung

Die Anzahl der Neuanträge auf einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A stieg von 14.560 in 2007 auf 15.363 registrierte Anträge in 2008 an. Im gleichen Zeitraum wurden 788 Wohnberechtigungsscheine für Wohnungen der Einkommensgruppe B ausgestellt. Diese Zahl ist im Vergleich zu den Jahren 2006 und 2007 wieder leicht angestiegen. Die Gesamtzahl der WBS-Anträge ist in den letzten acht Jahren eher rückläufig. In dem angegebenen Zeitfenster erfolgten in 2007 die wenigsten Antragstellungen.

Die Einstufung der Wohnungssuchen nach sozialer Dringlichkeit ergab 2008 ein ähnliches Bild wie 2007. In rund 30 % der gestellten Anträge erfolgte die Einstufung in die Dringlichkeitsränge 1 – 6 von 13, wobei Rang 1 die dringlichste Stufe darstellt.

Wie schon im Vorjahr war auch für das Jahr 2008 weiterhin ein Anstieg der Fälle zu verzeichnen, in denen die Wohnungssuchenden im Bezug von Leistungen der Arbeitsgemeinschaft Köln (ALG II) oder Grundsicherung stehen und aufgrund unangemessener Unterkunftskosten (Rang 6/12) preisgünstigeren Wohnraum suchen (Steigerung um 29,74% gegenüber 2007).

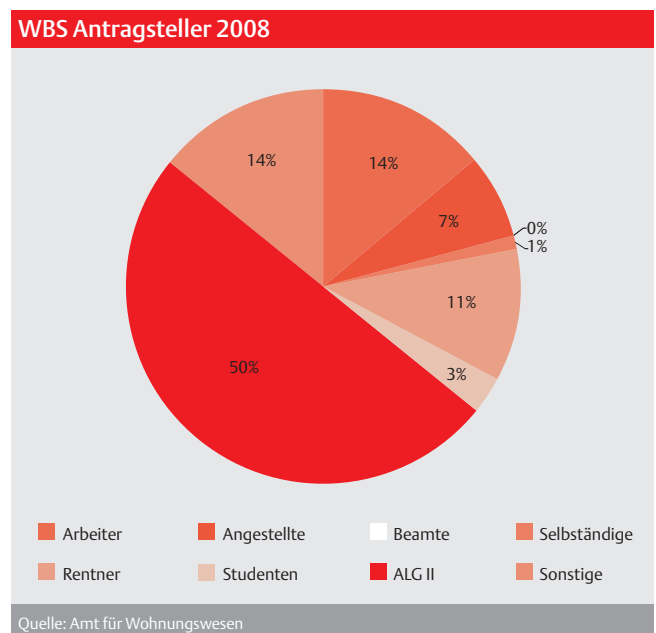
Bei den Anfragen schwerbehinderter Menschen ist insgesamt ein prozentualer Anstieg von rund 9% gegenüber 2007 zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum reichten 704 Personen mit einem Grad der Behinderung zwischen 50 und 70 % einen Antrag auf WBS ein, im Vorjahr erfolgten 683 Antragstellungen.

Im Bereich der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine für Personen mit einem Grad der Schwerbehinderung von 80 bis 100 % ist ein Zuwachs von 14,55% zu verzeichnen, und zwar von 749 Anträgen in 2007 auf 858 Anträge in 2008.

Betrachtet man die Zahl der Anträge der über 60-jährigen ergibt sich ein Anstieg von 1.756 Anträgen in 2007 auf 1.964 Anträge in 2008.

Bei der Zahl der Antragstellungen durch junge Familien, Studenten oder Auszubildenden gab es keine gravierenden Veränderungen.

Die beiden folgenden Darstellungen geben Aufschluss über die Verteilung auf die einzelnen Berufsgruppen der Bürgerinnen und Bürger, die einen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein gestellt haben.



WBS-Antragsteller nach Berufsgruppen Untersuchungszeitraum: 01.05.2008 – 30.04.2009	
Arbeiter/in	2.013
Angestellte/r	999
Beamte/r	38
Selbständige/r	156
Rentner/in	1.618
Student/in	428
ALG II	7.311
Sonstige	2.038

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Es ist Ziel der WBS-Sachbearbeitung, in enger Kooperation mit der Wohnungsvermittlung und den Vermieterinnen und Vermietern, den Wohnungssuchenden in Köln eine möglichst schnelle und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sicher zu stellen. Auf der Basis eines erweiterten Beratungskonzepts soll in 2009 zielgruppenspezifisch über die Möglichkeiten der Wohnungsvermittlung und weitere Beratungsangebote informiert werden.

Wohnungsvermittlung

Auch 2008 verfolgte die Wohnungsvermittlungsstelle des Amtes für Wohnungswesen vorrangig das Ziel, in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft die Kölner Haushalte mit einer dringlichen Wohnungssuche hierbei zu unterstützen.

Dabei waren zum Einen die Haushalte zu berücksichtigen, denen schon der Gesetzgeber einen besonderen Vorrang einräumt (zum Beispiel Schwangere, schwerbehinderte Menschen, Wohnungslose etc.), und zum Anderen die durch das Wohnungsamt festgestellten Sachverhalte, die eine besondere Unterstützung erforderlich machten.

Nach diesen Kriterien gab es im Jahr 2008 4.457 Haushalte, die seitens der Vermittlungsstelle betreut wurden. Im Hinblick auf die Gesamtzahl von 15.363 Anträgen auf Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung (einschließlich den Vorgängen ohne Rangvergabe), lag der prozentuale Anteil der Fälle mit Unterstützungsnotwendigkeit bei rund 29%.

Vergleicht man die Zahl 4.457 nur mit den WBS-Anträgen, welche insgesamt mit einer Dringlichkeitsstufe versehen wurden, dann lag dieser Anteil sogar bei 36,24%.

Die Kölner Wohnungswirtschaft hat in Zusammenarbeit mit der Wohnungsvermittlung im Jahr 2008 4.116 geförderte Wohnungen neu bzw. wiedervermietet. Dabei konnten sich die Vermieterinnen und Vermieter auch auf eine umfangreiche Datei von berechtigten Wohnungssuchenden beim Amt für Wohnungswesen stützen, durch die schnell und ohne großen Aufwand ein passender Mieter zu finden war.

Den Anträgen auf Ausstellung eines WBS mit Dringlichkeitsrang 1 – 13 standen 4.111 in 2008 freigemeldete Wohnungen gegenüber. Hinzuzurechnen sind hier noch die bereits in den Vorjahren freigemeldeten Wohnungen.

Der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen, welche nur mit einem WBS-A bezogen werden können, belief sich Ende 2008 auf 45.086 Wohneinheiten („alter“ 1. Förderweg und Wohnungen der Einkommensgruppe A). Dies bedeutet eine Verringerung um 2.055 Wohnungen oder 4,56% im Vergleich zum Jahr 2007. Damit setzt sich der Trend einer stetigen Verringerung an geförderten Wohnungen fort. Seit dem Jahre 2000 hat sich dieser Bestand um fast 20.000 Wohneinheiten verkleinert.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 4.116 Wohnungen neu vermietet. Im Hinblick auf den o. g. Gesamtbestand in Höhe von 45.086 Wohneinheiten liegt die Neuvermietungsquote bei 9,13%.

Das Fazit, insbesondere aus den kontinuierlichen Verlusten im geförderten Wohnungsbestand, ist die dringende Notwendigkeit einer konsequenten Stärkung und Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus in Köln.

Die Weichen dazu wurden in 2008 gestellt mit der Planung einer neuen Belegungsvereinbarung mit den Dachverbänden der Wohnungswirtschaft, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Die Belegungsrechte sollen zu einem großen Teil auf die Vermieterinnen und Vermieter übertragen werden. Gemeinsames Ziel ist es, die Belegungsstrukturen in den einzelnen Objekten zu verbessern bzw. gute, sozialverträgliche Strukturen zu schaffen. Auch die angestrebte neue Belegungsvereinbarung soll dazu beitragen, ein deutlich investorenfreund-

licheres Klima zu schaffen. Der dann für Vermieterinnen und Vermieter erweiterte Handlungsspielraum wird den geförderten Wohnungsbau in Köln attraktiver machen und dies sollte einen Beitrag leisten können zum Zuzug von preiswerten Wohnungen.

Der Anteil der Haushalte, der eine preisgünstige Wohnung benötigt, wird auch in Zukunft stetig zunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die steigenden Energiekosten, das sinkende Rentenniveau bzw. die stagnierenden oder sinkenden Realeinkünfte hingewiesen.

Das Amt für Wohnungswesen möchte mit seinen neuen Aktivitäten gemeinsam mit der Kölner Wohnungswirtschaft dafür Sorge tragen, dass die notwendige Versorgung der Kölner Bevölkerung mit günstigem Wohnraum sichergestellt ist.

Wohnraumakquise, Vermieterservice

Im April 2007 startete das neue Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Unterkunfts-kosten (KdU) von ALG 2-Beziehern. Anlass für das Projekt boten die kontinuierlich steigenden Unterkunfts-kosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II von der Stadt Köln übernommen werden müssen.

Es wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und der ARGE Köln getroffen, wonach die Fachstelle Wohnen beauftragt wird, besonders ausgewählte Fälle qualifiziert im Hinblick auf überbezahlte Mieten zu beraten, Selbsthilfepotentiale zu erschließen und, falls notwendig, Umzüge in preiswerten und angemessenen Wohnraum zu initiieren.

In diesem Rahmen werden die Fachkenntnisse und Ressourcen des Wohnungsamtes gebraucht. Daher wurde eine enge Zusammenarbeit zwischen der Fachstelle Wohnen sowie dem neuen „Wohnungsservice“ beim Wohnungsamt vereinbart und seither laufend praktiziert.

Der Wohnungsservice hilft dem ausgewählten Personenkreis bei der Beschaffung von Wohnungen, die den Wünschen der Wohnungssuchenden möglichst entsprechen sollen. Dafür wird auch mit Blick auf die angespannte Lage in diesem Marktsegment zusätzlicher preiswerter Wohnraum benötigt, der den betroffenen Haushalten angeboten werden kann. Auch hier wird der Wohnungsservice tätig, indem er auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt preiswerten Wohnraum akquiriert. Dafür ist ein für Vermieter kostenloser Service eingerichtet worden, der über den Internetauftritt der Stadt Köln in Anspruch genommen werden kann. Dieser neue Service für Anbieterinnen und Anbieter von preiswertem, freifinanziertem Wohnraum wurde auch über die Lokalpresse bekannt gemacht.

Im Jahr 2008 erhielt der Wohnungsservice insgesamt 134 Projektfälle, für die eine preiswerte Wohnung gesucht wurde. 105 Fälle konnten mit Einsparungen bei den Unterkunfts-kosten abgeschlossen werden. Insgesamt wurden Einsparungen in Höhe von 202.718,78 Euro erzielt. Allein die Einsparungen aus den 15 Umzügen in Wohnungen, die durch den Wohnungsservice vermittelt wurden, belaufen sich auf 96.068,86 Euro.

Der Differenzbetrag resultiert aus Kürzungen auf die Mietobergrenze aufgrund von Ablehnungen/Nichtreagieren von Wohnungsangeboten durch die Kunden.

Dem Wohnungsservice wurden im Berichtsjahr 120 freifinanzierte Wohnungen von Vermietern angeboten, von denen 106 Wohnungen den Kunden der ARGE angeboten werden konnten. Dabei wurden Wohnungen mehreren Kunden gleichzeitig angeboten, um möglichst viele Haushalte mit überhöhten Mieten zu erreichen und den Vermietern eine Auswahl zu ermöglichen. 14 der dem Wohnungsservice angebotenen Wohnungen waren zu teuer, d.h. sie überschritten die Mietobergrenze, die sich an den Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau orientiert, erheblich.

Wohnformen

Gerade die neuen Wohnformen haben in Köln in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Im Zusammenhang mit einem gravierenden Strukturwandel in unserer Gesellschaft, weg von einstigen Familienstrukturen, entstehen neue Wohn- und Lebensgemeinschaften mit ebenso veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen.

Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen muss sich auch die Wohnungswirtschaft anpassen und auf der Basis neuer Wohnmodelle Möglichkeiten für eine optimale Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität schaffen. So entsteht ein breit gefächertes Markt gemeinschaftlicher Wohnformen, von dem Mehrgenerationenwohnen über Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie beispielsweise Rollstuhlfahrer, Menschen mit Multipler Sklerose, homogene Gruppen älterer Menschen oder Familien mit Kindern, bis hin zu Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte oder betreute Wohngruppen für behinderte Menschen.

Diese Wohnmodelle ergänzen den bestehenden Markt klassischer Wohnformen und bieten ein erweitertes Spektrum der Auswahlmöglichkeiten für Jung und Alt.

Förderkonzept für Mehrgenerationenwohnen

Die Stadt Köln hat auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses aus Dezember 2005 ein eigenes Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte entwickelt und umgesetzt.

Dieses sogenannte Investorenmodell soll Investoren bei der Umsetzung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten unterstützen, indem Zuschüsse zu

- den Kosten einzelner Wohneinheiten
- den Kosten eines Gemeinschaftsraumes
- den Kosten der Projektmoderation gezahlt werden.

Zurzeit entstehen in Köln fünf städtisch geförderte Pilotprojekte mit einem Fördervolumen von 850.000 Euro.

(Nähere Informationen zu dem Konzept sind auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.stadt-koeln.de/Themenblock4, Planen und Bauen, Wohnen und Verkehr/Service „Wohnen“/Wohnen von mehreren Generationen in einem Haus](http://www.stadt-koeln.de/Themenblock4,Planen_und_Bauen,Wohnen_und_Verkehr/Service_„Wohnen“/Wohnen_von_mehreren_Generationen_in_einem_Haus) abzurufen.)

Die einzelnen „Wohnungstypen“ können den jeweiligen Schaubildern entnommen werden.

Die fünf Pilotprojekte mit Sachstand Ende 2008

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll

Dieses Projekt wird in einer ländlichen Gegend von Poll angesiedelt sein, direkt an der Stadtgrenze mit Blick ins Grüne auf Felder, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Bauernhof. Zum Ende 2008 hatte die Wohngruppe sich zunächst als GbR konstituiert, um den Kooperationsvertrag mit der GAG als Investor erfolgreich abzuschließen.

Die Mischung aus guter Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, nahem ÖPNV und vielen Einkaufsmöglichkeiten, aber auch sehr ländlichen Strukturen, hat das Projekt insbesondere für Familien mit Kindern sehr attraktiv gemacht. Durch die gute, professionelle Arbeit der seitens des Investors beauftragten Gruppenmoderatorin, die insbesondere im Stadtteil Köln-Poll sehr aktiv Publicity für dieses Projekt gemacht hatte, konnte sich die Gruppe innerhalb weniger Monate finden und auch bereits im Vorfeld Kontakt zu den Betreibern des Bauernhofes aufnehmen, um von Anfang an gute nachbarschaftliche Kontakte herzustellen. Das Foto zeigt die Wohngruppe bei ihrem Besuch auf dem Bauernhof.



Das Projekt wird auf einem Grundstück entstehen, das die Stadt Köln speziell für den Bau von Mehrgenerationen-Wohnprojekten im Rahmen der besonderen städtischen Förderung zum Verkauf zur Verfügung gestellt hat. Es soll in Kürze von der GAG erworben werden. Der Baubeginn des Projektes ist für Mitte bis Ende 2009 geplant, Ende 2010 soll es fertig gestellt sein.

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“						
Wohnungsgrößen	Anzahl Wohnungen	gefördert/ freifinanziert	barrierefrei/ rollstuhlgerecht	Gruppenraum	Balkon	
1 Zimmer						
2 Zimmer	7	4 Wohnungen A 2 Wohnungen B 1 Wohnung freifinanziert	barrierefrei 2 Wohnungen rollstuhlgerecht	1	ja	
3 Zimmer	1	1 Wohnung freifinanziert	barrierefrei		ja	
4 Zimmer	3	1 Wohnung A 2 Wohnungen B	barrierefrei		ja	
5 Zimmer	1	1 Wohnung A	barrierefrei		ja	

Gesamtzahl Wohnungen	Gruppenraum	Personen > 60 Jahre	Personen < 60 Jahren	davon Kinder	Alleinerziehende	Personen gesamt
12	1	4	25	10	1	29

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg

Das Projekt wird mitten in Höhenberg in einem stark besiedelten Wohngebiet entstehen. Alle infrastrukturellen Erfordernisse des Alltags sind fußläufig problemlos erreichbar durch die zentrale Anbindung an die Stadtmitte von Höhenberg. Obwohl so zentral gelegen, ist das Wohngebiet selbst ruhig und verkehrsarm.

Auch hier konnte durch gute Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der von dem Investor GAG beauftragten Gruppenmoderatorin bis Ende 2008 die Bewohner-Gruppe gefunden werden (siehe Foto), sie rekrutiert sich überwiegend aus Bewohnern des Stadtteils.

Auch dieses Projekt wird auf einem von der Stadt im Rahmen der Förderung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten zum Erwerb zur Verfügung gestellten Grundstück entstehen. Baubeginn wird Mitte 2009 sein und der voraussichtliche Bezug des Objektes ist für Ende 2010 angedacht.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“

Wohnungsgrößen	Anzahl Wohnungen	gefördert/ freifinanziert	barrierefrei/ rollstuhlgerecht	Gruppenraum	Balkon
1 Zimmer	1	1 Wohnung B	barrierefrei rollstuhlgerecht		ja
2 Zimmer	9	6 Wohnungen A 3 Wohnungen B	barrierefrei 6 Wohnungen rollstuhlgerecht	1	ja
3 Zimmer	3	3 Wohnungen A	barrierefrei		ja
4 Zimmer	3	3 Wohnungen A	barrierefrei 2 Wohnungen rollstuhlgerecht		ja
5 Zimmer	2	2 Wohnungen A	barrierefrei		ja

Gesamtzahl Wohnungen	Gruppenraum	Personen > 60 Jahre	Personen < 60 Jahren	davon Kinder	Alleinerziehende	Personen gesamt
16	1	8	28	13	1	36

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes

Das Projekt „Stellwerk 60“ entsteht auf einem ehemaligen Bundesbahn-Gelände, in einem Bereich, der als autofreie Zone ausgewiesen ist. Die GAG plant hier einen Gebäudekomplex mit einem besonderen Niedrigenergie-Standard, sowie die Schaffung einer CarSharing Möglichkeit, die Mobilität als Alternative zum eigenen Auto bietet. Das Gelände liegt zentral in Köln-Nippes mit einer fußläufigen Anbindung an die Neusser Straße als Einkaufsmittelpunkt und den Nippeser Wochenmarkt. Im Dezember 2008 konnte auch hier die neu gegründete Gruppe als GbR einen Kooperationsvertrag mit dem Investor abschließen und den Weg für die bauliche Umsetzung frei machen. Auf den Fotos sind der Rohbau und Gruppenmitglieder zu sehen.

Die GAG hat das Baugelände speziell für den Bau eines Mehrgenerationen-Projektes erworben. Der Bau soll Mitte 2009 beginnen und Ende 2010 bezugsfertig werden.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Stellwerk 60“

Wohnungsgrößen	Anzahl Wohnungen	gefördert/ freifinanziert	barrierefrei/ rollstuhlgerecht	Gruppenraum	Balkon
1 Zimmer	2	2 Wohnungen B	barrierefrei		ja
2 Zimmer	3	3 Wohnungen B	barrierefrei	1	ja
3 Zimmer	6	6 Wohnungen B	barrierefrei		ja
4 Zimmer	3	3 Wohnungen B	barrierefrei		ja
5 Zimmer	1	1 Wohnung B	barrierefrei		ja

Gesamtzahl Wohnungen	Gruppenraum	Personen > 60 Jahre	Personen < 60 Jahren	davon Kinder	Allein-erziehende	Personen gesamt
14	1	5	31	14	1	36

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“ in Köln-Niehl

„Ledo“ ist das erste und größte der städtisch geförderten Mehrgenerationen-Wohnprojekte.

In Köln-Niehl auf dem ehemaligen Siemensgelände entstehen drei 4-geschossige Häuser in U-Form mit insgesamt 66 Wohneinheiten. Der gesamte Wohnkomplex ist über Aufzüge bis in die Tiefgarage barrierefrei gestaltet. Bauherr ist die GAG. „Ledo“ ist der Zusammenschluss der Vereine DoMS e.V. (Multiple-Sklerose-Betroffene) und Lebensbogen (soziale 50 plus Initiative) mit dem Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens für Jung und Alt und Menschen mit und ohne Handicap.

Die Häuser nutzen Erdwärme und entsprechen somit dem Standard eines Niedrigenergie-Hauses. Dies wird sich positiv auf die Höhe der Mietnebenkosten auswirken. Nach einem längeren Prozess der Gruppenfindung, auch aufgrund der Projektgröße, konnte Ende 2008 der Kooperationsvertrag zwischen Investor und Gruppe geschlossen werden.

Mit dem Bau des Gebäudes wurde bereits Anfang 2008 begonnen. Das Richtfest beging die zu diesem Zeitpunkt bereits nahezu vollzählige Bewohnerschaft mit zahlreichen Gästen im September 2008 (siehe Foto). Der Bezug der ersten Wohnungen ist für März 2009 terminiert.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“

Wohnungsgrößen	Anzahl Wohnungen	gefördert/ freifinanziert	barrierefrei/ rollstuhlgerecht	Gruppenraum	Balkon
1 Zimmer	20	2 Wohnungen A 18 Wohnungen B	barrierefrei		ja
2 Zimmer	30	1 Wohnung A 29 Wohnungen B	barrierefrei 2 Wohnungen rollstuhlgerecht	1	ja
3 Zimmer	16	16 Wohnungen B	barrierefrei	1	ja

Gesamtzahl Wohnungen	Gruppenraum	Personen > 60 Jahre	Personen < 60 Jahren	davon Kinder	Alleinerziehende	Personen gesamt
66	2	22	68	10	7	90

Quelle: Amt für Wohnungswesen



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“ in Köln-Ehrenfeld

Die „Villa anders“ ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das von den Vereinen „Rubicon“ und „Schwul-Lesbisches Wohnen e.V.“ ins Leben gerufen wurde und Wohnraum sowie gemeinschaftliches Leben für Lesben und Schwule und Köln bieten möchte. Das Wohnprojekt besteht aus zwei aneinandergrenzenden Gebäuden mit insgesamt 34 Wohneinheiten und einem Gruppenraum (siehe unteres Foto). Insbesondere soll es geschützten Raum für ältere Lesben und Schwule bieten und somit eine Wohnmöglichkeit, in der gerade diese Zielgruppe diskriminierungsfrei alt werden kann und Unterstützung erfährt.

Der Gruppenfindungsprozess wurde in 2008 noch nicht abgeschlossen, etwa die Hälfte der Wohnungen war im Dezember 2008 vorgebucht. Eine erfahrene Gruppenmoderatorin begleitet den Prozess.

Mit dem Bau des Gebäudekomplexes wurde bereits begonnen. Die Grundsteinlegung erfolgte in einer feierlichen Zeremonie mit vielen geladenen Gästen am 22.10.2008. Der Bezug des Gebäudes ist für Dezember 2009 geplant.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“					
Wohnungsgrößen	Anzahl Wohnungen	gefördert/ freifinanziert	barrierefrei/ rollstuhlgerecht	Gruppenraum	Balkon
1 Zimmer	24	4 Wohnungen A 16 Wohnungen B 4 Wohnungen freifinanziert	barrierefrei	1	ja
2 Zimmer	4	4 Wohnungen freifinanziert	barrierefrei		ja
3 Zimmer	7	7 Wohnungen freifinanziert	barrierefrei		ja

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Resumee

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass Gemeinschaftsprojekte wie das Mehrgenerationenwohnen ein hohes Maß an sensibler Planung und Begleitung erfordern.

Jede Gruppe ist sehr individuell und die Bedürfnisse und Fähigkeiten der einzelnen Bewohner spielen eine entscheidende Rolle.

Um das gemeinschaftliche Wohnen der Bewohner zu organisieren wird ein Bewohnerverein gegründet oder eine ähnliche Rechtsform. Regeln und Ziele werden von der jeweiligen Gruppe individuell festgelegt. Nähe und auch Distanz im Miteinander der Bewohnergemeinschaft werden hier bestimmt. Gegenseitige Hilfen können von den Bewohnern vereinbart werden. Das Flair des gemeinsamen Lebens – so wie früher Jung und Alt gemeinsam unter einem Dach gewohnt haben – wird hier wieder wach.

2008 fand in allen bis jetzt geplanten Mehrgenerationen-Wohnprojekten eine Anzahl moderierter Gruppentreffen statt. Hierbei wurden Wünsche, Vorstellungen, Veränderungen am Wohnraum und vieles mehr gemeinsam besprochen und geplant.

Besondere Wohnformen

Ambulante Wohngemeinschaften

Pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen suchen oft eine Alternative zum Pflegeheim. Die pflegebedürftigen Menschen möchten so lange wie möglich selbst bestimmen, wer sie pflegt, wo sie wohnen und ggf. mit wem. Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft ist hier eine gute Alternative. Lebensqualität, ein hohes Maß an individueller Betreuung und fürsorgliche Begleitung bleiben in der Wohngemeinschaft trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen erhalten. Die Bewohner einer ambulanten Wohngemeinschaft bestimmen ihren Pflegedienst – und damit auch die Pflegepersonen ihres Vertrauens – selbst, im Gegensatz zu Pflegeheimen, wo Pflegekräfte nicht wählbar sind.

Buchheimer Weg

Im Neubauvorhaben Buchheimer Weg errichtete die GAG Immobilien AG im Erdgeschoss-Bereich eine öffent-

lich geförderte Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen, die an Demenz erkrankt sind. Diese Wohnung hat 8 individuelle Zimmer, die 12, 18 oder 22 qm groß sind, die Wohnung hat eine Gesamtfläche von 258 qm. Es gibt einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit offener Küche. Im Innenhof wird ein Sinnesgarten mit Hochbeeten für die Bewohner angelegt, den sie selbst gestalten können.

Ein ambulanter Pflegedienst wird die Bewohner rund um die Uhr betreuen. Der Bezug der ambulant betreuten Wohngemeinschaft ist für Februar 2009 geplant. Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert. Sie ist rollstuhlgerecht erreichbar. Alle Bäder sind barrierefrei. Das folgende Bild zeigt Vorder- und Rückansicht des Objekts mit dem Garten der Wohngruppe.



„Vingstveedel“ – Osteheimer Straße

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Vingstveedel“ plant die GAG in Kooperation mit der Stadt Köln zwei weitere Wohngemeinschaften für pflegebedürftige, Demenz erkrankte Menschen. Hier sind zwei verschiedene Modelle von Wohngemeinschaften vorgesehen, einmal in Form einer Wohngemeinschaft in einer großen Wohnung mit individuell eingerichteten Zimmern und zusätzlich eine Wohngruppenform mit abgeschlossenen, kleinen Wohnungen und Gemeinschaftsflächen. Die GAG ist als Bauherr noch in der Planungsphase. Der Bezug ist für Mitte bis Ende 2009 angedacht.

Fazit

Die bisherigen Erfahrungen mit Wohnprojekten und Wohngruppen zeigen, dass sich hier ein Wandel vollzieht. Die Zahl der älteren Menschen in unserer Gesellschaft steigt. Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse ändern sich. Viele ältere Menschen möchten auf keinen Fall in ein Pflegeheim. Hier sind ambulante Pflegewohn-

gruppen eine gute Alternative. Kleine überschaubare Wohneinheiten innerhalb einer großzügig gestalteten Gruppenwohnung, die rundum barrierefrei und seniorengerecht ausgestattet ist, bieten eine familiäre Atmosphäre und gleichzeitig 24 Stunden Pflegesicherheit. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt und die Mitbestimmungsrechte der Betroffenen und ihrer Angehörigen im neuen Wohn- und Teilhabegesetz NW gestärkt. Die neuen Richtlinien für den Bau von Pflegewohngruppen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus sollen es kranken und behinderten Menschen mit geringem Einkommen bzw. einer kleinen Rente ermöglichen, solange wie möglich in einer möglichst familiären und vertrauten Umgebung zu verbleiben.

Kontaktstelle Kölner Wohnprojekte

Diese Stelle beim Amt für Wohnungswesen leistet Beratung zu:

- dem städtischen Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte
- in allen Belegungs- und Verwaltungsfragen zu Wohnprojekten und Wohngruppen, die öffentlich gefördert gebaut wurden
- weiteren Informationsmöglichkeiten und Ansprechpartnern im Hinblick auf die Realisierung von Projekten, die Teilnahme an Projekten und Verschiedenem rund um das Thema „neue Wohnformen“

Die Erfahrungen aus den Jahren 2007 und 2008 zeigen, dass sich häufig auch interessierte Vertreter anderer Kommunen melden, um sich über das Fördermodell und den Fortschritt der Pilotprojekte zu informieren.

In enger Zusammenarbeit mit der Landesberatungsstelle „Neues Wohnen im Alter e.V.“ (weitere Informationen unter www.nwia.de) können auch Beratung und Moderation vermittelt werden, sowie gelegentlich Wohnmöglichkeiten in Projekten.

Barrierefreier Wohnraum, Bestand und Entwicklung

Seit 1998 geförderte Mietwohnungen werden nach den Richtlinien des Landes barrierefrei gebaut. Dies heißt, der Hauseingang, die Erdgeschosswohnungen und ggf. der Aufzug müssen stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. In den Wohnungen dürfen weder Stufen,

Schwellen noch untere Türanschlüsse vorhanden sein, die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, und alle Türbreiten entsprechen der DIN für rollstuhlgerechtes Bauen.

Seit 2006 muss zudem die Nachrüstbarkeit für einen Aufzug gewährleistet sein.

Die Gesamtzahl an geförderten und bezugsfertigen Wohnungen in Köln, welche bis zum Ende des Berichtsjahres gefördert wurden, beläuft sich nach o. g. Definition auf 4.807 Wohneinheiten. Diese gelten gemäß den Förderrichtlinien im jeweiligen Förderjahr als barrierefrei.

Barrierefreiheit ist allerdings nicht immer gleichbedeutend mit einem stufenlosen Zugang von der Straße zur Wohnung. Bei einem nicht unerheblichen Teil dieser Wohnungen beschränkt sich die Barrierefreiheit auf entsprechende Ausstattungsmerkmale in der Wohnung (zum Beispiel bodengleiche Dusche, Türbreiten etc.).

Über eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung, in Verbindung mit den seit 1998 geltenden Vorschriften, verfügten am 31.12.2008 im Kölner Stadtgebiet 1.602 geförderte Wohnungen.

Diese Zahl stellt sich bei näherer Betrachtung wie folgt dar:

- 117 Wohnungen sind speziell für Rollstuhlfahrer geeignet und einer entsprechenden Belegungsbindung unterworfen. Diese entsprechen den Vorgaben der DIN-Norm 18025 Teil 1.
- 1.418 Wohnungen gehören zu der Förderart Einkommensgruppe A und dem ehemaligen 1. Förderweg
- 45 Einheiten sind dem „alten“ 2. bzw. 3. Förderweg zuzuordnen.
- 139 Wohnungen befinden sich in der Bindungsart Einkommensgruppe B.
- 1.100 dieser Mieteinheiten befinden sich in Erdgeschosslage.
- 502 Wohnungen liegen im ersten Obergeschoss oder darüber.

Zur zukünftigen Entwicklung kann festgestellt werden, dass es für weitere 1.400 Wohnungen (ohne Eigenheimförderung) eine Förderzusage von Seiten des Amtes für Wohnungswesen gibt. Diese Projekte befinden sich noch in der Planungsphase bzw. im Bau.

Bei ungefähr 60 % dieser Förderungen ist der Einbau eines Aufzuges vorgesehen, so dass von ca. 840 neuen, barrierefrei zugänglichen Wohnungen ausgegangen werden kann.

Aufgrund der ab 2009 geltenden, günstigeren Konditionen bei der Wohnraumförderung wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Förderzahlen gerechnet.

Für das Amt für Wohnungswesen ist das Thema „Barrierefreiheit“ auch in Zukunft von zentraler Bedeutung, wenn es um Fragen der Wohnungsversorgung von Kölner Bürgerinnen und Bürgern geht.

Dies beinhaltet zum Beispiel eine intensive Beratung von potenziellen Investoren zu Themen wie dem Einbau einer Aufzugsanlage oder einer rollstuhlgerechten Ausstattung der Wohnungen nach der DIN-Norm. Ferner bietet das Amt diverse Serviceleistungen im Bereich von Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentum und Mietwohnungen sowie der Versorgung mit gefördertem barrierefreiem, und somit mietgünstigem, Wohnraum an.

In zunehmendem Maße entwickelt sich der geförderte Wohnungsbau dahingehend, dass geförderte Projekte unter den Aspekten einer anspruchsvollen architektonischen Gestaltung, hoher Energieeffizienz, guter Wohnraumkonzeption und konsequenter Umsetzung von Barrierefreiheit realisiert werden.

Abschließend kann gesagt werden, dass es in den kommenden Jahren einen weiterhin steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen geben wird, alleine schon aus demografischen Gründen. Und mit dem Hintergrund, dass eine Vielzahl der Wohnungssuchenden nur über geringes Einkommen bzw. eine kleine Rente verfügt, ist der geförderte Wohnungsmarkt von entscheidender Bedeutung, wenn es um die Versorgung weiter Teile der Kölner Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen geht.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Das Serviceangebot des Amtes für Wohnungswesen beinhaltet neben diversen Leistungen für die Kölner Bürgerinnen und Bürger zum Thema „geförderter Wohnraum“ auch ein spezielles Angebot für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte Wohnung benötigen.

An dieser Stelle bündelt sich die allgemeine Beratung von Menschen mit Behinderung zu allen Produkten des Amtes aus den Zuständigkeitsbereichen „Wohnberechtigungsschein“ und „Wohnungsvermittlung“. Dieser Service richtet sich aber auch an andere Dienststellen der Stadt Köln, andere Behörden und alle sonstigen Institutionen, die sich für behinderte Menschen engagieren.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2008 eine Informationsbroschüre des Amtes zum Thema: „Information für wohnungssuchende Menschen mit Behinderung“ projektiert. Diese neue Informationsmöglichkeit soll im ersten Quartal 2009 aufgelegt werden. Das Amt für Wohnungswesen möchte den Betroffenen hiermit eine Übersicht über die formalen Voraussetzungen einer Wohnungsversorgung sowie über die verschiedenen Unterstützungsmöglichkeiten bieten.

Ergänzt wird das Angebot des Amtes für Wohnungswesen durch die enge Zusammenarbeit mit der „Beratungsstelle Wohnungswechsel“ von wohn mobil bei der „PariSozial gGmbH Köln“. Die Beratungsstelle bietet zum Beispiel Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement, bei Behördengängen etc. und stellt auch eine Verknüpfung zu einem weiteren Angebot von wohn mobil, der „Beratungsstelle Wohnraumanpassung“, her.

Dieses, von der Stadt Köln finanzierte Beratungsangebot, soll zum 01.01.2009 um eine zusätzliche Stelle erweitert werden. Die dazu notwendigen Vorarbeiten wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Weitere Informationen zu wohn mobil sind unter www.wohn-mobil-koeln.de zu finden.

In 2008 haben 215 Haushalte einen Antrag auf eine rollstuhlgerechte, geförderte Wohnung gestellt. Im gleichen Zeitraum konnten 44 Wohnungssuchende eine solche Wohnung beziehen.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass bei den Wohnungssuchenden für eine rollstuhlgerechte Wohnung diverse Aspekte eine besondere Rolle spielen, welche über die reine Ausstattung der Wohnung hinausgehen und bei der Unterstützung zur Wohnungssuche zu berücksichtigen sind.

So ist für viele Betroffene eine barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die weitere Infrastruktur vor Ort (zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten) von großer Bedeutung.

Ferner sind viele der Wohnungssuchenden mit ihrem bisherigen Wohnumfeld verwachsen und in das örtliche Dienstleistungsnetz (zum Beispiel Ärzte, Pflegedienste) integriert. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfen sind oftmals auf den bisherigen Wohnort abgestimmt.

Daraus resultiert die Notwendigkeit, eine neue geeignete Wohnung im näheren Umfeld zu der bisherigen Wohnung zu finden, wobei dies eine besondere Herausforderung darstellt. Hier sind teilweise sehr kreative Lösungswege erforderlich.

Unabhängig von der Schwerpunktaufgabe, Menschen im Rollstuhl bei der Wohnungssuche zu helfen, soll das Angebot des Amtes für Wohnungswesen auch Menschen mit anderen Behinderungsformen dienen. Hierdurch konnte im Jahr 2008 in 34 Fällen der besondere Wohnraumbedarf mit einer neuen geförderten Wohnung bedient werden. Hinzu kamen eine Vielzahl von Beratungsgesprächen und Hilfestellungen, welche zum Bezug einer freifinanzierten Wohnung führten.

Planzeichnungen des Wohnprojekts „Haus Detmold“ in Köln-Merheim:



Das Wohnprojekt „Haus Detmold“ in der Detmolder Straße konnte in 2008 weiterentwickelt werden. Es wird unter dem Motto „Barrierefrei leben im Wohnprojekt“ in enger Kooperation zwischen der GAG Immobilien AG als Bauherr und dem Amt für Wohnungswesen realisiert. Der Baubeginn war in 2008, der Bezug ist zum 01.07.2009 geplant.

Das Angebot richtet sich speziell an Rollstuhlfahrer und deren Familien, deren besondere Wünsche und Bedürfnisse hier baulich berücksichtigt werden.

Es entstehen insgesamt 21 geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen in zwei Häusern. In einem Haus werden auf vier Etagen 18 Zweizimmerwohnungen erstellt. Die Wohnungsgrößen dort liegen bei 42 bis 68 qm Wohnfläche.

In dem zweiten Haus entstehen drei Wohneinheiten mit zwei, drei und vier Zimmern. Die Wohnungen verfügen über 73 qm, 92 qm und 109 qm Wohnfläche.

In 2008 fanden mehrere moderierte Gruppentreffen statt. Bei diesen Treffen hatten die zukünftigen Bewohner die Gelegenheit, sich schon kennen zu lernen. Weiterhin konnten dort Fragen zum Projekt gestellt und Wünsche bzw. Anregungen zu einem künftigen Zusammenleben eingebracht werden.

Wohngeld

Bedeutung

Wohngeld ist ein vom Bund und den Ländern jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten der Wohngeldberechtigten. Das Wohngeld wird nur auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnraums, entweder als Miet- oder Lastenzuschuss, geleistet. Es dient dazu, die Wohnkosten tragbar zu gestalten.

Die gesetzliche Grundlage ist das Wohngeldgesetz (WoGG) in der jeweiligen Fassung, für 2008 noch in einer Fassung von 2005 ff.

Organisatorische Anbindung

Das Sachgebiet Wohngeld des Amtes für Wohnungswesen ist außer im Dienstgebäude Kalk-Karree als zentrale bearbeitende Stelle noch in sechs Außenstellen (Servicebüros) an folgenden Standorten in Köln vertreten:

- Stadthaus Deutz
- Bürgeramt Rodenkirchen
- Bürgeramt Lindenthal
- Bürgeramt Chorweiler
- Bürgeramt Porz und
- Bürgeramt Mülheim

Aufgabenschwerpunkte

Die aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes notwendig gewordenen Neuberechnungen der Wohngeldansprüche von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004 wurden in 2008 erfolgreich abgeschlossen.

Die Einführung eines speziellen Wohngeldprogramms, welches die Arbeit sowohl in der zentralen Fachstelle in Köln-Kalk organisatorisch verbessert als auch in den Servicebüros wesentlich erleichtert, ist im Laufe des Jahres 2008 erfolgreich vorgenommen worden.

Erste Vorbereitungen für die zusätzliche Eröffnung von weiteren Servicebüros in Kalk, Ehrenfeld und der Innenstadt, unter Wegfall des Standortes Stadthaus Deutz,

sind angelaufen. Diese Erweiterung ist aufgrund einer stadtweit vorgesehenen „optimierten Dienstleistung im Bezirk“ vorgesehen, die zum Inhalt hat, künftig in allen neun Bezirksrathäusern Servicezentren mit umfassenden, einheitlichen Angeboten einzurichten.

Gesetzlicher Datenabgleich

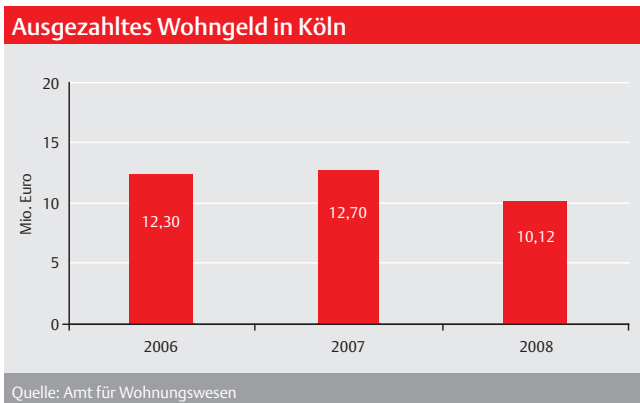
Seit 2006 werden in NRW und damit auch in Köln alle drei Monate bestimmte Daten der Wohngeldempfänger (im Wesentlichen Einkommens- und Strukturdaten) mit den Daten anderer Sozialleistungsträger sowie des Bundeszentralamtes für Steuern abgeglichen, um einen ggf. unrechtmäßigen Bezug von Wohngeld aufzudecken bzw. zu verhindern. Im Jahr 2008 wurden der Wohngeldstelle insgesamt 6.229 Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Der Datenabgleich bindet erhebliche personelle Ressourcen bei der Abwicklung der Wohngeldverfahren, ist allerdings unter präventiven Gesichtspunkten einer evtl. unrechtmäßigen Gewährung von Wohngeld wichtig. Dabei muss der Erfolg dieser Maßnahmen zukünftig hinterfragt und noch belegt werden.

Fortfall des Widerspruchsverfahrens

Seit dem 01.11.2007 ist aufgrund des zweiten Bürokratieabbaugesetzes ein Widerspruchsverfahren im Wohngeldrecht nicht mehr vorgesehen, so dass der Antragsteller gegen die Entscheidung der Wohngeldstelle seitdem keinen Widerspruch mehr einlegen kann, sondern unmittelbar Klage vor dem Verwaltungsgericht erheben muss. Wenn auch die Zahl der Klagen geringer ist als die der früheren Widersprüche, so ergibt sich auf Grund der umfangreichen gerichtlichen Korrespondenz ein Mehraufwand aus Sicht der Stadt Köln bei der Ausführung der Aufgabe Wohngeld für das Land.

Finanzielle Auswirkungen

Die Summe der Wohngeldzahlungen hat sich im Jahr 2008 gegenüber den Vorjahren erwartungsgemäß weiter nach unten entwickelt. Hier wird erst ab 2009 wieder eine deutliche Trendwende eintreten.



Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist parallel zum Volumen des ausgezahlten Wohngeldes in Köln gegen Ende des Jahres 2008 auf ca. 6.300 gesunken. Auch hier wird mit einer deutlichen Steigerung der Zahl in 2009 gerechnet.

Rein statistisch hat jeder Empfängerhaushalt 2008 durchschnittlich einen monatlichen Wohngeldbetrag (Mietzuschuss) in Höhe von ca. 110 Euro erhalten.

Ausblick

Ab dem 01.01.2009 wird ein neues Wohngeldgesetz mit deutlichen Leistungsverbesserungen wirksam werden. Mit dieser Novelle wird der bereits seit Jahren von allen Fachleuten geforderten Anpassung des staatlichen Wohngeldes an die allgemeine Preissteigerung, insbesondere bei den Mieten, Rechnung getragen.

Es kann mit einer deutlichen Steigerung der Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in Köln gerechnet werden, die Ende des Jahres 2008 bei etwa bei 6.300 Haushalten lag.

Was wird sich konkret ändern?

- Die Einkommensgrenzen werden erhöht.
- Die Höchstbeträge, welche die maximal zuschussfähige Miete oder Belastung festlegen, werden erhöht und vereinheitlicht. Damit hat das Datum der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses keinen Einfluss mehr auf die Wohngeldberechnung.
- In die Wohngeldberechnung fließt erstmals ein Betrag für Heizkosten ein. Dieser Festbetrag richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder und ist unabhängig von deren tatsächlichen Heizkosten.

Einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen und die Anspruchsvoraussetzungen bietet die Informationsseite des Landesministeriums im Internet unter www.mbv.nrw.de.

Erfahrungsgemäß entfalten Wohngeldnovellen ihre volle Wirkung mit zeitlicher Verzögerung. Das liegt auch daran, dass die gesetzlichen Verbesserungen trotz aller Hinweise im Vorfeld nur nach und nach bei vielen Berechtigten bzw. den Hilfestellung leistenden Organisationen bekannt werden und somit zeitnahe Antragstellungen verzögern. Es gibt nach wie vor Haushalte, die trotz zunehmender finanzieller Engpässe eine gewisse Scheu haben, einen Antrag auf Sozialleistungen zu stellen. Dennoch geht das Amt für Wohnungswesen von einem Anstieg der Zahl der „Wohngeldhaushalte“ in Köln auf mindestens 9.000 im Jahr 2009 aus.

Hintergrund ist auch die Prognose, dass die Zahl der monatlich gestellten Erst-, Wiederholungs- oder Änderungsanträge von rd. 1.050 in 2008 auf mindestens 1.500 in 2009 anwächst.

Durch die Gesetzesänderung wird mit einem Anstieg der Wohngeldberatungen von monatlich rd. 2.500 auf mindestens 3.500 persönliche Kontakte in 2009 gerechnet.

Das durchschnittlich monatlich in Köln für einen Empfängerhaushalt gezahlte Wohngeld in Höhe von rund 110 Euro dürfte auf 130 Euro ansteigen.

Das Amt für Wohnungswesen ist vor dem Hintergrund der organisatorischen Vorkehrungen zuversichtlich, trotz aller Anstiege die Bearbeitungszeiten für die Wohngeldanträge nicht besonders ausdehnen zu müssen. Die zwischen Antragstellung und Bescheiderteilung übliche Bearbeitungszeit von 9 Wochen soll auch 2009 möglichst um nicht mehr als zwei Wochen ausgedehnt werden.

Grundsätzlich gilt hierbei, dass die Bearbeitungszeiten keine ausschließlichen Bearbeitungszeiten sind, sondern hierin auch „Liegezeiten“ (Tätigwerden durch Dritte, wie Arbeitgeber, andere Sozialleistungsträger und auch Antragsteller selbst) enthalten sind.

Wohnungserhaltung

Wohnungsaufsicht

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz) hat – wie sein Name schon sagt – die Aufgabe, Wohnraum zu erhalten. Es dient dem Bestandsschutz von Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmisstände vorzugehen.

Es ist nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen.

Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Ziel ist die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Eigentümerinnen oder Eigentümer. Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs, in der Regel Zwangsgeld, kann im Bedarfsfall den wohnungsrechtlichen Anordnungen zusätzlich Nachdruck verliehen werden.

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

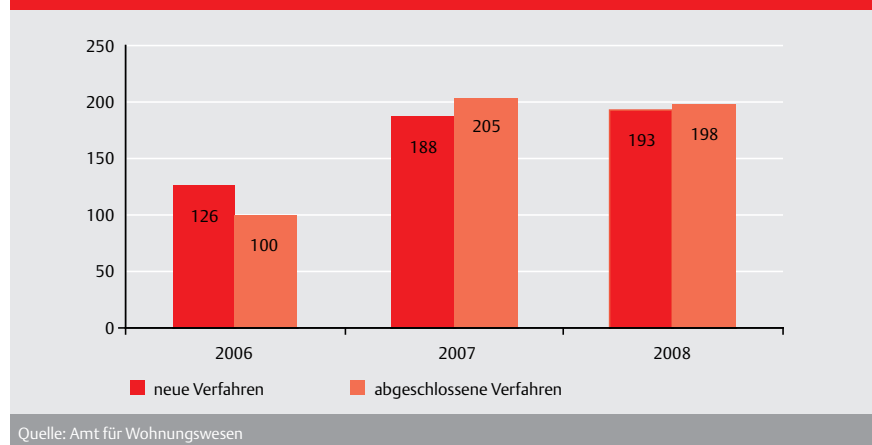
- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet,
- Wohnungen dauerhaft durchfeuchtet sind,
- Heizungsanlagen, Wasseranschlüsse, Sanitäranlagen oder Treppen nicht ordnungsgemäß nutzbar sind oder Anschlussmöglichkeiten elektrischer Geräte fehlen.

Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel dar, die ein Einschreiten des Amtes für Wohnungswesen rechtfertigen. Mängel, die auf fehlerhaftem Nutzungsverhalten von Mieterinnen oder Mietern beruhen, bleiben unberührt. Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht.

In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie der hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt dar. Informationen über derartige Zustände werden auch über andere Verwaltungsstellen, zum Beispiel das Gesundheitsamt oder das Sozialamt, bekannt.

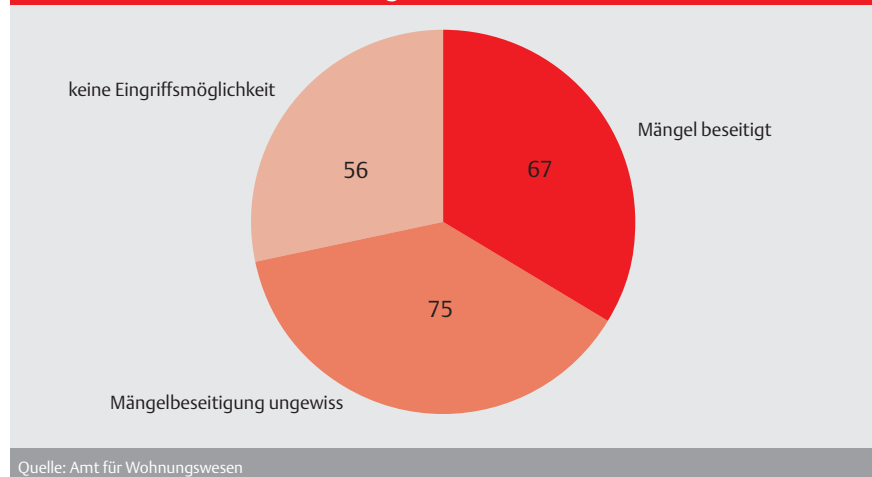
2008 erhielt die Wohnungsaufsicht insgesamt 193 neue Mängelanzeigen. 198 Verfahren wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Es zeigt sich, dass die Fallzahlen in den letzten Jahren zugenommen haben.

Gemeldete Verdachtsfälle 2005 – 2008



Wie die Verfahren im Einzelnen abgeschlossen wurden, ist dem nachstehenden Diagramm zu entnehmen.

Verfahrensabschlüsse der Wohnungsaufsicht



In einer Vielzahl der 67 Fälle führte die Begutachtung durch einen städtischen Techniker sowie die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Es wurden jedoch zu insgesamt 14 festgestellten Mängeln wohnungsaufsichtliche Anordnungen notwendig.

In 56 Verfahren ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache, die zur Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz führten. In diesen Fällen erfolgte eine umfassende Beratung der Wohnraumnutzer.

Die verbleibenden 75 Verfahren wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben war oder die Fortführung der Verfahren durch den Auszug der Mieter und den folgenden Wohnungsleerstand nicht mehr möglich war.

Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle ist als Schranke der grundgesetzlich garantierten Vertragsfreiheit zu verstehen. Sie ist ein Instrument zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand, der in Köln ca. 90% des Gesamtbestandes ausmacht. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den Marktpreis an sich außer Kraft zu setzen, indem er ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau einführt. Vielmehr geht es um die Verfolgung unangemessen hoher Entgelte für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle auf der Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes den Verfolgungsbehörden eine Möglichkeit gegeben, der preistreiberischen Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

Die Mietpreiskontrolle wird als Pflichtaufgabe wahrgenommen.

Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht Köln verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen Mietwuchers werden mit den Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und ggf. geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandener Mehrerlöse anzuordnen.

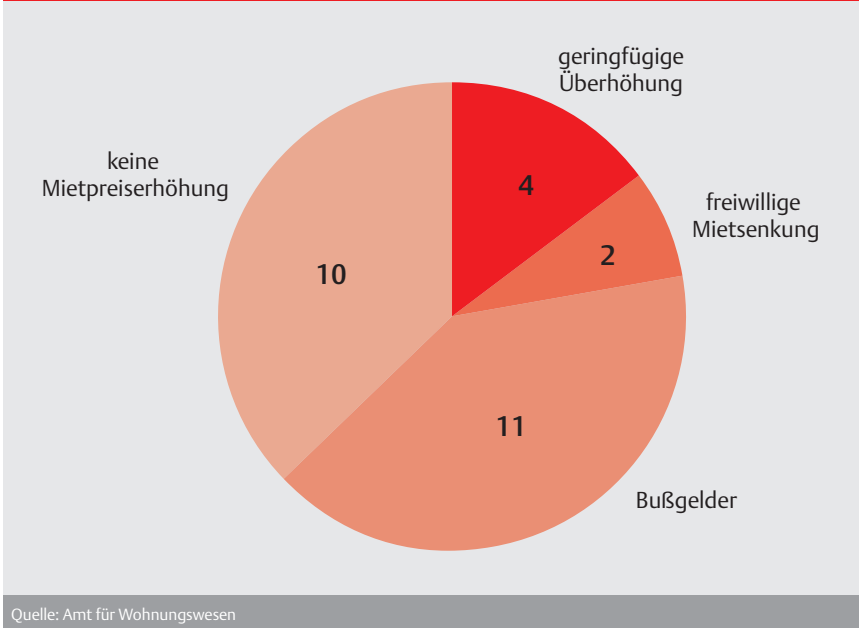
Die Verfahren werden mit dem Ziel betrieben, eine Absenkung des Mietzinses auf das zulässige Maß zu erreichen. Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist auszugehen, soweit die Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigen.

Im Rahmen der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter Erhebungen über die Lage und Ausstattung der Wohnung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels.

Neben den Anzeigen betroffener Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung z.B. auch durch Hinweise von Sozialamt und ARGE bekannt. Teilweise macht aber auch der Mieterverein auf Verdachtsfälle überhöhter Mietforderungen aufmerksam.

Im Jahre 2008 wurden insgesamt 30 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffenen und 44 Verfahren mit unterschiedlichen Ergebnissen zum Abschluss gebracht. Das folgende Schaubild gibt die wesentlichen Verfahrensergebnisse der abgeschlossenen Verfahren wieder.

Verfahrensergebnisse § 5 Wirtschaftsstrafgesetz



Darüber hinaus wurden Bußgeldbescheide mit Anordnung der Mietrückerstattung erlassen. Die Beträge wurden im vorstehenden Schaubild mit einbezogen.

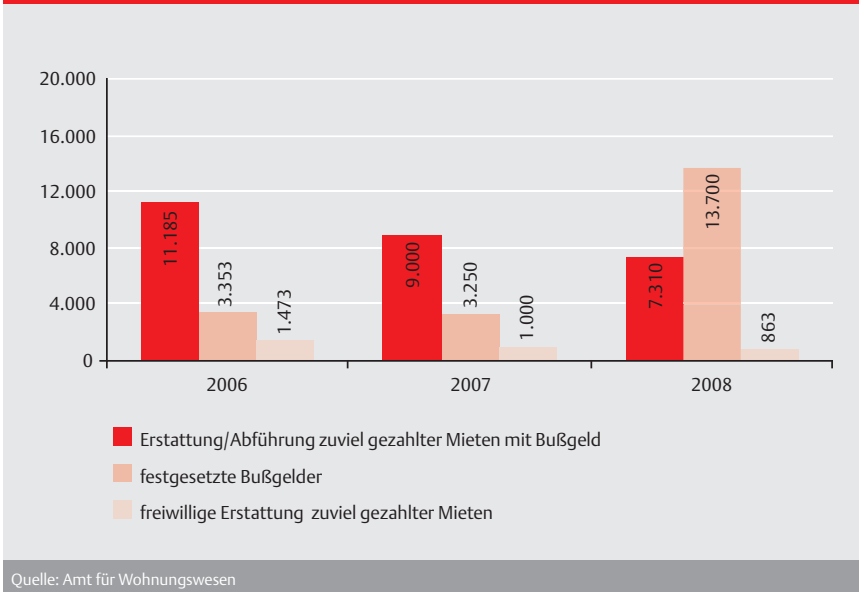
Mietwucher

Im Unterschied zu dem beschriebenen ordnungsrechtlichen Tatbestand der Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher um einen Straftatbestand. Von Mietwucher wird dann gesprochen, wenn die Mietforderung in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters steht und der Vermieter eine individuelle Zwangssituation des Mieters ausbeutet. Hier sind persönliche Zwangslagen, die Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche zu nennen.

Auch in 2008 wurden wieder Rückerstattungen der überhöhten Mietzahlungen an die Berechtigten angeordnet. Dabei kam es auch zu Rückerstattungen von zuviel gezahlten Mieten, ohne dass Bußgelder verhängt wurden. In diesen Fällen führten die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern zur Reduzierung der Miete auf das zulässige Maß, rückwirkend zum Beginn des Mietverhältnisses. Das Verfolgungsinteresse für eine Ahndung mit Bußgeld war in diesen Fällen dann nicht mehr gegeben.

Fehlt es am Merkmal der individuellen Zwangslage wird der Fall von der Staatsanwaltschaft Köln an das Amt für Wohnungswesen zur Weiterverfolgung der Sache als Ordnungswidrigkeit in dem oben beschriebenen Sinne abgegeben. In Verdachtsfällen von Mietwucher wird das Amt für Wohnungswesen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Amtshilfe tätig und bewertet die Wohnung für die Weiterverfolgung der Strafsache durch die Staatsanwaltschaft.

Mietzinserrstattungen und Bußgelder



Wohnungsbestandsverwaltung

Bestands- und Besetzungskontrolle

Die Bestands- und Besetzungskontrolle soll die Zweckbestimmung der öffentlich geförderten (1. Förderweg), der mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen (2. und 3. Förderweg), der auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) geförderten Wohnungen, der mit ausschließlich städtischen Aufwandssubventionen geförderten Wohnungen (1.000-WE-Programm) sowie der mit Modernisierungsmitteln geförderten Wohnungen überwachen, d.h., die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen sicherstellen. Dies bedeutet, dass die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung durch Vermietung der Wohnungen an diesen Personenkreis nachhaltig erreicht und zulässige Miethöhen im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden sollen.

Vor dem Hintergrund der durch die Richtlinien über die Bestands- und Besetzungskontrolle geforderten Kontrollen vor Ort sind 2008 4.575 Ortsbesichtigungen im 1. Förderweg und 356 im 2. Förderweg durch das Amt für Wohnungswesen veranlasst worden. Insbesondere durch diese Ortsbesichtigungen, aber auch durch Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung von Wohnungen erhält das Amt für Wohnungswesen Hinweise auf Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei einem festgestellten Verstoß gegen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) oder

die Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) wird der Verfügungsberechtigte auf den Verstoß hingewiesen und aufgefordert, diesen zu bereinigen. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann (in der Regel durch die nachträgliche Erteilung der Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung), werden Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet. Bei Verstößen gegen die Zweckbestimmung der Wohnungen des 2. und 3. Förderungsweges ist die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zu unterrichten, die ihrerseits Maßnahmen nach den Regelungen der Darlehensverträge einleitet.

Für die Jahre ab 2006 ergeben sich folgende Zahlen:

1. Förderweg mit einem Bestand von 45.919 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2008

	2006	2007	2008
festgestellte Verstöße	963	1.247	1.326
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	728	1.022	870
Fälle aus Vorjahr(en)	235	225	456
Erledigung	738	791	1.017
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	203	232	91
Ablehnungen	26	15	2
keine Reaktion des Hauseigentümers	2	2	2
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind	70	64	79
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	203	456	309

Quelle: Amt für Wohnungswesen

2. Förderweg mit einem Bestand von 4.378 Wohnungen im Jahre 2008

	2006	2007	2008
festgestellte Verstöße	46	169	293
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	20	157	192
Fälle aus Vorjahr(en)	26	12	101
Erledigung	34	68	228
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	8	20	54
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	12	101	65

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Modernisierungsförderungsprogramm mit einem Bestand von 1.414 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen

	2006	2007	2008
festgestellte Verstöße	79	189	13
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	78	188	12
Fälle aus Vorjahr(en)	1	1	1
Erledigung	79	188	13
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	60	166	2
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	1	1	0

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WoFG-Förderung mit einem Bestand von 2.725 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2008

	2006	2007	2008
festgestellte Verstöße	0	41	67
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	0	41	61
Fälle aus Vorjahr(en)	0	0	6
Erledigung	0	35	45
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	0	19	25
Ablehnungen	0	0	0
keine Reaktion des Hauseigentümers	0	0	0
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind	0	0	2
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	0	6	22

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Im 1.000-Wohneinheiten-Programm, mit einem Bestand von 583 Wohnungen, wurden keine Verstöße festgestellt.

Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen

Sanktionen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen in Form von Geldleistungen, Bußgeldern und Vertragsstrafen sind das wichtigste Instrument zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen.

Geldleistungen werden als öffentlich rechtliche Abgaben anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schaden-

ersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Gesetzesverstoß entsteht.

Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Sozialwohnung, welche anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Sozialwohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird.

Bußgelder dagegen sollen die Verfügungsberechtigten u.a. dazu anhalten, künftig ihre Verpflichtungen einzuhalten.

Es bleibt somit Aufgabe und Ziel, die festgestellten Belegungsverstöße möglichst zeitnah zu ahnden.

Entwicklung der Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bestand	156	148	*145	145	138	110
Zugang	97	75	70	80	73	83
Abgang	105	112	70	87	101	116
Rest	148	111	145	138	110	77

* Datenbereinigung

Quelle: Amt für Wohnungswesen

In 2008 wurden sieben Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert eine Sollstellung 2008 in Höhe von 79.319,56 Euro. Alle Bescheide sind bestandskräftig geworden. Es wurde keine Klage erhoben. 2008 wurden insgesamt Geldleistungen in Höhe von 164.505,72 Euro vereinnahmt. Davon wurden 44.674,47 Euro an das Land abgeführt.

Bußgeldverfahren gemäß § 26 Wohnungsbindungsgesetz wurden in 2008 nicht eingeleitet.

Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besetzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von bestimmten Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes bzw. des Wohnraumförderungsgesetzes. Gleichzeitig wird die dingliche Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau bzw. im Bereich der städtischen Bedienstetendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, Bestätigungen des Endtermins der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Mittel, Grundbuchangelegenheiten wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen und Abtretung von vorrangigen Rechten sowie die Überprüfungen der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Fallzahlen aller Tätigkeiten der Verwaltung im geförderten Wohnungsbestand ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Fallzahlenentwicklung in der Bestandsverwaltung					
	2004	2005	2006	2007	2008
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen und Bearbeitung von Widersprüchen	227	197	225	369	353
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	166	165	180	308	289
Anzahl der Wohnungen, für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	6	3	78	4	14
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	*0	*0	*0	*0	*0
Geförderte Wohnungen im Subventionsgebiet Köln-Chorweiler Zentrum	1.559	1.579	1.580	**0	**0
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	734	744	577	442	450
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	415	287	267	200	152
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen u.a.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	14	23	21	16	10
Mietüberprüfungen	47	47	45	34	22
Eigentümerwechsel	174	116	107	140	93
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	476	483	596	503	502
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	474	79	107	97	94
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bzgl. der öffentlichen Förderung	432	561	568	521	611
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	77	92	87	64	42
* Aussetzung der Zinserhöhung bis 31.12.2010 ** am 30. Juni 2008 ausgelaufen					
Quelle: Amt für Wohnungswesen					

Freistellungen

Freistellungen von den Belegungsbindungen können für fast alle Arten geförderter Wohnungen auf Antrag erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Freistellung finden sich in den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes, der Verwaltungsvorschriften hierzu und des Wohnraumförderungsgesetzes.

Die Mehrzahl der Freistellungen werden aufgrund sogenannter „wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse“ ausgesprochen, d.h., wenn es weder dem Vermieter noch der Wohnungsvermittlungsstelle beim Amt für Wohnungswesen z.B. aufgrund einer hohen Miete, schlechten Lage oder eines ungünstigen Wohnungsschnitts möglich ist, einen passenden berechtigten Mieter zu finden. Hierbei ist anzumerken, dass die Anzahl der Freistellungen im 2. und 3. Förderweg auch in 2008 mit ca. 27 % gemessen an der Gesamtzahl aller Freistellungen relativ hoch war und nicht zuletzt auf die hohen Mieten zurückzuführen ist.

Freistellungen können auch wegen eines berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (in diesen Fällen i.d.R. mit der Auflage einer Ausgleichszahlung) oder zur Schaffung bzw. dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, aber auch aufgrund öffentlichen Interesses erteilt werden.

Die Anzahl von Anträgen auf Freistellung bzw. die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde, ist in 2008 im Vergleich zum Jahr 2007 etwas gesunken. Gemessen am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistel-

lung erteilt wurde, bei weit unter 1 %. Trotzdem sollte die Tendenz der Freistellungsquote auch weiterhin im Auge behalten werden.

Zweckentfremdungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen, egal ob schon bestehend oder neu, unterlagen im freifinanzierten Wohnungsbestand bis zum 31. Dezember 2006 einem besonderen gesetzlichen Schutz. Eine andere Nutzung, als die zu Wohnzwecken, musste genehmigt werden. Diese gesetzliche Verpflichtung besteht seit dem 1. Januar 2007 nicht mehr. Auf baurechtliche Erfordernisse hat der Wegfall des Zweckentfremdungsverbot keine Auswirkungen.

Im geförderten Wohnungsbau gilt nach wie vor ein Zweckentfremdungsverbot. Wird hier eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zugeführt, handelt es sich um eine Zweckentfremdung. Daher ist die Nutzungsumwandlung einer geförderten Wohnung genehmigungspflichtig.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Wird eine nicht genehmigte Umwandlung geförderten Wohnraums festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes beanstandet und gegebenenfalls mit Sanktionen belegt werden.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

Nicht geförderte Modernisierungen bedürfen nach § 11 Abs. 7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) der Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen, wenn der Vermieter die Kosten mietwirksam umlegen möchte.

Der größte Anteil der beantragten Modernisierungen bezieht sich auf energiesparende Maßnahmen. Ob es sich hierbei um Modernisierungen handelt, ergibt sich aus der oben genannten Rechtsgrundlage in Verbindung mit deren Verwaltungsvorschrift (VV II. BV).

Wichtigster Aspekt bei der Prüfung, ob es sich um eine Modernisierung handelt, ist die Einsparung von mindes-

tens 20 % der Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von einem Sachverständigen erstellt werden.

Die Kosten für eine Modernisierung können nur dann auf die Miete umgelegt werden, wenn die Bewilligungsstelle der Maßnahme zugestimmt hat.

Um die Miete auch nach einer Modernisierung für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar zu halten, wurden für die Objekte je nach Baujahr Tragbarkeitsgrenzen festgesetzt. Wenn die entsprechende Tragbarkeitsgrenze überschritten ist, können Modernisierungen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, nicht auf die Miete umgelegt werden.

Eine Maßnahme, die nicht mindestens 20 % Einsparung an Energie nachweist, kann ebenfalls nicht auf die Miete umgelegt werden.

Mietpreisüberprüfungen

In 2008 wurden, wie in den Vorjahren, Mietpreisüberprüfungen im Bereich der Kostenmiete durchgeführt. Anlass dieser Mietpreisüberprüfungen waren entweder Hinweise von Mietern, die sich hilfeschend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermietern bei Freimeldungen geförderter Wohnungen. In vielen Fällen führte dies zu Erstattungen zuviel erhobener Mieten an die Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch in 2008 Mietpreisverstöße festgestellt worden. Insgesamt wurden 22 Verfahren abgeschlossen. Auf die Tabelle Seite 47 wird verwiesen.

Die Verfolgung von Mietpreisverstößen ist in der Regel sehr zeit- und arbeitsaufwändig. Von der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete bis zur Erstattung überhöhter Mieten bzw. Festsetzung von Geldleistungen vergeht in den meisten Fällen ein relativ langer Zeitraum. Daher wäre es zu begrüßen, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen würde. Künftige Mieterhöhungen könnten dann entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB, 1,5 % jährlich) erfolgen.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Bevor eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden kann, muss seitens der Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist und alle Einrichtungen vorhanden sind, um einen Haushalt führen zu können. Erst danach kann die eigentliche Umwandlung in eine Eigentumswohnung mittels notarieller Teilungserklärung erfolgen.

Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet der Stadt Köln regional und quantitativ zu erfassen, werden die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Gegenüber 2007 erfolgte eine deutliche Verringerung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Das liegt daran, dass im Berichtsjahr keine Umwandlungen größerer Wohnungsbestände durch Gesellschaften erfolgten.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken			
Wohneinheiten (2007) und 2008			
Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	Gesamt
1 – Innenstadt	(74) 0	(685) 506	(759) 506
2 – Rodenkirchen	(20) 0	(230) 207	(250) 207
3 – Lindenthal	(0) 0	(1100) 661	(1100) 661
4 – Ehrenfeld	(20) 0	(382) 193	(402) 193
5 – Nippes	(16) 0	(1498) 337	(1.514) 337
6 – Chorweiler	(22) 0	(54) 163	(76) 163
7 – Porz	(0) 0	(262) 226	(262) 226
8 – Kalk	(0) 0	(230) 313	(230) 313
9 – Mülheim	(28) 42	(310) 239	(338) 281
Gesamt:	(180) 42	(4.751) 2.845	(4.931) 2.887

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Umgewandelte geförderte Wohnungen

In den vergangenen Jahren wurden laut vorgelegten Teilungserklärungen geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren dies 144 jährlich.



Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung hat der Verfügungsberechtigte unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen als Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die vom Eigentümer durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung hat der betroffene Mieter grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung

Inzwischen wird auch in einigen Gebieten, in denen keine Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG/AFWoG NRW) bis 31. Dezember 2005 erhoben wurde, flankierend zur beabsichtigten Strukturverbesserung eine angemessene Freistellungsquote zugelassen. Dadurch erhalten Vermieter die Möglichkeit, eine bessere Mieterstruktur in ihrem Wohnungsbestand zu erreichen.

Imageverbesserung für die Wohnraumförderung

Imageverbesserung

Mit einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit verfolgte das Amt für Wohnungswesen auch im Berichtsjahr das Ziel weiter, die Akzeptanz und die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus in Köln deutlich zu steigern. Zielgruppen sind hierbei sowohl potenzielle Investoren wie auch Nutzer und künftige Nutzer von geförderten Miet- oder Eigentumsobjekten.

Messen

Wie im Vorjahresbericht angekündigt hat das Amt in 2008 an verschiedenen Messen als Aussteller bzw. Mit-aussteller teilgenommen. Dies folgt der Zielsetzung, das Image des geförderten Wohnungsbaus bei Investoren und Wohnungsnachfragern, aber auch gesamtgesellschaftlich zu verbessern. Somit soll auch über das Instrument der Präsenz in Fach- und Interessentenkreisen die Wohnversorgung in Köln, speziell für die Haushalte mit geringem Einkommen, vor dem Hintergrund dezimierter geförderter Wohnungsbestände stabilisiert und möglichst verbessert werden.

Rheinische Immobilientage in Köln

Vom 12. bis 13.04.2008 war das Amt für Wohnungswesen erstmals als Aussteller bei den Rheinischen Immobilientagen in Köln vertreten. Rund 50 Aussteller präsentierten dort ihre Angebote an Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Eigenheimen, Grundstücken sowie Finanzierungen/Altersvorsorgen. Die Messe war für jedermann kostenlos zugänglich. Mehrere Hundert Immobilien in und rund um Köln wurden im Angebot präsentiert, zudem Grundstücke, Neubauprojekte und Energieberatungen. Die Besucherinnen und Besucher konnten feststellen, dass die Themen Energieeinsparung und Klimaschutz auch weiterhin für viele Aussteller eine zentrale Rolle spielen. Es ist ein breites Anliegen, die Nebenkosten des Wohnens für Energie zu reduzieren.

Auch der geförderte Wohnungsbau trägt längst dem Anspruch energiebewusster Bauweisen und Objektnutzungen Rechnung. Mit den bei den Rheinischen Immobilientagen vorgestellten „jüngeren“ Wohnobjekten hat das

Amt für Wohnungswesen untermauert, dass moderne und energiebewusste Architektur nicht im Widerspruch stehen. Die geförderten Wohnhäuser dürften auch aus diesem Blickwinkel heraus, sogar nach Ablauf der so genannten Bindungsfrist, gut frei zu vermarkten sein. Übrigens war das Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung der Stadt Köln mit einem Angebot von 85 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ebenfalls auf den Rheinischen Immobilientagen vertreten. Das Angebot der Stadt darf als aktiver Beitrag zum Klimaschutz verstanden werden. Die neuen Einfamilienhäuser müssen dem „KfW-Energiehaus 40“-Standard entsprechen, was auf einen Ratsbeschluss aus dem Vorjahr zurückgeht.

Hierzu passend hat das Amt für Wohnungswesen mit interessanten Broschüren und mit persönlichen Beratungen auf der Messe über die Eigentumsförderung und die energetischen Förderangebote des Landes informiert. Viele Haushalte in Köln sind aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, die günstigen Landesmittel zur Finanzierung ihrer Eigentumsmaßnahme in Anspruch zu nehmen. Die Zahl der förderberechtigten Haushalte wird voraussichtlich durch die geplante Anhebung der Einkommensgrenzen in 2009 nochmals anwachsen. Ebenfalls hat das Amt für Wohnungswesen bei den Rheinischen Immobilientagen über die Fördermöglichkeiten für investive Maßnahmen im Wohnungsbestand informiert. Das größte Interesse der Besucherinnen und Besucher fand das Programm der Eigentumsförderung. Für 2009 ist die erneute Teilnahme des Amtes für Wohnungswesen an den Rheinischen Immobilientagen in Köln vorgesehen.

plan08 in Köln, Ausstellung „Out of the Ghetto“ – Neue Lebensräume – Neue Perspektiven

Im Zeitfenster des Forums aktueller Architektur plan08 vom 19. bis 26.09.2008 mit dem Schwerpunkt Urbanismus war die Ausstellung „Out of the Ghetto“ Teil des Parcours in Köln, der unterschiedlichste Ausstellungsräume und -formen miteinander verknüpfte. Die vom Amt für Wohnungswesen in Kooperation mit dem Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln durchgeführte Ausstellung hatte den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Köln im Blick.



Die Ausstellung wurde in einem alten Schulgebäude in Köln-Sülz durchgeführt (s. Foto oben). Auf diesem Gelände soll künftig geförderter Wohnungsbau entstehen.

Das jährlich in Köln stattfindende Forum für aktuelle Architektur richtete sich an Architektur- und sozialpolitisch interessierte Besucher. Mit zahlreichen Beiträgen wurde dazu animiert, sich mit den Chancen, Herausforderungen und Visionen des geförderten Wohnungsbaus und damit mit seiner Zukunft und Notwendigkeit auseinanderzusetzen. Dazu wurde auch die Geschichte des geförderten Wohnungsbaus in Köln präsentiert.

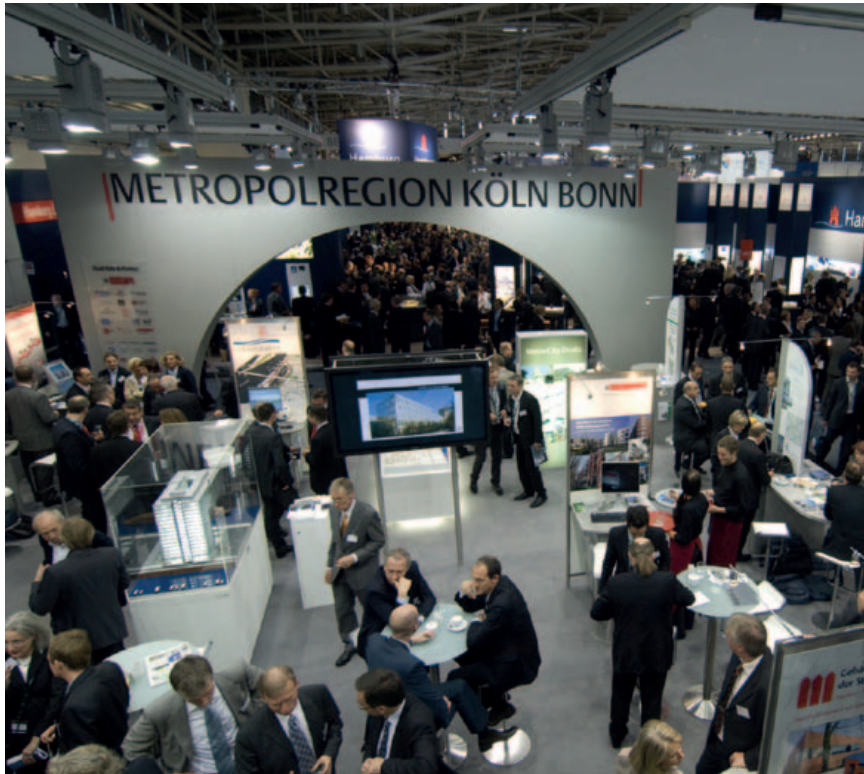


Mit dieser interessanten Ausstellung konnte nochmals deutlich gemacht werden, dass geförderter Wohnungsbau und hochwertige Architektur durchaus gut vereinbar sind. Gezeigt wurden bereits realisierte wie noch in Planung befindliche Projekte. Zudem wurden studentische Arbeiten der RWTH Aachen gezeigt, die im Rahmen eines Wettbewerbs zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln gefertigt wurden.

Mit der gut besuchten Ausstellung wurde auch untermauert, dass die Stadt Köln im geförderten Wohnungsbau gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft neue Wege geht. Die ansprechende Architektur und die damit verbundene Aufwertung des Umfeldes sowie attraktive Grünzonen werden zu Qualität statt Quantität führen. Die dabei mögliche Individualität wird dazu beitragen helfen, noch vorhandene Vorbehalte gegen und negative Assoziationen mit dem geförderten Wohnungsbau abzubauen. Unpersönliche Wohnsilos und verwahrloste Gemeinschaftsflächen sollen aus dem Stadtbild sowie aus den Köpfen von potentiellen Investoren und Wohnungssuchenden verschwinden. Die Stadt Köln hat sich auf die Fahne geschrieben, gedeihlichen Bewohnerstrukturen auch den hierfür nötigen qualitativen Rahmen zu geben. Abgerundet wurde das Ausstellungsprogramm durch Vorträge von mehreren Gastrednern und weiteren interessanten Programmpunkten. Aufgrund des sehr positiven Echos der Ausstellung ist vorgesehen, „Out of the Ghetto“ als Wanderausstellung umzufunktionieren und im Rahmen der plan09 vom 25.09. bis 02.10.2009 an exponierter Stelle, im Kölner Rathaus, als erste Station dieser Wanderausstellung zu zeigen.

Expo Real in München

Vom 06. bis 08.10.2008 hat das Amt für Wohnungswesen ebenfalls erstmals auch an der Expo Real in München teilgenommen. Die Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien verzeichnete 2008 erneut ein kräftiges Wachstum. Knapp 25.000 Fachbesucher aus 78 Ländern waren in München vertreten. Mit den Repräsentanten der auf der Messe ausstellenden Unternehmen hatte die Messe rund 42.000 Teilnehmer. Auf der EXPO REAL 2008 stellten insgesamt 1.856 Unternehmen aus 46 Ländern aus. Die Messe bot eine Kombination aus dem Generieren von neuem Business und der Pflege von Kundenkontakten. Als Mitaussteller in der Metropolregion Köln Bonn hat das Amt für Wohnungswesen die Chance nutzen können, vielversprechende Kontakte zum Fachpublikum herzustellen. Viele potentielle Investoren schätzen bereits die Standortvorteile von Köln. Mit den Informationen über die attraktiven Möglichkeiten im geförderten Wohnungsbau und der Zusage über kompetente Projektbegleitung hat das Amt für Wohnungswesen Werbung für Investitionen in den Kölner Wohnungsbau betrieben. Es konnten auch diesbezüglich regional und überregional interessante Kontakte geknüpft werden. Der Austausch mit den weiteren Ausstellern und Anbietern aus der Region wird ebenfalls sehr positiv bewertet.



Ausblick Imagemaßnahmen 2009

Zunächst sollen in 2009 die guten Erfahrungen und Kontakte bei den Messen durch erneute Teilnahmen erweitert und verstärkt werden mit dem Ziel, sukzessive interessierte Investoren für den Wohnungsbau in Köln zu gewinnen. Zusätzlich zu den beiden oben angeführten Messen ist für 2009 auch eine Teilnahme als Aussteller auf der WOWEX in Köln geplant. Die WOWEX ist die neue Fachmesse für die Wohnungswirtschaft, die für ihre erste Veranstaltung das Thema und Motto „Energieeffizienz in Wohn- und Geschäftsräumen“ gewählt hat. Sie soll sich in Deutschland als Fachmesse der Wohnungswirtschaft etablieren.

Mit zielgerichteten Einzelmaßnahmen, z. B. der Teilnahme an der Stadtinformationskampagne, soll aktiv für den geförderten Wohnungsbau geworben werden. Hierzu werden entsprechende Werbeposter zum Aushang in den öffentlichen Verkehrsmitteln entworfen. Auch hierbei geht es sowohl um die Gewinnung von Investoren für den Kölner Mietwohnungsbau als auch um die Haushalte mit geringem Einkommen bei der Eigentumsförderung. Mit neuen Info-Flyern, z. B. für die Gruppe der Menschen mit Behinderung, oder auch mit Info-Flyern für Vermieterinnen und Vermieter von gefördertem Wohnraum, sollen die Bemühungen zur Verbesserung der Versorgungslage abgerundet werden.

Ausblick Wohnen in Köln 2009

Energieeffizienz

Wohnungspolitisch kreiste 2008 alles um die Energieeffizienz. Das wird auch 2009 so bleiben, denn im Wohnungsbestand gibt es einen hohen Nachholbedarf an energetischer Sanierung. Wenn hier das Tempo nicht erhöht werden kann, wird es etliche Jahre dauern, bis wenigstens ein Drittel des Bestandes energetisch saniert ist. Aber bereits jetzt gibt es Stimmen, die für 2009 geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) gefährde Investitionen, weil diese Investitionen nicht über die Miete refinanziert werden könnten. Bemängelt wird vor allem, dass für 2012 eine weitere Verschärfung vorgesehen ist. Das steht im Gegensatz zu der politischen Aussage, dass für durch die EnEV geforderte Maßnahmen der Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit gilt.

Eingeführt wurde für den Wohnungsbestand ein Energieausweis. Er soll Neumieter oder Erwerbenden von Immobilien Transparenz über den Energiebedarf der jeweiligen Objekte verschaffen. Es gibt die Variante des bedarfsorientierten Energieausweises, der das Gebäude aufgrund seiner Substanz beurteilt und durch Rechenmodelle den Energieverbrauch vermittelt sowie die Variante des verbrauchsorientierten Ausweises, der den durchschnittlichen Verbrauch der letzten Jahre anhand von Heizkostenabrechnungen ermittelt. Bei beiden Ausweistypen wird kritisiert, dass – je nach Aussteller – oft unterschiedliche Werte zustande kommen.

Die EnEV aus dem Jahre 2007 wird 2009 verschärft. Sie regelt zum Beispiel, wie viel Energie ein Haus verbrauchen darf. Ziel ist, beim Neubau den Verbrauch um 30 % gegenüber der bestehenden Regelung zu senken. Auch im Wohnungsbestand sind Verschärfungen vorgesehen, etwa wenn die Heizung ausgetauscht wird oder das Haus eine neue Außenhülle erhält. Das genaue Datum des Inkrafttretens steht noch nicht fest. Ebenfalls 2009 tritt das Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) in Kraft, ein Teil ab 01.01.2009 und ein Teil mit Inkrafttreten der EnEV da, wo sich das EEWärmeG auf die EnEV bezieht. Das EEWärmeG regelt, dass ein neu zu errichtendes Wohngebäude seinen Verbrauch teilweise mit erneuerbaren Energieträgern (Sonne, Biomasse oder Umweltwärme) zu decken hat.

Immobilienkrise – Finanzkrise – Rezession

Aus von den Banken in den USA überbewerteten Immobilien ist eine weltweite Finanzkrise entstanden, die Volkswirtschaften rund um den Globus in eine Rezession stürzte oder noch stürzt. Banken und ihre Manager haben Kapital und Vertrauen verspielt. Prognosen über Intensität, Dauer usw. weichen erheblich voneinander ab oder werden wegen ihrer Nähe zum Irrtum erst gar nicht abgegeben.

Auswirkungen auf den Wohnungsneubau können dort entstehen, wo ein hoher Kreditbedarf notwendig ist. Die Banken sind bei der Finanzierung vorsichtiger geworden. Bei der Wohnraumförderung sind die Bankdarlehen extrem niedrig und zudem so gut wie risikofrei abgesichert. Eine Rezession könnte hier allerdings Bauunternehmer und Handwerksbetriebe treffen, was ebenfalls Einfluss auf das Baugeschehen haben könnte.

Transaktionen von Wohnungsbeständen

Die letzte größere Transaktion war der Verkauf der LEG NRW mit rd. 93.000 Wohnungen im Jahre 2008. Davon befinden sich knapp 3.600 Wohnungen in Köln. Der Höhepunkt dieser Verkäufe war 2004/2005, wovon Köln allerdings weniger stark betroffen war. Bei in das Ausland verkauften Wohnungen lag der Anteil, der an Investoren aus dem angelsächsischen Raum veräußert wurde, bei knapp 80 %. Abgesehen von dem LEG-Verkauf ist jedoch ein starker Verkaufsrückgang eingetreten, der sich mit Rücksicht auf die Finanzkrise insbesondere bei größeren Beständen auch noch halten dürfte.

Wohnungsgesetz Nordrhein-Westfalen

Als Ergebnis der Förderalismusreform werden 2010 in NRW das Wohnungsbindungs- und Wohnraumförderungsgesetz des Bundes von neuem Landesrecht abgelöst. Das Gesetz soll 2009 in den Landtag eingebracht werden und zum 01.01.2010 in Kraft treten. Aufgenommen werden auch Regelungen des „alten“ und bis 31.12.2009 geltenden Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz – WoG –).

Wohnkosten in Köln

Nicht erst aus jüngsten Presseberichten und Studien ist bekannt, dass das Mietenniveau in Köln besonders hoch ist. Um die 40% des Netto-Einkommens werden demnach für die Wohnkosten aufgewendet. Ist das Mietenniveau bereits hoch, sind steigende Energiepreise, wie sie jüngst eingetreten sind, eine besondere Belastung für Haushalte. Ein kurzfristiges Nachgeben dieser Preise kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Preise auch wieder anziehen werden. Dann sind Mieten, wie sie

im geförderten Wohnungsbau üblich sind, für Haushalte mit kleineren Einkommen besonders wichtig.

Wie bereits im Vorwort zu diesem Bericht signalisiert, wird das Amt für Wohnungswesen auch 2009 mit viel Energie und Engagement die für die Wohnungsversorgung hoch gesteckten Ziele verfolgen. Dabei können die Partner in Politik und Wohnungswirtschaft eine starke Kooperationsbereitschaft unterstellen.

Kooperationspartner Mieterverein Köln

Forderungen des Mietervereins Köln an die Kölner Kommunalpolitik

Die Menschen in Köln stehen für Lebensfreude, Weltoffenheit, Toleranz, Geschichts- und Kulturbewusstsein. Deshalb ist Köln auch noch eine der ganz wenigen Städte mit Bevölkerungszuwachs.

Damit dies so bleibt, müssen hohe Ansprüche an das Wohnen und die Stadtentwicklung gestellt werden. Dies bedeutet für den Mieterverein Köln,

- dass allen Menschen in unserer Stadt gesunde und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung stehen,
- dass allen Menschen, unabhängig von Herkunft, Rasse, Einkommen, Vermögen, Alter Lebenschancen in unserer Stadt eröffnet sind,
- dass wir durchmischte belegte Wohnquartiere fördern und Segregationsprozessen rechtzeitig und wirkungsvoll entgegenreten,
- dass wir eine Kultur bürgerschaftlicher Partizipation schaffen und befördern,
- dass wir uns zu einer aktiven und engagierten kommunalen Daseinsvorsorge bekennen, insbesondere auch zu Aufgaben der Kommune in der sozialen Wohnraumversorgung,
- dass wir eine effektive und bürgernahe Kommunalverwaltung zusammenbringen mit einer verantwortlich handelnden Zivilgesellschaft.

Auf dieser Grundlage formuliert der Mieterverein Köln seine Erwartungen an Rat und Verwaltung der Stadt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Köln muss ein integriertes Stadtentwicklungskonzept diskutieren, entscheiden und ständig fortschreiben. Dies bedeutet, dass zum Beispiel gute Wohnraumversorgungskonzepte vernetzt sein müssen mit Kinderbetreuung, kommunaler Bildungspolitik, öffentlichem Personennahverkehr, Lärmschutz und Luftreinheit.

Die Vernetzung dieser und anderer Politikfelder muss gleichzeitig eine integrative Wirkung entfalten, die den Zusammenhalt der städtischen Gesellschaft als Ziel formuliert.

Soziale Wohnraumförderung

Wir fordern eine Erhaltung und Stärkung der sozialen Wohnraumförderung, vor allem die Inanspruchnahme der Fördermittel von Bund und Land, um das Wohnen in Köln auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bezahlbar zu halten. Unser Ziel ist es, den Anteil geförderter Wohnungen von derzeit 9,2 % auf dem Gebiet der Stadt Köln wieder auf 15 % zu erhöhen. Dazu müssen mindestens jährlich 2.000 neue geförderte Wohnungen entstehen.

Klimaschutz und Energie

Der Mieterverein Köln fordert alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt auf, einen Beitrag zum notwendigen Klimaschutz zu leisten. Es geht um Energieeinsparung, Energieeffizienzsteigerung und vor allem um den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien für Wohnungswärme und Warmwasserproduktion. Der Mieterverein Köln hält es für möglich, dass in enger Partnerschaft zwischen Stadt und Vermieter- und Mieterverbänden der durchschnittliche Verbrauch von Energie im Wohnbereich um 30 % reduziert und der Anteil der erneuerbaren Energien für Wärme auf wenigstens 20 % erhöht wird.

Kommunale Gebühren

Der Mieterverein Köln erwartet, dass alle Möglichkeiten zur optimalen wirtschaftlichen Führung kommunaler Betriebe genutzt werden und dass die Festlegung der kommunalen Gebühren dem Grundsatz der geringsten Belastung der Bürgerinnen und Bürger folgt. Ziel sollte es sein, weitere Erhöhungen der kommunalen Gebühren in den nächsten Jahren zu vermeiden und möglichst sogar durch technische und organisatorische Verbesserungen Einsparpotenziale zu nutzen.

Demographische Entwicklung

Der Wohnungsmarkt muss auf die demographische Entwicklung der Alterung der Bevölkerung reagieren.

Vor allem die Bestandswohnungen müssen altersgerechter umgebaut werden. Diese Verpflichtung gilt nicht nur für das kommunale Wohnungsunternehmen GAG. Der Mieterverein Köln erwartet, dass unter Moderation der Stadt vor allem Beratungskompetenz geschaffen und vermittelt wird, um die altersgerechten Anpassungen auch im privaten Wohnungsbestand zu fördern.

Kommunale Wohnungsunternehmen

Der Mieterverein Köln erwartet und fordert, dass die GAG als städtisches Wohnungsunternehmen erhalten bleibt. Eine kommunale Wohnungsgesellschaft ist unverzichtbarer Partner der Stadt bei der auch sozialverantwortlich gestalteten Wohnraumversorgung und bei der weiteren Zukunftsentwicklung der Stadt. Der Mieterverein Köln anerkennt in diesem Zusammenhang, dass die GAG in ihrer Geschäftspolitik sich innovativ und kreativ aufgestellt hat.

Erhalt bewährter Einrichtungen

Zu einer sozialen und verantwortlichen kommunalen Wohnungspolitik gehört auch die Aufrechterhaltung von Einrichtungen, die sich bewährt haben:

- das Amt für Wohnungswesen,
- die Kontaktstelle der Kölner Wohnprojekte,
- die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle,
- die Aufstellung des Mietspiegels unter Moderation der Industrie- und Handelskammer.

Köln hat hierzu richtige und gute Entscheidungen getroffen. Dabei muss es bleiben.

Wohnkosten im Rahmen von „Hartz IV“

Der Mieterverein Köln erwartet eine flexible Handhabung des Umgangs mit Unterkunft- und Heizkosten für erwerbsfähige Arbeitslose. Die Wohnkosten im Rahmen von „Hartz IV“, insbesondere die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen, müssen situationsgerecht entschieden und unter Berücksichtigung individueller Verhältnisse behandelt werden. Ziel muss es sein, Zwangsumzüge zu vermeiden und damit davon ausgehenden Segregationsprozessen rechtzeitig vorzubeugen.

Der Mieterverein Köln erinnert daran, dass Großstädte in Deutschland traditionell Mieterstädte sind. Gute Stadtpolitik und eine zufriedene Bürgerschaft hängen deshalb untrennbar zusammen mit der Qualität des Wohnens zur Miete in Köln.

Der Mieterverein Köln, der etwa 100.000 Menschen unter seinem Dach organisiert und auch auf Landes- und Bundesebene in der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter prägenden Einfluss hat, bietet allen Akteuren in Köln ausdrücklich seine Bereitschaft zu Gesprächen, zur Mitwirkung und, wenn zielführend, zu konkreten Kooperationen an.

Medienberichte



Günstiger Wohnraum bleibt knapp

Geförderter Wohnungsbau im Schattendasein: Zielvorgabe nicht erreicht

Von CHRISTIAN DEPPE

Wohnraum ist und bleibt in Köln ein knappes Gut. Das treibt die Mieten in die Höhe. Menschen, die die Preise auf dem freien Markt der Rheinmetropole nicht bezahlen können, sind von der Wohnungsnot besonders betroffen. Ihre Zahl ist gestiegen, während der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen kontinuierlich abgenommen hat, seit 2000 um fast ein Drittel von 65 535 auf nun 44 055. Die Stadt versucht, den Trend umzukehren – unter anderem durch bunte Broschüren.

In Köln haben nach Angaben der zuständigen Dezernentin Marlis Bredehorst rund 35 Prozent der Bevölkerung aufgrund ihres Einkommens das Recht auf eine öffentlich geförderte Wohnung. Tatsächlich garantieren aber nur 0,2 Prozent des Bestandes auch sozialschwachen Familien bezahlbare Mieten. Zwar wurde im Wohnungsgesamtplan vorgegeben, jedes Jahr 1000 preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Doch das Ziel wurde seit 2000 stets verfehlt. 2007 etwa wurde der Bau von nur 833 Mietwohnungen mit Landesmitteln gefördert. Und dabei fallen jährlich 2000 Wohnungen aus der Bindung heraus.

Die Gründe für die Zurückhaltung der Investoren sind laut Dezernentin Marlis Bredehorst vielfältig: Belegungs- und Mietpreisbindung des sozialen Wohnungsbaus, sein schlechtes Image wie auch der Mangel an geeigneten Grund-



Schöner Wohnen zu günstigen Preisen: So soll demnächst sozialer Wohnungsbau an der Kulmbacher Straße aussehen. (Grafik: Stadt Köln)

stücken. Das allgemein niedrige Zinsniveau habe außerdem dazu beigetragen, dass die günstigen öffentlichen Baulanddarlehen nicht im gewünschten Umfang in Anspruch genommen worden seien. Und durch die großflächige Sanierung veralteter Wohnungen habe die städtische Wohnungsgesellschaft GAG den Bestand an günstigem Wohn-

raum zusätzlich verringert, sagt die Dezernentin.

Mit Anstieg der Zinsen habe auch die Nachfrage nach Förderung zugenommen, so dass die Zielmarke von 1000 Wohneinheiten nach Angaben von Michael Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, dieses Jahr voraussichtlich erreicht werde. Die Stadt will ihrerseits selbst aktiv werden

und in einer Kampagne am Beispiel vorbildlicher Projekte zeigen, dass sich sozialer Wohnungsbau nicht zwangsläufig am Haus ablesen lassen muss. Sie will auf Investoren zugehen, sie informieren, etwa darüber, dass sie auch als Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen die freie Auswahl haben – zumindest aus dem großen Kreis der Bürger mit

Wohnberechtigungsschein.

Einen Wohnberechtigungsschein erhält ein Single-Haushalt heute bei einem Jahreseinkommen unter 23 563 Euro brutto, bei einem Drei-Personen-Haushalt darf das Bruttoeinkommen laut Stadt 35 049 Euro nicht übersteigen. Die Kaltmiete für sozial geförderte Wohnungen liegt bei 5,10 Euro pro Quadratmeter.

KOMMENTAR

Kraftakt

CHRISTIAN DEPPE
zur Wohnraumförderung



Der Wohnungspolitik der Stadt mangelt es nicht an guten Absichten und ehrgeizigen Zielen – doch die Realität blieb häufig hinter den Erwartungen zurück. Das gilt für die Entwicklung des Gesamtbestandes an Wohnungen, das gilt aber auch für den öffentlich geförderten Wohnraum.

Leidtragende sind nicht nur Empfänger von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld, auch viele Berufstätige mit geringem Einkommen haben Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein und sind auf günstige Mieten angewiesen. Kritiker wenden

ein, nur freier Wettbewerb belebe den Wohnungsbau, der keine Aufgabe der öffentlichen Hand sei. Auch die hohe Zahl der Verstöße gegen Belegungs- und Mietpreisbindung bietet Gegnern der Wohnraumförderung Angriffsfläche. In Köln geht's aber auch nicht ohne.

Zwingen kann man keinen Investor. Vielleicht lässt er sich mit Hochglanzbroschüren locken. Wirkungsvoller dürfte die Bereitstellung geeigneten Baulandes sein. Hier muss sich die Stadt weiter anstrengen.

Ihre Meinung an: koeln@kr-redaktion.de

Stadt warnt vor Wohnungsnot

Jeder dritte Kölner hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Die Stadtverwaltung will den sozialen Wohnungsbau „rausholen aus der Schmuttel-Image-Ecke“ und muss mehr tun zur Beschaffung von günstigem Wohnraum. Doch es fehlen Investoren und Flächen.

VON ANJA KATZMARZIK

Das größte soziale Problem Kölns besteht laut Aussage von Dezernentin Marlis Bredehorst darin, dass es zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Der Gesamtanteil des geförderten Wohnungsbaus an den insgesamt 532 897 Wohnungen betrug im Jahr 2007 nur 9,18 Prozent. Das entspricht 48 925 Wohneinheiten. „Das ist viel zu wenig“, schlägt Michael Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen Alarm. „Wir brauchen eine breite Versorgung. Da hinken wir hinterher.“

Dieses Jahr werden laut Prognose 1015 neue, günstige Wohneinheiten gefördert. Damit erfüllt die Verwaltung erstmals seit dem Jahr 2000 die vom Rat gestellte Forderung, jährlich 1000 neue bezahlbare Lebensräume für Menschen zu schaffen. Aber es sind immer noch zu wenig und das Defizit wird täglich größer.

Ganz normale Bevölkerung

Weniger bürokratische Hürden und mehr Mitspracherechte für Investoren sollen Abhilfe schaffen. Schleicher: „Das ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht wichtig. Hier wohnen auch Arbeiter und Angestellte sowie Akademiker, die noch während des Studiums Familien gründen, und Berufsanfänger.“

Es fehlen jetzt schon rund 2100 öffentlich geförderte Objekte. Jährlich fallen weitere 2000 weg, weil ihre Mietpreisbindung endet. Der Markt wird enger, weil die städtische Tochter GAG Immobilien AG, die die meisten Wohnungen hält, an immer mehr Orten großflächig saniert, was zu höherer Qualität, aber auch höherer Miete führe. Und die Zahl der Berechtigten, die bereits einen Wohnberechtigungsschein haben, steigt. Schleicher: „Das ist nicht nur der ehemalige Obdachlose oder der Hartz-IV-Empfänger. Das ist inzwischen auch die ganz normale Kleinfamilie, bei der einer oder sogar beide arbeiten. Das ist die ganz normale Bevölkerung.“

Schleicher geht von 35 Prozent der Kölner Bevölkerung aus, die Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben. „Das ist eine gewaltige Zahl.“ Die Zahl der geförderten Wohnungen dagegen droht

bis 2010 auf weniger als 39 000 abzusinken, wenn nicht gegengesteuert wird.

Im sogenannten ersten Förderweg darf ein Drei-Personen-Haushalt, um Anspruch auf eine öffent-

lich geförderte Wohnung zu haben, über ein Brutto-Einkommen bis zu 35 049 Euro verfügen, um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Alleinwohnende dürfen bis zu 23 563 Euro jährlich vor Steuern verdienen. Mieter zahlen dann lediglich 5,10 Euro pro Quadratmeter. Bis vor zwei Jahren waren es mit 4,80 Euro noch weniger.

Immer mehr Singles

Der soziale Wohnungsbau soll „raus aus der Schmuttel-Image-Ecke“. Denn die Einwohnerzahl Kölns soll bis zum Jahr 2025 weiter ansteigen. „Und wir haben zu wenig Wohnraum für Menschen, die weniger verdienen.“ Vor allem für Singles, die im vergangenen Jahr 50,4 Prozent aller Haushalte ausmachten, und große Familien fehle es an geeigneten Räumlichkeiten.

Für sie sollen attraktive Wohnlagen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, die äußerlich nichts mehr mit den Großraumsiedlungen der 1960er und 70er Jahre zu tun haben, um die dort lebenden Menschen nicht zu stigmatisieren. Wenn neu gebaut wird, dann kleiner; und die „Verteilungspolitik“ sei eine andere.

Neben zinsgünstigen Krediten zum Erwerb von Wohneigentum soll es auch mehr geförderte Einfamilienhäuser zur Miete geben. Die Mieterstruktur in den Anlagen soll noch durchmischer werden. Investoren hatten in der Vergangenheit zu wenig Mitspracherecht bei der Belegung der Wohnungen kritisiert und blieben zuletzt immer häufiger fern, auch weil die sonstigen Marktzinsen für Darlehen sehr günstig waren.

In einem neuen Handlungskonzept des Amtes für Wohnungswesen haben die Bauherren nun mehr Mitspracherecht. Bei einer Mietbindung von 15 Jahren erhalten sie auf 80 Prozent ihrer Baukosten einen Kredit zu 0,5 Prozent. Um geeignete Investoren und Gelände zu finden und beide zusammenzubringen, wurde eine eigene Beratungsstelle eingerichtet.

Investoren wenden sich an das Amt für Wohnungswesen unter Ruf 02 21/2 21-2 42 01.

Kommentar



Beispiel für sozialen Wohnungsbau und generationenübergreifendes Wohnen: die Jakob-Schupp-Straße in Ehrenfeld BILD: STADT KÖLN

Mehr als triste Wohnsilos

„Out of the Ghetto“ heißt eine Informations- und Kulturveranstaltung, die die Stadt zum Architekturforum „plan 08“ organisiert. Im leer stehenden Schulgebäude Kyllburger Straße 3 (Sülz), das in öffentlich geförderten Wohnungsraum umgewandelt wird, gibt es von Freitag, 19. September (18 Uhr), bis 26. September täglich ab 13 Uhr Vorträge über sozialen Wohnungsbau, Kinderaktionen, DJ-Auftritten und Performances. (kaz)

Wohnungsbau

	Wohnungen insgesamt	... davon gefördert (Anteil in Prozent)
2001	519 617	66 337 (12,8)
2002	521 652	64 482 (12,4)
2003	523 852	62 573 (12,0)
2004	526 798	59 279 (11,3)
2005	528 693	56 346 (10,7)
2006	530 961	52 354 (9,9)
2007	532 897	48 925 (9,2)

Quelle: Stadt Köln

Einwohner in Köln

Einwohner und Haushalte 1990 – 2025*

	Einwohner insgesamt	Einwohner in Haushalten	Haushalte insgesamt	Personen je Haushalt
1990	992 163	972 331	477 909	2,03
1995	1 006 874	983 633	494 182	1,99
2000	1 014 837	994 223	510 577	1,95
2003	1 020 116	1 001 228	515 761	1,94
2010	1 023 100	1 001 100	524 600	1,91
2015	1 026 300	1 004 300	530 600	1,89
2020	1 025 600	1 003 600	534 200	1,88
2025	1 021 300	999 300	535 700	1,87

*ab 2005 geschätzt; Quelle: Stadt Köln

Kölner Stadt-Anzeiger

WWW.KSTA.DE

Stadt warnt vor Wohnungsnot

Entschieden zu wenig preiswerter Wohnraum steht in Köln zur Verfügung, Dezerntin Marlis Bredehorst nennt dies „das größte soziale Problem“ der Stadt. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus lag im vorigen Jahr nur bei 9,2 Prozent. Der Standortnachteil im Städte-Wettbewerb um junge Neubürger hat drastische wirtschaftliche Konsequenzen. **Seite 25**

Kölner Stadt-Anzeiger

Nachteil für Standort Köln

Wer an sozialen Wohnungsbau denkt, hat Trabantenstädte wie in Chorweiler und Meschenich vor Augen. Wer an ihre Mieter denkt, glaubt, hier leben nur Hartz-IV-Empfänger. Welch ein fataler Irrglaube: Moderner sozialer Wohnungsbau ist nicht mehr als solcher erkennbar und ebenso wenig ist er den Menschen anzusehen, die dort leben. Der Mangel an günstigem Wohnraum ist längst nicht nur ein soziales, sondern auch ein wirtschaftliches Problem.

Jeder dritte Haushalt in Köln hat wegen geringen Verdienstes Anspruch auf einen Wohn-



Anja Katzmarzik
über den
Wohnungsbau in Köln

berechtigungsschein. Unter den Bewohnern sind immer mehr Arbeiter, Alleinverdiener, Studierende mit Familie und Berufsanfänger. Welche Stadt im Hinblick darauf nicht noch mehr in die Investorensuche investiert, riskiert den Rang Kölns als wirtschaftliche Wachstumsregion. Wo sollen die Gering- oder auch Normalverdiener denn sonst wohnen, die in Köln arbeiten, und sich weder Benzin zum Pendeln noch die Mieten auf dem freien Markt leisten können?

Köln boomt und ist ein Magnet für Unternehmen, die sich hier ansiedeln wollen. Sie müssen aber auch Personal finden – und damit sind nicht nur Fach- und Führungskräfte gemeint. Das Defizit an stadtnahem, bezahlbarem Lebensraum könnte sich auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einem echten Standortdefizit im Wettrennen mit anderen Städten ausweiten.

1000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr sind gut. Aber die Stadtverwaltung wird beschleunigen müssen, wenn sie den gleichzeitigen Wegfall von 2000 bestehenden Wohnungen pro Jahr auffangen will.

Kölner Stadt-Anzeiger

Sozialer Wohnungsbau in Köln: Raus aus der Schmutzdelecke



am 11-09-2008 00:00 **NEW!**

Favoriten : 7

Veröffentlicht in : [Immobilien](#), [Wohnen](#)

Schlüsselworte : [Immobilien](#), [Wohnen](#), [Sozialer Wohnungsbau](#), [Köln](#), [Image](#), [Stadtverwaltung](#), [Wohnungsamt](#)



Die meisten Menschen denken beim Stichwort Sozialer Wohnungsbau an Wohnghettos, wie es sie auch in Köln in Stadtteilen wie Chorweiler, Meschenich oder Porz-Finkenbergr zu bestaunen gibt. Doch genau das trifft nach Meinung der Stadt seit einiger Zeit nicht mehr zu. Sozialdezernentin Marlis Bredehorst und der Leiter des Kölner Wohnungsamtes Michael Schleicher stellten auf einer Pressekonferenz am heutigen Donnerstag den neuen Ansatz städtischer Wohnungspolitik vor. „Das Thema ist äußerst komplex und gleichzeitig das größte soziale Problem in Köln“, begann Bredehorst ihre Ausführungen. In der Tat gab es in den vergangenen eine größer werdende Lücke in der Versorgung der Kölner Bevölkerung mit

preisgünstigem Wohnraum. So fiel der Anteil der öffentlich-geförderten Wohnungen im Kölner Stadtgebiet bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand im vergangenen Jahr auf einen Anteil von 9,2 Prozent. „Viel zu wenig“, wie Bredehorst und Schleicher finden. Dabei haben sie durchaus Unterstützung aus der Kommunalpolitik. Mit dem Ratsbeschluss vom 29. Januar dieses Jahres erhielt die Verwaltung im Rahmen eines Handlungskonzeptes „Preiswerter Wohnungsbau“ konkrete Vorgaben, wie sie zukünftig auf die Bereitstellung von mehr preisgünstigem Wohnraum hinwirken können.

Schwierige Rahmenbedingungen

Dabei haben die Verantwortlichen gleich mit einer ganzen Reihe von Stereotypen und Vorurteilen zu kämpfen. Nicht nur das schlechte Image macht es den Verantwortlichen schwer, neuen preisgünstigen (öffentlich-geförderten) Wohnraum bereit zu stellen. Auch die Entwicklung der Zinsen in den vergangenen zehn Jahren war nicht dazu angetan, den potenziellen Investoren entscheidende Argumente an die Hand zu geben, warum sie sich ausgerechnet für 15 bis 20 Jahre auf eine Mietpreisbindung (Voraussetzung für die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel und verbilligter Kredite) einlassen sollten. Zwar haben sich die jüngsten Entwicklungen der Finanzmärkte in den vergangenen Monaten wieder in Richtung höhere Zinsen entwickelt. Trotzdem bleibt eine Zurückhaltung aufseiten der Investoren auch weiterhin spürbar. Auch vonseiten der Nachbarn gebe es häufig Vorbehalte gegen entsprechende Bauvorhaben, häufig wird sozialer Wohnungsbau mit einem schwierigen sozialen Umfeld gleichgesetzt. Dabei sind wesentlich mehr Menschen in Köln berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten als viele glauben. Die Einkommensgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt liegt beispielsweise bei 23.560 Euro / Jahr brutto, für einen Drei-Personen-Haushalt erhöht sich diese Obergrenze gar auf über 35.000 Euro / Jahr. Schleicher schätzt, dass zwischen 35 und 40 Prozent der Kölner Bevölkerung Anspruch auf das amtliche Dokument haben, darunter fallen Berufsgruppen wie Krankenschwestern, Polizisten oder Busfahrer. Selbst in der Stadtverwaltung gibt es genügend Beschäftigte, die ebenfalls Anspruch auf einen WBS haben. Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist also hoch und glaubt man den Bevölkerungsprognosen der Statistiker, dann wird dieser Bedarf in den kommenden Jahren sogar noch deutlich zunehmen. Nicht zuletzt haben die Verantwortlichen zusätzlich noch mit knapper werdenden Flächenreserven zu kämpfen. „Wenn die GAG ihr Investitionsprogramm in den kommenden Jahren fertig gestellt hat, wird es knapp werden“, so die Einschätzung Schleichers. Zusammen mit anderen städtischen Ämtern wie dem für Stadtplanung wolle man sich aber auch hier umschauen und entsprechende Grundstücke für preiswerten Wohnraum umschauen, ohne jedoch auf die Fehler der 70er Jahre zurückzufallen. Großflächen sozialen Wohnungsbau, versicherte Bredehorst, wolle man aber nicht errichten.

Mehr Service und neue Wohnformen

Und so ist es folgerichtig, dass der ehemalige Leiter der städtischen Wohnungsversorgungsbetriebe der Stadt Köln nun als Leiter des Amtes für Wohnungswesen auch der eigenen Behörde einen Paradigmenwechsel verordnete. Seit einem Jahr im Amt zog Schleicher zugleich eine erste vorläufige Zwischenbilanz. Wichtigste Erkenntnis ist dabei, dass sich sein Amt weg von der klassischen Behörde hin zu einem modernen Servicebetrieb entwickeln muss. Und so gibt es inzwischen eine hauseigene Beratungsstelle für potentielle Investoren. Erste Erfolge kann der neue Amtsleiter bereits vorweisen. So ist ein Mehrfamilienhaus in der Max-Fremery-Straße im Kölner Stadtteil Bickendorf bereits abgerissen und

Köln Nachrichten

Das Online-Nachrichtenmagazin für Köln

durch einen hochwertigen Neubau ersetzt worden. „Auch das Umfeld muss erkennen können, dass sozialer Wohnungsbau in heutiger Zeit nicht mehr als solcher erkennbar ist“, erklärte Bredehorst. Neben der Verbesserung der eigenen Servicequalität muss die Stadt aber auch den gewachsenen Ansprüchen gerecht werden. Dies betrifft vor allem neue Wohnformen, aber auch Aspekte von Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit. Schließlich müsse man sich als Stadt auch um eine Verbesserung der Versorgung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf WBS-Basis nachdenken.

Eine wichtige Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum spielen auch die vielen Kölner Genossenschaften. Zwar gibt es dazu keine amtlichen Zahlen, aber auch in diese Richtung will Amtsleiter Schleicher weiter arbeiten. Schließlich haben viele der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in den vergangenen Jahren keine neuen Wohnungen mehr auf den staatlichen Förderwegen errichtet. Und auch in dieser Richtung sieht Schleicher Handlungsbedarf.

Die Stadt wird in diesem Jahr voraussichtlich erstmals die Vorgaben des Wohnungsbauprogramms 2015 erreichen. Danach sollen im Kölner Stadtgebiet pro Jahr mindestens 1000 öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen. Nach derzeitigem Sachstand wird die Stadt dieses Ziel mit voraussichtlich 1015 Wohnungen knapp übertreffen. Zwischen 2000 und 2007 wurden im Kölner Stadtgebiet 5879 Wohnungen öffentlich gefördert, 8000 wären nach Vorgabe des Wohnungsbedarfsplans notwendig gewesen. Auch in den Segmenten freifinanzierter Mietwohnungsbau (10.986 Fertigstellungen im Zeitraum) und Ein- und Zweifamilienhausbau (5480 Fertigstellungen) liegt die Domstadt deutlich hinter den selbst ermittelten Zielvorgaben. Entsprechend der Bedarfsrechnung benötigt die Domstadt zwischen 2000 und 2014 insgesamt 57.000 neue Wohnungen, davon 15.000 sozial geförderte. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklungen gehen die Verantwortlichen in Köln bis zum Jahr 2025 von einem erhöhten Bedarf aus.



Jährlich 1000 „Billig“-Wohnungen für Köln

Köln – „In der Stadt gibt es viel zu wenige preisgünstige Wohnungen“, klagt Sozialdezernentin Marlis Bredehorst. In dem Mangel sieht sie eins der größten Probleme Kölns. Die Stadt will mit einem riesigen Programm nun dagegensteuern: Jährlich werden 1000 neue preiswerte Wohnungen gefördert oder selbst gebaut.

„Der Bedarf ist enorm“, sagt Michael Schneider, Chef des Wohnungsamtes: „Rund 35 Prozent der Kölner hätten einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.“ Und damit auf eine Sozialwohnung (derzeit 5,10 Euro

Kaltmiete pro Quadratmeter). In Köln gibt es nur 44 000, das sind neun Prozent am gesamten Bestand. Vor Jahren waren es weit mehr. Doch in der Wohnungspolitik herrschte die Meinung, auf geförderten, preisgebundenen Wohnraum verzichten zu können. So wollten CDU und FDP die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG an private Investoren verkaufen. Das scheiterte. Aber auch mit der GAG nimmt der Druck auf dem Wohnungsmarkt zu. Immer mehr Kölner leben allein, die Stadt ist schick. Die Folge: Die Nachfrage steigt, die Mieten auch.

ExpressKöln

Radio
Köln

107,1

Freitag, 12.09.2008
06:23 Uhr

1000 neue Sozialwohnungen jährlich für Köln



© Radio Rur

In Köln gibt es laut der Stadt zu wenig günstige Wohnungen für sozial Schwächere. Das soll sich jetzt ändern. 1000 neue Sozialwohnungen sollen jährlich neu in Köln entstehen.

Das haben Sozialdezernentin Bredehorst und der Leiter des Kölner Wohnungsamtes Schleicher am Donnerstag bekannt gegeben.

Rund ein Drittel der Kölner sei berechtigt, Sozialwohnungen zu beziehen, hieß es. Das Problem: Noch lange nicht alle bekommen auch eine. Seit Anfang 2001

seien schon 5.900 neue Sozialwohnungen gebaut worden. Bis 2014 sollen jetzt jährlich weitere tausend dazu kommen.

Laut Schleicher sei es ein Ziel, damit verschiedene soziale Schichten einander näher zu bringen, ohne dass sich jemand ausgeschlossen oder diskriminiert fühlen müsse.



Stadtleben

„Weg vom Schmutzimage“: preiswerte Wohnungen durch öffentliche Förderung

Köln, 10.09.08, 17:20 Uhr > In Köln herrscht Mangel an preisgünstigen und an barrierefreien Wohnungen. Ein neues Image und bessere Konditionen sollen Investoren und Bürger von preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen überzeugen. Dazu will die Stadt Köln keine weiteren Hochhäuser, sondern kleinere Geschosswohnungsbauten und Ein- und Zweifamilienhäuser errichten. Statt auf Ghettobildung setzt die Stadt auf eine neue „Verteilungspolitik“.

Foto oben: Das neue Objekt in Köln-Bickendorf: modernes Wohnen in preisgünstigem öffentlich gefördertem Wohnungsraum

Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ist eines der größten Probleme, die die Stadt Köln in den nächsten Jahren lösen muss. „Die laufenden Untersuchungen werden ergeben, dass preisgünstiger Wohnraum nur öffentlicher Wohnraum sein kann“, heißt es im Bericht „Wohnen in Köln“, den Marlis Bredehorst, Dezernentin für Soziales, Integration und Umwelt, heute vorstellte. Aus diesem Grund will die Stadt Köln durch einen besseren Service, eine Aufbesserung des Images von gefördertem Wohnungsbau und durch bessere Konditionen Investoren davon überzeugen, preisgünstigen Wohnraum in Köln zu bauen. Für die städtische Unterstützung beim Bau müssen die Investoren sich im Gegenzug darauf einlassen, die Wohnräume 15 Jahre lang zu einem Mietpreis von 5,10 Euro pro Quadratmeter zu vermieten.

1.000 neue Wohnungen pro Jahr

Für rund 35 Prozent der Kölner Haushalte wird derzeit eine einkommensabhängige Wohnberechtigung angenommen. Der Wohnungsbestand an öffentlich geförderten preisgünstigen Wohnungen geht jedoch stark zurück. Gleichzeitig geht der Wohnungsgesamtplan Köln 2003 von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2017 aus. Daraus wird

report-k.de KÖLNS INTERNETZEITUNG

bis 2015 für die Stadt Köln ein Neubaubedarf von 57.000 Wohnungen gesehen. Davon sollen 15.000 Wohnungen im preisgünstigen Segment errichtet werden. Das bedeutet, dass seit dem Jahr 2000 jedes Jahr 1.000 neue preisgünstige Wohnungen hätten erbaut werden müssen. Bis zum Ende des Jahres 2007 wurden aber erst 5.879 Wohnungen errichtet. 8.000 neue Wohnungen hätten nach dem Wohngesamtplan gebaut werden müssen. In diesem Jahr prognostiziert Michael Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, dass die geforderte Anzahl an Neubauten erstmals eingehalten werden kann.

Mehr Mitspracherecht für Investoren

Am 29. Januar dieses Jahres beschloss der Rat das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“. Dieses sieht eine Intensivierung der Bemühungen um den Zugewinn an öffentlich gefördertem Wohnraum vor. Kompetente Beratung und Betreuung aller Investoren sowie der Ausbau von der Bereitstellung von Grundstücken zur öffentlich geförderten Bebauung sollen ein positives Investitionsklima erreichen. Ein erhöhter Zinssatz sowie mehr Mitspracherecht für den Besitzer, an wen er seine Wohnungen vermietet, werden als weitere Lockmittel eingesetzt. Der Vermieter soll zukünftig selbst entscheiden, an wen er seine Wohnung vermietet, – solange der Mieter einen Wohnberechtigungsschein besitzt.



Foto: Die Wohnungen in Köln-Bickendorf sind großzügig geschnitten und mit Glastüren, um auch Licht in die Flure zu bringen

Besseres Image für „Sozialwohnungen“

Die Stadt Köln möchte das Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nachhaltig verbessern. Dazu müssen nicht nur die Investoren, sondern auch Mieter und Nachbarn überzeugt werden. Darum sollen Neubauten eine hochwertige und anspruchsvolle Architektur erhalten – entgegen des Mottos „Hoch hinaus“ der 70er Jahre. Denn Marlis Bredehost geht davon aus: „Dass, was man Mietern präsentiert, so gehen sie auch damit um. Gibt man ihnen eine saubere, gepflegte Wohnung, so gehen sie auch verantwortlich mit dieser um.“ Individualität und Qualität

report-k.de KÖLNS INTERNETZEITUNG

lauten die neuen Stichworte.

Als gelungenes Beispiel nannte Marlis Bredehorst hier den Neubau in der Max-Fremery-Straße in Köln-Bickendorf, der von einem privaten Investor errichtet wurde und sich in Bezug befindet.

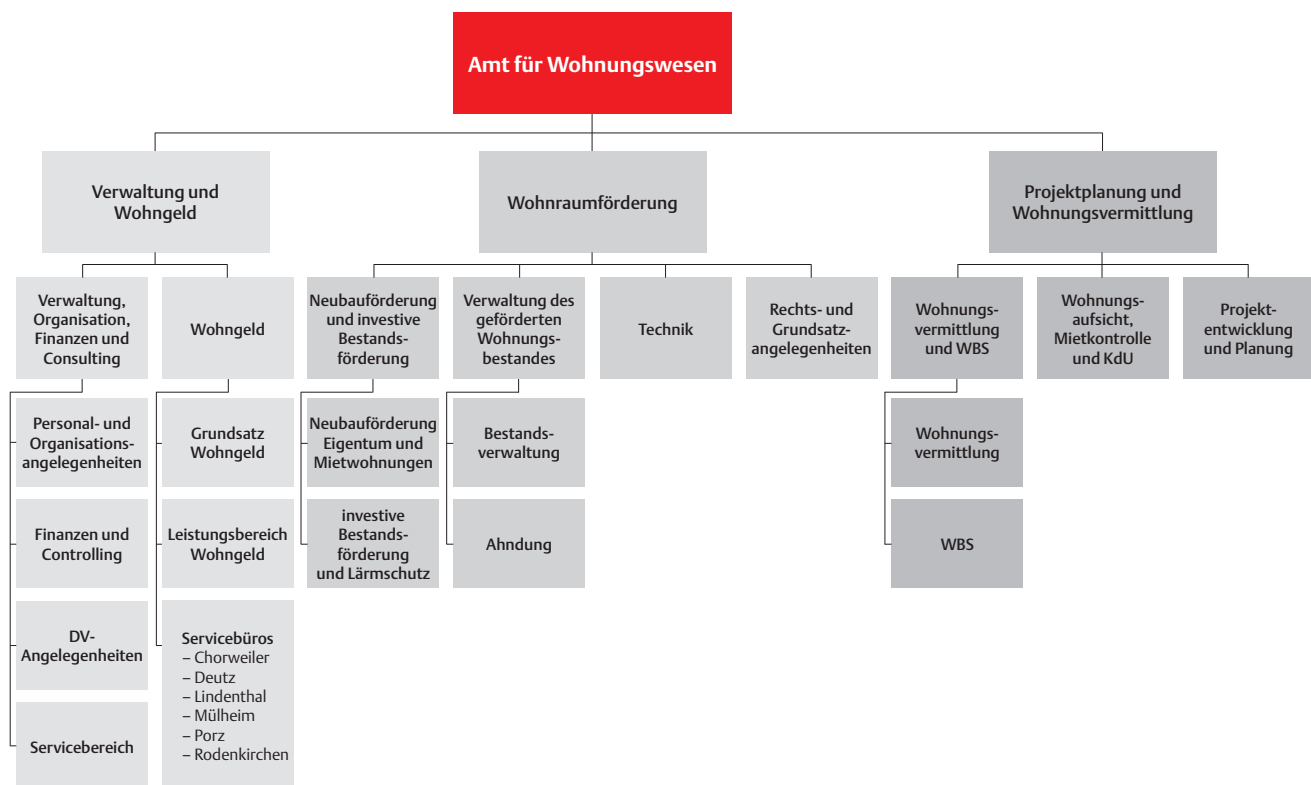
[Lesen Sie hier den Bericht über das neue Sozialhaus in der Max-Fremery-Straße in Köln-Bickendorf >>>](#)

Des Weiteren wird eine so genannte „Verteilungspolitik“ angestrebt. Diese sieht vor, Mieter mit weniger und Mieter mit mehr sozialen Schwierigkeiten in einem Haus unterzubringen, um Ghettobildungen zu vermeiden. Neben diesen Maßnahmen wird zudem verstärkt auf die Öffentlichkeitsarbeit Wert gelegt. So ist die Teilnahme mit dem Thema „Wohnen in Köln“ unter anderem an der „plan08“ – dem Forum aktueller Architektur in Köln – vorgesehen.

Mangel an barrierefreien Wohnungen

Ein zweites gravierendes Problem stellt der Mangel an barrierefreien Wohnungen in Köln dar. Beeinflusst durch den demographischen Wandel der Gesellschaft steigt auch der Bedarf an barrierefreien Wohnräumen. Erst ab fünf Etagen muss ein Aufzug in das Gebäude gebaut werden. Die Stadt Köln berät nun Investoren zu den Möglichkeiten, mit Unterstützung von Fördergeldern des Landes geförderte barrierefreie Wohnungen zu bauen oder umzubauen.

Organigramm Amt für Wohnungswesen



Serviceerufnummern

Wohnungsbauförderung

Eigentumsmaßnahmen
0221 / 221-25185

Mietwohnungsbau
0221 / 221-25186 oder
0221 / 221-24276

Maßnahmen im Wohnungsbestand
0221 / 221-32174

Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum
0221 / 221-32174 oder
0221 / 221-22166

Behindertengerechtes Wohnen
0221 / 221-24260

Wohnen von mehreren Generationen in einem Haus
0221 / 221-24260

Wohnungsmängel
0221 / 221-26413



Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
rheinsatz, Köln
Druck
DFS Druck Brecher GmbH, Köln

13-RK/56/500/09.2009

