

Wohnen in Köln



Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011

Ausblick 2012

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

eine gute Nachricht vorweg:

Im Oktober 2011 hat der Rat der Stadt Köln den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen. Wiedereinstieg, weil die Stadt schon einmal – bis 2001 – über viele Jahre den geförderten Mietwohnungsbau mit großem Erfolg vorangebracht hat. Hieran soll mit dem kürzlich beschlossenen Förderkonzept angeknüpft werden, das auf die Landesförderung aufsetzt. Die Bereitstellung von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum ist wieder eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben geworden. Ein beachtlicher Nebeneffekt ist, dass Wohnungsbauförderung immer auch Wirtschaftsförderung bedeutet.

Das Konzept sieht mit sofortigem Start eine Laufzeit von fünf Jahren und die Bereitstellung von 35 Millionen Euro jährlich vor. Ein wichtiges Instrument des Konzeptes ist die Subventionierung des privaten Grundstückskaufs durch einen Zuschuss für den geförderten Wohnungsbau in Gebieten mit relativ geringem gefördertem Mietwohnungsbestand. Der Verkauf städtischer Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau wird bereits seit einigen Jahren durch einen Preisrabatt gefördert.

Einer der Schwerpunkte der künftigen Bemühungen im Zusammenwirken der städtischen Fachämter und der externen Akteure wird die Akquise geeigneter Baugrundstücke für den geförderten Wohnungsbau sein. Der Ruf nach einem Kölner Modell der sozialgerechten Bodennutzung wird wieder lauter.

Beunruhigend sind einige Schlagworte aktueller Immobiliennachrichten: „Neue Wohnungsnot“ – „Rasant steigende Kaufpreise und Mieten“ – „Immobilienblase“. Für Köln stellen die großen Interessenverbände und die Wohnungsmarktextperten in seltener Einigkeit fest, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt so angespannt ist wie seit vielen Jahren nicht mehr.

Als besonders angespannt eingeschätzt wird die Situation für das Segment des geförderten preiswerten Wohnungsbaus. Aus diesem Grunde haben wir auch 2011 die Maßnahmen zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus fortgesetzt und intensiviert.

Mit Sorge sehen wir, dass ausländische Finanzinvestoren seit 2011 wieder über die Grenzen nach dem deutschen Wohnungsbestand greifen.

Sie spielen die Hauptrolle im Handel großer Portfolios; mit Blick auf anstehende Neufinanzierungen wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Leidtragende steigender Mieten, geringen Wohnungsangebots und der Betrachtung von Wohnraum als Handelsware sind stets die Mieter, ganz besonders die Haushalte mit geringem Einkommen.



Henriette Reker
Beigeordnete für Soziales,
Integration und Umwelt



Michael Schleicher
Leiter des Amtes für
Wohnungswesen

Mit dem städtischen Förderprogramm ganz besonders hoffen wir, die Auswirkungen der sich abzeichnenden Tendenzen zumindest abzumildern. Unverändert fortsetzen wird das Amt für Wohnungswesen sein Engagement für zahlreiche Kölner Haushalte, zum Beispiel mit der Beratung und der Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen. Bei der Wohnungsvermittlung sind oftmals Einzelfalllösungen erforderlich, um eine bedarfsgerechte Wohnversorgung zu ermöglichen. Dies gilt zum Beispiel verstärkt für die Versorgung von Älteren und Menschen mit Handicap, die spezielle Wohnbedürfnisse haben. Die Ergebnisse in den folgenden Fachkapiteln werden Ihnen näheren Aufschluss auch hierüber geben.

Für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr bedanken wir uns bei unseren Kooperationspartnern. Noch in diesem Jahr wird sich die Stadt an dem Projekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung beteiligen, dessen Ziel es ist, auch die Wohnungsgenossenschaften wieder für den geförderten Wohnungsneubau zu gewinnen.

Besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren engagierten und verantwortungsbewussten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatz das in diesem Bericht Vorgestellte nicht erreicht worden wäre.

Wir wünschen Ihnen eine angeregte und anregende Lektüre und bleiben Sie dem Thema Wohnen verbunden.

Ihre



Henriette Reker

Ihr



Michael Schleicher

Köln, September 2012

Inhalt	Seite
Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	4
Bevölkerungs- und Wohnungsdaten	6
Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen	7
Gesetzeslage	7
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	7
Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus	8
Wohnraumförderung – der einzige Weg zum preiswerten Wohnen	8
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	8
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2011	8
Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2011	9
Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten	12
Demografischer Wandel mit Blickwinkel geförderter Mietwohnungsbau	13
Wohnungsangebot	14
Wohnungsbestand in Köln	14
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	14
Geförderte Wohnungen in Köln	14
Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich	15
Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke	15
Wohnungsnachfrage	16
Einwohner und Haushalte in Köln	16
Wohnkosten	17
Kölner Mietspiegel	17
Mieten im geförderten Wohnungsbau	20
Wohnraumförderung 2011 – Ergebnisse und Tendenzen	21
Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus	21
Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	21
Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995	22
Förderung von Mietwohnungen	23
Eingesetzte Mittel Land/Stadt	24
Geförderter Mietwohnungsbau seit 1980	24
Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	26
Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)	26
Reduzierung von Barrieren	26
Anpassung und Modernisierung von Heimen	26
Maßnahmen des Stadtumbaus	27
Denkmalgerechte Erneuerung	27
Verbesserung der Energieeffizienz	27
Ausblick auf die Wohnungsbauförderung 2012	27
Eckwerte des Landesprogramms 2012	27
Programmvolumen	27
Passivhausstandard	28
Ausblick	28
Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm	28
Wohnungsversorgung	29
Antragstellung Wohnberechtigungsschein	29
Einkommengrenzen	29
Quantitative Übersicht und Entwicklung	31
Dringlichkeitskatalog	31
Ausblick	32
Wohnungsvermittlung	32
Wohnraumakquise – Vermieterservice	34
Wohnformen	34
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln	34
Die fünf Pilotprojekte des Kölner Fördermodells	35
Mehrgenerationenwohnen	35
Fazit und Ausblick	38
Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung	38
Vermittlung rollstuhlgerechter/ barrierefreier Wohnungen	39
Wohngeld	40
Bedeutung des Wohngeldes	40
Organisation der Kölner Wohngeldstelle	40
Aufgabenschwerpunkte	41
Ausblick	42

Wohnungserhaltung	42	Kölner Haus- und Grundbesitzerverein	59
Wohnungsaufsicht	42	2011 – Höhen und Tiefen in der	
Mietpreiskontrolle	43	Wohnungswirtschaft	59
Mietpreisüberhöhung	44	(Immer wieder) Wohnen	59
Mietwucher	44		
Wohnungsbestandsverwaltung	45	GAG Immobilien AG	61
Bestands- und Besetzungskontrolle	45	Besser für die Stadt und für die Menschen	61
Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	46	Obsthain am Grünen Weg	61
Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	46	Ein eigenes Museum	61
Freistellungen	47	Rundgang über gemähte Straßen	61
Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	47	Neue Wohnungen für Müngersdorf	62
Zweckentfremdungen	48	Wärme aus der Erde	62
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	48	Seniorenheim im Schatten der Kirche	62
Mietpreisüberprüfungen	48	Innovatives Wärmekonzept für	
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	49	moderne Neubauten	62
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	49	Zwei Bauherrenpreise für die GAG	63
Umgewandelte geförderte Wohnungen	49	Mehr Barrierefreiheit	63
Ausblick	50	Medienberichte	64
Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen	50	Organigramm Amt für Wohnungswesen	74
Kündigungssperrfristverordnung	50	Service Rufnummern Amt für Wohnungswesen	74
Imageverbesserung für den		Kontakt/Impressum	75
geförderten Wohnungsbau	51		
UrbanTec	51		
Expo Real	52		
Stadtinformationskampagne	54		
Fachvorträge	54		
Ausblick	54		
Aktuelle Förderobjekte	55		
Beiträge der Kooperationspartner	57		
Mieterverein Köln	57		
Mieterverein Köln größter Verein in Köln	57		
Kölner Mietrechtsgespräch	57		
Aus der Rechtsabteilung	57		
Presse und Öffentlichkeitsarbeit	58		
Ausblick 2012	58		

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten jeweils am 31.12. eines Jahres											
Indikatoren	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	1.019.049	10.201.116	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303	1.027.504	1.036.117
Haushalte	514.268	515.761	516.838	523.733	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197	537.017	542.261
Bevölkerung in Haushalten	999.805	1.001.228	999.306	1.001.637	999.441	1.001.142	1.001.770	997.594	990.035	1.007.567	1.017.190
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,94	1,94	1,93	1,91	1,89	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
Wohnungen	519.622	521.652	523.852	526.798	528.693	530.961	532.932	535.391	537.666	539.730	541.692
WE in Ein-/ Zweifamilienhäusern	89.583	90.289	90.774	91.609	92.225	92.824	93.425	94.205	94.835	95.584	96.296
Wohnfläche/ Einwohner	35,94	36,11	36,30	36,51	36,69	36,89	37,07	37,55	37,75	37,71	37,63
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,49	70,60	70,72	70,90	71,00	71,20	71,30	71,50	71,63	71,79	71,97
Baugenehmigungen	2.632	2.949	2.795	2.685	3.184	3.072	4.146	2.544	2.339	3.604	2.950
Fertigstellungen	2.122	2.831	2.491	3.267	2.306	2.881	2.538	3.215	2.798	2.746	2.669
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	5.128	4.269	5.062	5.255	4.285	4.735	4.931	2.887	2.008	2.258	3.131
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	63.543	62.758	59.819	56.808	53.951	50.389	47.528	45.773	42.880	42.360	41.642
Anteil geförderte Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %	12,2	12,0	11,4	10,8	10,2	9,5	8,9	8,5	8,0	7,8	7,7
Bewilligung von Mietwohnungen	446	801	371	518	607	802	833	471	897	642	663
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	221	269	293	348	320	274	300	374	379	308	290
Investive Bestandsförderung*	1.055	4	52	4	3	*266	*275	*4	*48	2	2
Vermittlungsanträge (jährlich)	18.728	18.780	18.711	18.712	17.967	16.635	14.560	15.363	15.998	16.306	16.454
Vermittlungsanträge (Stichtag)	12.506	12.005	12.347	11.954	11.201	10.813	9.441	9.614	10.135	10.797	11.021
bezogene WE 1. Förderweg	5.760	4.997	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152	4.116	3.705	3.658	3.504

* Programmänderung – bis 2004 Modernisierungsförderung, WE = Wohneinheiten

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Mit dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landesgesetzgeber von einer durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht und die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Das WFNG NRW trat an die Stelle des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes. Es berücksichtigt die landesspezifischen Gegebenheiten und wird den besonderen gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung und den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen besser gerecht als das bisherige Bundesrecht.

In diesem Zusammenhang ist auch das Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa-Auflösungsgesetz) sowie die Änderung des Gesetzes über die NRW.BANK in Kraft getreten. Hierdurch wurde das 18,5 Milliarden Euro umfassende Landeswohnungsbauvermögen auf die NRW.BANK übertragen. Gleichzeitig wurde die Zweckbestimmung für die soziale Wohnraumförderung aufgehoben. Es wird sich zeigen, wie sich dies auf die Wohnungsförderungsprogramme auswirken wird.

Für die tägliche Förderpraxis waren 2011 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2011), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die Richtlinie „BestandsInvest“ sowie die Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) relevant.

Die Bestimmungen regeln allgemeine Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge, Verfahrensgrundsätze und mehr. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestimmungen im Rahmen einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an. Hierfür erhält sie entweder Mittelkontingente oder projektgebundene Mittel.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Um auch städtische Ressourcen effizient einsetzen zu können, hat der Rat von der Verwaltung mehr Transparenz zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen eingefordert. Daraufhin hat die Verwaltung nach Zusammentragen vieler Parameter mit einer Faktenanalyse Aussagen zur Angebotsentwicklung und Bedarfseinschätzung gemacht. Als Ergebnis hat der Rat in seiner Sitzung am 02.02.2010 das „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 geförderte Mietwohnungen sozialraumverträglich finanziert und errichtet werden können.

Nach Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hatten mit Stand 2009 rechnerisch 47 % der Kölner Haushalte Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Eine Analyse des Institutes für Wirtschaftsforschung bestätigt, dass vor allem die Beschäftigten in den unteren und mittleren Einkommensgruppen reale Einbußen hinnehmen mussten. Schon durchschnittliche Verdiener müssen für die Wohnkosten einer normalen Wohnung einen unverhältnismäßig hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen.

Für die rechnerisch 268.000 Haushalte Kölns mit Zugangsberechtigung zum geförderten Wohnungsbau würde die Kaltmiete ab 2012 5,25 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/monatlich betragen. Der noch vertretbare Anteil der Kaltmiete (ohne die beträchtlichen weiteren Wohnkosten) am Nettoeinkommen läge dann bereits bei 35 %. Alles darüber Hinausgehende mindert die Kaufkraft zusätzlich. Viele Haushalte können bereits jetzt aufgrund des hohen Anteils der Wohnkosten nur noch einen Mindestkonsumbedarf decken. Die sich abzeichnende Konzentration solcher Haushalte in einigen problembelasteten Quartieren mit geringerer Wohnqualität führt zur sozialen Segregation mit vielfältigen negativen Folgen.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung nähert sich im angespannten freifinanzierten Marktsegment Kölns die zu zahlende Kaltmiete dem Betrag von 10,00 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/monatlich.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik findet derzeit im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ statt. Nach der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes und Modellrechnungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung werden dabei jetzt Strategien, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Trotz großzügiger Berücksichtigung der Kölner Interessen durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wird davon ausgegangen, dass Köln dauerhaft nur Fördermittel für 650 Wohnungen zur Neuschaffung von preisgebundenem Wohnraum bereit gestellt werden können.

Diese Situation führt konsequenterweise zu dem Schluss, dass ohne das Wiederaufleben einer städtischen Förderung die Zielzahl von 1.000 Mietwohnungen jährlich nicht erreicht werden kann.

Der Rat der Stadt Köln hat in Kenntnis dieses Sachverhaltes in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Wiedereinstieg in ein „Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm“ beschlossen. Nähere Informationen hierzu enthält das besondere Kapitel „Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm“ im Ausblick auf Seite 28.

Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus

Verkannt werden sollte nicht, dass längst nicht alle der in unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen noch preisgünstig sind. Darin enthalten sind 41.642 Wohneinheiten für Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenze liegen. Andererseits können auch Wohnungen, die eine Mietpreisbindung nicht mehr haben, durch die rechtlichen 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 einzige Weg zum preiswerten Wohnen

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 zu einer modernen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Er 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. Insofern war und ist die Wohnraumförderung ein Königsweg für die Bereitstellung und Verteilung preisgünstigen Wohnraums.

Die permanente Weiterentwicklung sichert ihren dauerhaften Bestand. Sie war zudem Vorreiter für viele Innovationen im Wohnungsbau, die heute zum Standard geworden sind. Möglich war dies nur durch austarierte Förderkonditionen des Landes.

Auch das Amt für Wohnungswesen war 2011 wieder sehr aktiv, um Image und Akzeptanz der Wohnraumförderung weiter zu verbessern und vor allem knappe Grundstücksressourcen für diesen Zweck zu mobilisieren.

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

- Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2011 – 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 2011

- Die Landesregierung hat für das Wohnraumförderungsprogramm 2011 folgende Leitziele beschlossen:
 - Haushalte mit geringem Einkommen mit preiswertem Wohnraum zu versorgen
 - die energetische Sanierung im Wohnungsbau zu forcieren und die Einsparung von Wohnnebenkosten zu intensivieren

- der mit der Alterung der Bevölkerung einhergehenden Veränderung der Nachfrage das Konzept eines generationsgerechten (demografiefesten) Wohnungsbaus entgegen zu setzen
- der Heterogenität der regionalen und lokalen Wohnungsmärkte und ihrer prognostizierten Entwicklung durch Standort angepasste, integrative Förderstrategien Rechnung zu tragen
- auf die Anpassungsbedarfe im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote einzugehen
- den Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für die Entwicklung innovativer Lösungsansätze im Mietwohnungsbau und im selbstgenutzten Wohneigentum im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus zu nutzen

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgte durch spezielle Programmpunkte, unter anderem im experimentellen Wohnungsbau, mit der Gewährung von 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 2011 keine neue Erkenntnis war.

Zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) in den Kommunen für den Neubau und den Bestand des Miet- und Eigentumswohnungsmarktes dienen gutachtliche Erkenntnisse. Die Grundlagen für eine marktorientierte Förderung bilden das von dem Institut F+B in Hamburg im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr (heute: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW) erstellte Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“. Dieses Gutachten wurde 2011 überprüft, aktualisiert und weiterentwickelt und die Ergebnisse dem Wohnraumförderungsprogramm 2012 zu Grunde gelegt.

Das Gutachten baut auf den Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie „Wohnungsmarktabgrenzungen“ auf. Demnach war und bleibt Köln Schwerpunkt des Förderbedarfs in NRW.

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

Das Land hat den Ansatz für die Wohnraumförderung von der zeitweisen Erhöhung auf bis zu 1 Milliarde Euro nicht weiter fortgesetzt, sondern diesen Ansatz für 2011 auf 800 Millionen Euro zurückgeführt (79 Millionen Euro Kompensationszahlungen des Bundes für neue Förderungen und 721 Millionen Euro Mittel der NRW.BANK). Davon standen 400 Millionen Euro für die Neuschaffung von Mietwohnungen und 200 Millionen Euro für die Eigentumsförderung zur Verfügung. Zudem wurden 200 Millionen Euro für die Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich des Erwerbs von vorhandenem Wohnraum mit gutem energetischen Standard bereit gestellt.

Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2011

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen gehen in Kurzform aus den drei Darstellungen auf den Folgeseiten hervor (Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern, Förderung selbstgenutzten Wohneigentums – Neubau und Ersterwerb – sowie Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen). Diese plakative Darstellung dient als erste Information für Investoren und Selbstnutzer. Beim Bau von Mietwohnungen wird auf den ebenfalls beigefügten Renditevergleich „gefördert“ und „freifinanziert“ aufmerksam gemacht (siehe Seite 13).

Soziale Wohnraumförderung Neuschaffung von Mietwohnungen 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		
Antragsberechtig:	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit		
Gefördert werden:	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen		
Art und Höhe der Förderung:	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	1.400 € je qm maximal	5.000 € je Wohnung
	größer als 62 qm	1.400 € je qm maximal	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00 €/Wohnung (maximal 46.200,00 € je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000 € je Haus Weitere Zusatzdarlehen (zum Beispiel Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich		
Art und Höhe der Förderung:	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (= Personenkreis mit einem Einkommen von maximal 40 % über die Grenzen des § 13 WFNG hinaus)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	885 € je qm	2.000 € je Wohnung
	größer als 62 qm	885 € je qm	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00 €/Wohnung (max. 46.200 € je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000 € je Haus Weitere Zusatzdarlehen (zum Beispiel Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
Darlehensbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> – 0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) – 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) – 1 % Tilgung – 0,5 % laufender 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, mindestens 1/3 der Grundstücksfläche als Grünfläche. Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B bis 40 % über die Einkommensgrenze. Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre		
Miete:	Einkommensgruppe A: 5,10 €/qm/Monat zuzüglich Betriebskosten Einkommensgruppe B: 6,20 €/qm/Monat zuzüglich Betriebskosten Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,30 €/qm/Monat Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich vom Ursprungsbetrag		
Belegungsrechte	Einkommensgruppe A: 15 oder 20 Jahre – Besetzungsrecht oder nach Vereinbarung Einkommensgruppe B: 15 oder 20 Jahre – allgemeine Belegungsbindung		
Rechtliche Grundlagen:	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung (WoFlV)		
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen Ottmar-Pohl-Platz 1 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven Tel. 0221 / 221-24276	Technik: Frau Bartels Tel. 0221 / 221-25179
Weitere Informationsquellen:	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	www.nrwbank.de www.mwebww.nrw.de	

Soziale Wohnraumförderung Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Ziel:	Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 50 %		
Antragsberechtig:	<ul style="list-style-type: none"> - Haushalte mit mindestens einem Kind, die die Voraussetzungen gem. § 32 I-V EStG erfüllen oder nach ärztlicher Bescheinigung ein Kind erwartet wird (Mutterpass) - Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 WFNG 		
Gefördert werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Haushalte mit mindestens einem Kind, das die Voraussetzungen gem. § 32 I-V EStG erfüllt oder nach ärztlicher Bescheinigung/Mutterpass erwartet wird - Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 WFNG 		
Art und Höhe der Förderung:	Neubau und Erstwerb		Neuschaffung durch Änderung
	Grundbetrag	70.000 €	Grundbetrag 56.000 €
	Kinderbonus je Kind	5.000 €	Kinderbonus je Kind 4.000 €
	Stadtbonus	20.000 €	Stadtbonus 16.000 €
	Starterdarlehen	10.000 €	Starterdarlehen 10.000 €
	zusätzliches Darlehen für Schwerbehinderte bis höchstens 20.000,00 €		
Darlehensbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> - zinsfrei - Verwaltungskosten: 0,5% jährlich, sowie 0,4% einmalig - Tilgung: 1 % - Bearbeitungsgebühr: zur Zeit 646,00 € 		
Wesentliche Bedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 15% (davon mindestens 7,5% Eigenkapital), Bankdarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1% Tilgung - Einhaltung der ENEV 2009, Mindestbaukosten bei Änderung: 650,00 € je qm Wohnfläche - Familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum, angemessene Kosten pro qm) gem. Anlage 1 WFB - Baubeginn erst nach Förderzusage (Ausnahme: schriftliche Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn) - Abschluss des notariellen Bauträger-Kaufvertrages nur mit kostenfreiem Rücktrittsrecht oder nach Erteilung der Förderzusage 		
Rechtliche Grundlagen:	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung (WoFIV)		
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen Ottmar-Pohl-Platz 1 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven Tel. 0221 / 221-24276	Technik: Frau Bartels Tel. 0221 / 221-25179
Weitere Informationsquellen:	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	www.nrwbank.de www.mwebwv.nrw.de	

Soziale Wohnraumförderung Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Ziel:	Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 50 %																		
Antragsberechtig:	<ul style="list-style-type: none"> - Haushalte mit mindestens einem Kind, die die Voraussetzungen gem. § 32 I-V EStG erfüllen oder nach ärztlicher Bescheinigung ein Kind erwartet wird (Mutterpass) - Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 WFNG 																		
Gefördert werden:	Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen																		
Art und Höhe der Förderung:	Erwerb von Gebrauchtimmobilien <ul style="list-style-type: none"> - Bauantrag oder Bauanzeige ab 1995 - Einhaltung der Wärmeschutzverordnung 1995 - Endenergiebedarf lt. Energieausweis von maximal 150 kWh/(m²a) <table border="0"> <tr> <td>Grundbetrag</td> <td>49.000 €</td> </tr> <tr> <td>Kinderbonus je Kind</td> <td>3.500 €</td> </tr> <tr> <td>Stadtbonus</td> <td>14.000 €</td> </tr> <tr> <td>Starterdarlehen</td> <td>10.000 €</td> </tr> </table>	Grundbetrag	49.000 €	Kinderbonus je Kind	3.500 €	Stadtbonus	14.000 €	Starterdarlehen	10.000 €	Kombimodell (bisher ohne besonderen energetischen Standard) + mindestens 3 Maßnahmen aus: <ul style="list-style-type: none"> - Wärmedämmung aller Außenwände - Wärmedämmung Kellerdecke und ähnlich - Wärmedämmung Dach/oberste Geschossdecke - Wärmedämmung Fenster und Türen - Einbau eines neuen Heizkessels <table border="0"> <tr> <td>Grundbetrag</td> <td>56.000 €</td> </tr> <tr> <td>Kinderbonus je Kind</td> <td>4.000 €</td> </tr> <tr> <td>Stadtbonus</td> <td>16.000 €</td> </tr> <tr> <td>Starterdarlehen</td> <td>10.000 €</td> </tr> </table>	Grundbetrag	56.000 €	Kinderbonus je Kind	4.000 €	Stadtbonus	16.000 €	Starterdarlehen	10.000 €	
Grundbetrag	49.000 €																		
Kinderbonus je Kind	3.500 €																		
Stadtbonus	14.000 €																		
Starterdarlehen	10.000 €																		
Grundbetrag	56.000 €																		
Kinderbonus je Kind	4.000 €																		
Stadtbonus	16.000 €																		
Starterdarlehen	10.000 €																		
	zusätzliches Darlehen für Schwerbehinderte bis höchstens 20.000,00 €																		
Darlehensbedingungen:	Zinssatz: 0,5 % Verwaltungskosten: 0,5% jährlich, sowie 0,4% einmalig Tilgung: 2 % Bearbeitungsgebühr: zur Zeit 646 €																		
Wesentliche Bedingungen:	Einhaltung der Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 15% (davon mindestens 7,5% Eigenkapital), Bankdarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1% Tilgung Familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum, angemessene Kosten pro qm) gem. Anlage 1 WFB																		
Rechtliche Grundlagen:	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung (WoFlV)																		
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen Ottmar-Pohl-Platz 1 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven Tel. 0221 / 221-24276	Technik: Frau Bartels Tel. 0221 / 221-25179																
Weitere Informationsquellen:	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	www.nrwbank.de www.mwebwv.nrw.de																	

Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten

Für den Neubau von Mietwohnungen, die den Standard von „Passivhäusern“ erreichen, wurde im Rahmen der Klimaoffensive auch im Jahr 2011 wieder ein besonderer Anreiz geschaffen. Wegen der möglichen Einsparungen im Energieverbrauch für die Mieter wurde den Investoren eine um 0,30 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/monatlich erhöhte Bewilligungsmiete (Nettokaltmiete) genehmigt. So wird ein Teil des Einsparpotenzials zum Anschub von Investitionen genutzt.

Weitere Förderangebote betrafen 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, weiterhin 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, zum Beispiel durch Mittel der KfW Bankengruppe, vormals Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Beispielhafte Berechnung der zu erwartenden Rendite in Abhängigkeit von den Gesamtkosten 2011

Gesamtkosten	20% EK	Darlehen Land je qm 1)	Bankdarlehen 3,80%	Verw. Kosten Mietausfallw.	Kosten qm/jährl.	Erträge qm/jährl. 2)	EK-Rendite in %	Zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung		
								bei 8 € Miete	bei 9 € Miete	bei 10 € Miete
1.900,00 €	380,00 €	1.400,00 €	120,00 €							
		14,00 €	4,62 €	12,00 €	30,62 €	61,20 €	8,05	6,91	10,06	13,22
2.000,00 €	400,00 €	1.400,00 €	200,00 €							
		14,00 €	7,60 €	12,00 €	33,60 €	61,20 €	6,90	5,80	8,80	11,80
2.100,00 €	420,00 €	1.400,00 €	280,00 €							
		14,00 €	10,64 €	12,00 €	36,64 €	61,20 €	5,85	4,80	7,66	10,51
2.200,00 €	440,00 €	1.400,00 €	360,00 €							
		14,00 €	13,68 €	12,00 €	39,68 €	61,20 €	4,89	3,89	6,62	9,35
2.300,00 €	460,00 €	1.400,00 €	440,00 €							
		14,00 €	16,72 €	12,00 €	42,72 €	61,20 €	4,02	3,06	5,67	8,28
2.400,00 €	480,00 €	1.400,00 €	520,00 €							
		14,00 €	19,76 €	12,00 €	45,76 €	61,20 €	3,22	2,30	4,80	7,30
2.500,00 €	500,00 €	1.400,00 €	600,00 €							
		14,00 €	22,80 €	12,00 €	48,80 €	61,20 €	2,48	1,60	4,00	6,40
2.600,00 €	520,00 €	1.400,00 €	680,00 €							
		14,00 €	25,84 €	12,00 €	51,84 €	61,20 €	1,80	0,95	3,26	5,57
2.700,00 €	540,00 €	1.400,00 €	760,00 €							
		14,00 €	28,88 €	12,00 €	54,88 €	61,20 €	1,17	0,36	2,58	4,80

1) Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug u. a. unberücksichtigt 2) Keine Einnahmen für Garagen angesetzt

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Demografischer Wandel mit Blickwinkel geförderter Mietwohnungsbau

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. Hinsichtlich des Standorts bestehen allerdings des Öfteren unterschiedliche Präferenzen bei den 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“ ab Seite 34.

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Mieteinzelfamilienhäusern 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 31.12.2011 verfügte Köln über 541.692 Wohnungen. Gegenüber 2010 ist der Wohnungsbestand also um 1.962 Einheiten angewachsen (Fertigstellungen minus Abgänge).

Dagegen ist, wie das folgende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen (Einkommensgruppe A) trotz Neuförderungen weiter zurückgegangen. Dieser Trend wird sich alleine aufgrund der planmäßigen Bindungsausläufe in erheblichem Umfang weiter fortsetzen. In der Prognose für die kommenden Jahre sind die erst mit Bezugsfertigkeit in den Bestand zählenden neu geförderten Wohnungen noch nicht berücksichtigt. Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden in der Regel erst nach etwa zwei Jahren zur Verfügung.

Aus den Bewilligungsjahren ab 2005 wurden 919 Mietwohnungen im Jahr 2011 bezugsfertig. Selbst nur eine Kompensation des Bestandesverlustes wurde durch die Neuförderung nicht erreicht. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat sich dadurch erneut verringert. Aus der Kartendarstellung auf der nächsten Seite wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen zudem sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind.

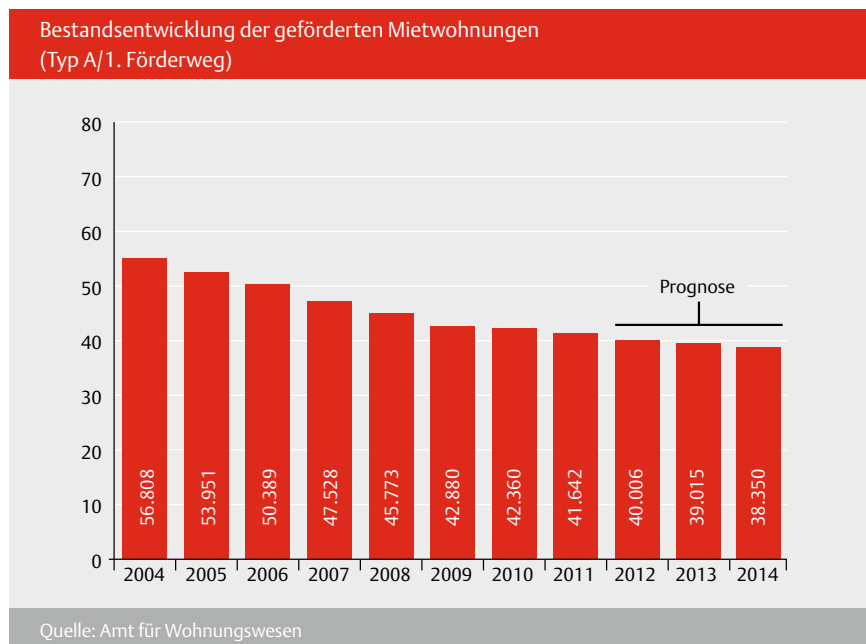
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

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

Auf gesicherte Erkenntnisse hierzu kann nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft. Im geförderten Wohnungsbestand hat die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen weiterhin eine zu vernachlässigende Größe (1,45 %), was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet.

Hierfür spricht auch die anhaltend geringe Fluktuationsquote von 8,42%. Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9% hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer in Köln eine preisgünstige Wohnung gemietet hat, gibt diese nur aus besonders dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die steigende Nachfrage gegenüber.

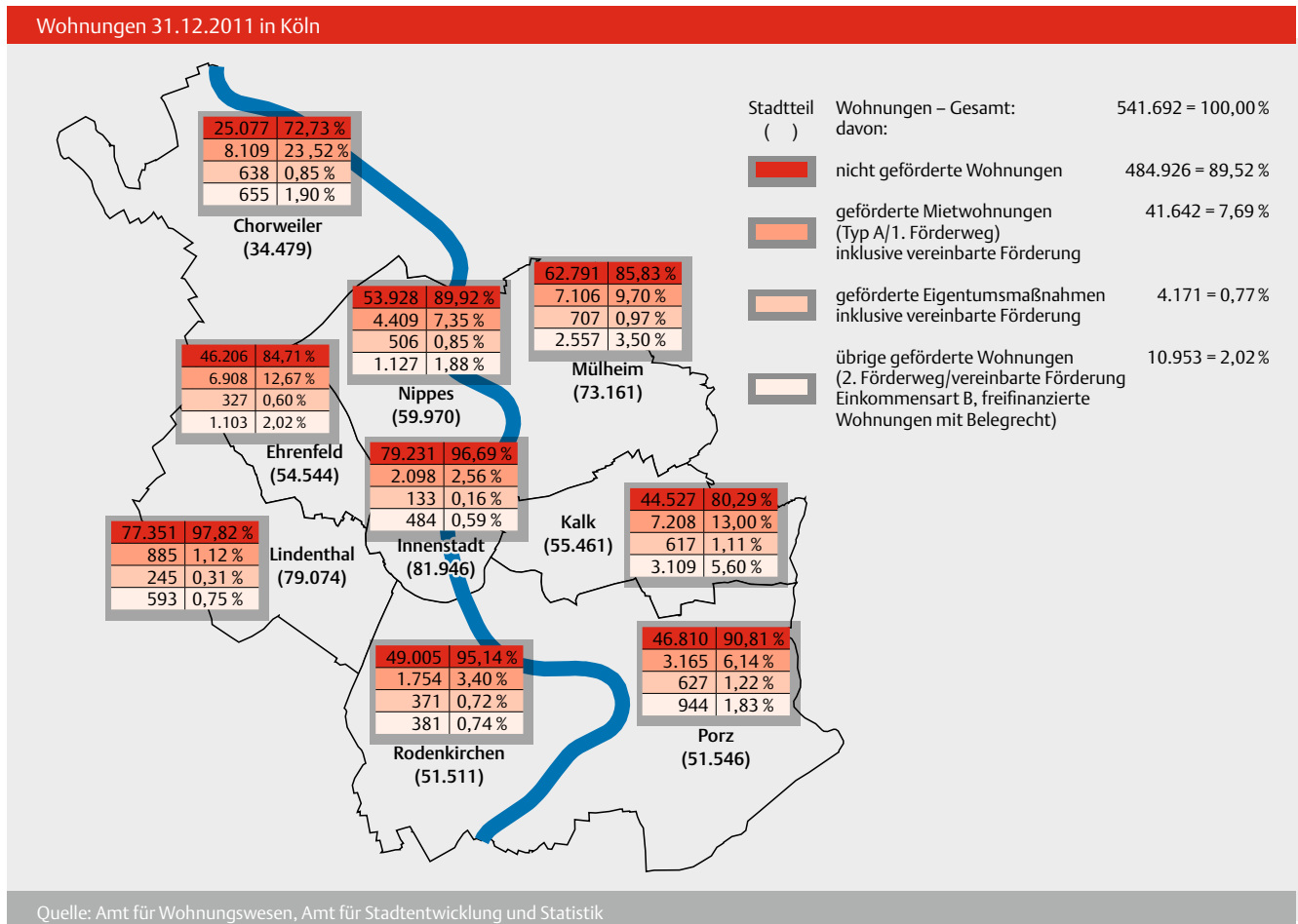
Geförderte Wohnungen in Köln



Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich



Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke



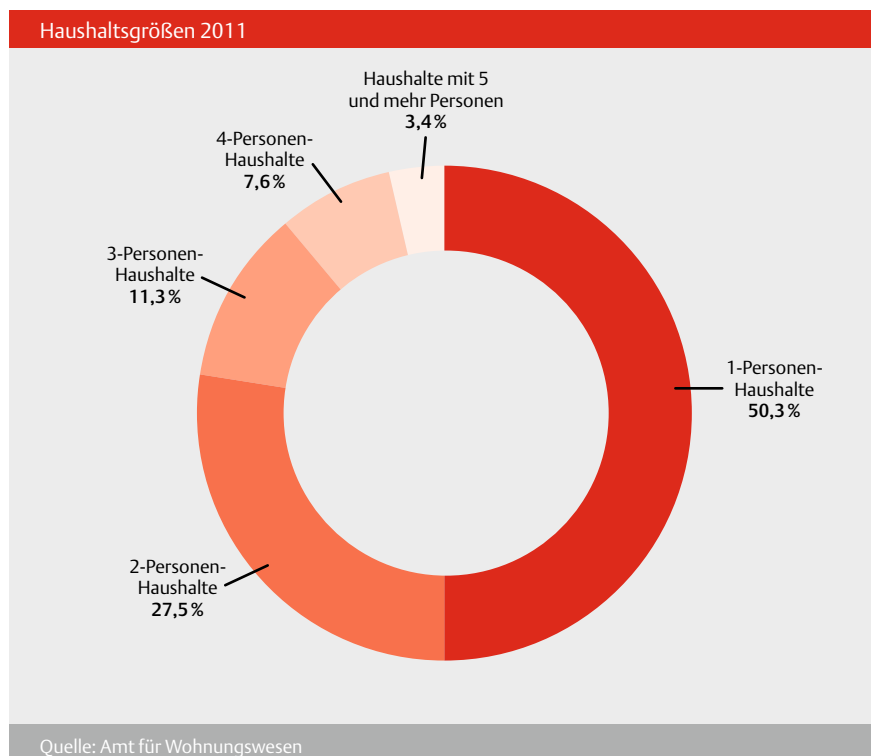
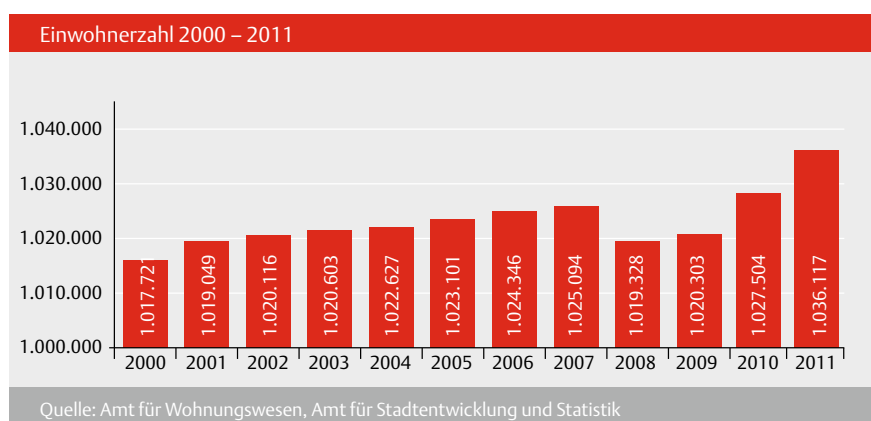
Wohnungsnachfrage

Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12.2011 lebten in Köln 1.036.117 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und es gab 542.261 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich mit 1,88 Personen gegenüber 2010 nicht verändert. 2011 waren die Hälfte (50,3 %) der Kölner Haushalte Einpersonenhaushalte. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2001 sowie die Haushaltsgrößen 2011 sind den folgenden Schaubildern zu entnehmen. Auch in den nächsten Jahren bleibt Köln Wachstumsstadt.

Es ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl weiter steigen und Köln auch auf lange Sicht stabiles Wachstum aufweisen wird. Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Wegen der auch weiterhin zu erwartenden Zunahme der Zahl der Haushalte ist davon auszugehen, dass der erhöhte Wohnungsbedarf weiterhin bestehen wird.

Auch aus den Festlegungen der neuen Kündigungssperrfristverordnung für Köln ist der Wohnungsbedarf ersichtlich.



Am 24.01.2012 hat die Landesregierung NRW die „Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (Kündigungssperrfristverordnung)“ beschlossen, die am 09.02.2012 in Kraft getreten ist. Diese Verordnung schützt Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters. Seit Inkrafttreten der neuen Kündigungssperrfristverordnung gilt für Köln die von drei auf acht Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist, weil Köln bei der Beurteilung der Wohnungsmarktsituation in der Gebietskulisse dieser Verordnung ganz oben rangiert.

Von daher muss es auch weiterhin grundsätzliches Ziel bleiben, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereitzustellen. Mit dem städtischen „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ sollen hierfür die Handlungsfelder und -empfehlungen bestimmt werden.

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

Im freifinanzierten Wohnungsbestand dient der Kölner Mietspiegel (KMSP) als Richtlinie zur Findung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements werden hiervon nicht erfasst.

Der KMSP bietet Wohnungsgebern und Mietinteressenten eine anerkannte Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer angemessenen Miete. Maßgebend hierfür sind die Lage, die Ausstattung und der Zustand des Grundstücks beziehungsweise der Wohnung. Dabei stellen die nach Altersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt der Kölner Wohnungsmarktes dar. Gemessen am jeweiligen Wohnwert sind jeweils höhere und niedrigere Mieten jedoch nicht ausgeschlossen.

Im Falle strittiger Mieterhöhungsverlangen wird der KMSP vor Gericht als Instrument für die Prüfung der Rechtmäßigkeit herangezogen. Dem Amt für Wohnungswesen dient der KMSP als Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiteren Vorschriften.

Generell wird unterschieden zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel besitzen gegenüber einfachen Mietspiegeln den Vorteil, dass im gerichtlichen Verfahren widerlegbar vermutet wird, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsüb-

KÖLNER MIETSPIEGEL

NOVEMBER 2010

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 – 5,70	–
	2	5,25 – 7,00	5,90 – 7,90	6,45 – 8,35
B Wohnungen um 60 m ² Größe	1	3,60 – 5,20	4,30 – 5,60	–
	2	5,15 – 7,00	5,70 – 7,70	6,30 – 8,25
C Wohnungen um 80 m ² Größe	1	3,70 – 5,15	4,20 – 5,50	–
	2	4,90 – 6,75	5,60 – 7,40	6,20 – 7,85
D Wohnungen um 100 m ² Größe	1	3,50 – 4,95	3,90 – 5,20	–
	2	4,75 – 6,35	5,40 – 7,20	6,00 – 7,40
E Wohnungen um 120 m ² Größe	1	3,45 – 4,55	3,90 – 5,20	–
	2	4,55 – 6,00	5,20 – 7,00	5,60 – 7,35

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 – 8,05	6,80 – 8,90	7,45 – 9,30
	3	6,35 – 8,50	7,20 – 9,30	7,95 – 9,95
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	5,60 – 7,90	6,70 – 8,70	7,20 – 9,10
	3	6,05 – 8,25	6,90 – 9,10	7,50 – 9,70
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	5,60 – 7,40	6,10 – 8,10	6,55 – 8,60
	3	5,80 – 8,05	6,40 – 8,60	7,15 – 9,15
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	5,25 – 7,40	6,00 – 7,70	6,45 – 8,10
	3	5,40 – 7,70	6,00 – 8,20	6,70 – 8,50
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	5,00 – 7,10	5,70 – 7,60	6,35 – 8,00
	3	–	6,00 – 8,00	6,80 – 8,75

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 – 9,40	8,05 – 10,35
	3	–	7,80 – 10,00	9,10 – 11,35
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	6,60 – 8,90	7,35 – 9,80
	3	–	7,40 – 9,80	8,50 – 11,10
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	6,20 – 8,70	7,15 – 9,40
	3	–	7,00 – 9,20	8,15 – 10,45
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	5,80 – 8,20	6,70 – 9,10
	3	–	6,70 – 8,90	7,70 – 9,95
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	5,60 – 8,00	6,60 – 8,75
	3	–	6,30 – 8,70	7,45 – 9,70

liche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil ist für Köln aber nicht relevant, weil der einfache KMSP auch bei den ansässigen Gerichten hohen Stellenwert genießt und in Mieterhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht anerkannt ist.

Die hohe Akzeptanz des KMSP darf auch darauf zurückgeführt werden, dass er von unabhängiger Stelle, der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Köln (RIB), erstellt wird. Im Zusammenwirken mit verschiedenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln wird der KMSP auf einer breiten Datenbasis fortgeschrieben. Für die Fortschreibung werden jene Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten vier Jahre vor Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

Mit diesem Hintergrund benötigt Köln bis heute keinen in der Erstellung und Fortschreibung äußerst kostenintensiven qualifizierten Mietspiegel.

Über die Internetadresse www.rheinische-immobilienboerse.de kann der aktuelle Kölner Mietspiegel bei der Rheinischen Immobilienbörse gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden. Aufbau und Struktur des KMSP können dem hier abgebildeten Mietspiegel entnommen werden; ebenso die an seiner Aufstellung beteiligten Institutionen.

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	–	8,30 – 10,20	9,30 – 10,60
	3	–	8,50 – 10,60	9,85 – 11,50
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	8,00 – 10,00	8,60 – 10,70
	3	–	8,50 – 10,20	9,40 – 11,10
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	7,90 – 9,70	8,80 – 10,30
	3	–	8,50 – 10,20	9,20 – 10,90
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 – 8,30	8,00 – 10,00
	3	–	7,80 – 9,70	8,50 – 10,50

GRUPPE 5		Wohnungen die ab 2005 bezugsfertig wurden		
		Euro/m ² in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage		
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	8,20 – 10,30	9,50 – 11,00
	3	–	8,70 – 10,80	10,00 – 12,00
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	8,20 – 10,00	9,00 – 10,90
	3	–	8,70 – 10,40	9,60 – 11,50
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	8,10 – 9,90	9,00 – 10,50
	3	–	8,70 – 10,40	9,40 – 11,10
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	7,70 – 9,60	8,60 – 10,40
	3	–	8,20 – 10,10	9,10 – 10,70
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	7,20 – 9,50	8,20 – 10,20
	3	–	8,00 – 9,90	8,80 – 10,70

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

Seiten nicht belegt.
Fehler bei den Zusammen-
fassungen sind vorbehalten.

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für bei Erstvermietungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung örtlicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Maßstäbe je nach Lage (Grundstück / Wohnung), Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Da in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Mietes darstellen, geben der unterschiedlichen Wohnlagen wieder. In innerstädtischen Wohnlagen liegen die Mieten überwiegend im oberen Bereich. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. In Randlagen und bei Sondervermietungen können sich niedrigere Mieten ergeben. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonettes und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich geräumigen und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einzugspauschalen und Einkehrenkosten sind nicht erfasst.

Es handelt sich um die „Nettokattemiete“ je m² Wohnfläche.

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

Zusätzliche Kosten können erhoben sein:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Erbsenheizung
- Hauswässer
- Betrieb der Anlage
- Wollschleife
- Dämmung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs einer kommunalen Wasserversorgung
- 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. Diese zusätzlichen Kosten sind somit nicht in der ausgewiesenen Mietspiegelmiete enthalten.

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

Besondere Erläuterungen

Die in Mietpiegel verwendete Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietpiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balken- und gedeckelte Terrassenfläche zu 1/4 eingerechnet werden.

2. Baujahrsgruppe I

Bei den Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Wohnen, die bis zum 31.12.1960 erstellt und bezugsfertig wurden, und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalstandard erfüllen. Letztes bzw. bei deren einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Dezimalisierung). Soweit bei Wohnungen von der Gruppe I die Altvollstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Werte um 10% unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusche und Geruchsbelästigung 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, Baumbeplantzung an der Straße oder Gärten, leitenden Durchgangswegen, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergroupierung ist die Wert 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 aufgeführt wenn die Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Feigen / Gebäude- oder Stockheizung). Bei einer anderen nur überwiegende Versorgung der Wohnung mit Wärme (z.B. mit Erwärmer, Elektro, Nachspeicher), ist die Erwärmung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreise angemessen. Einzelne Faktoren sind hingegen nicht als Heizung zu bewerten.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn:

- die Gesamtlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht
- wärme- und schalldämmende Vergütung (das gilt für die Gruppe I und II),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solitärer Platten und Keramik),
- ein Zweifeld, ein separates WC oder Dusche,
- Einbauschönkel geladener Gardell,
- eine Einbauliche 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 Teilbestände vorliegen:

- Die Sanitätsvorrichtungen 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 Pt. 4a vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanitierten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungsstandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baujahrsgruppe auf der Zahl der Fertigstellung der Sanierung abgestellt, entsprechend gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Appartements

Unter einem Apartment ist eine abgeschlossene Einzelwohnung mit angelegter Küche oder Kochnische, separaten Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

KOLNER MIETSPIEGEL

für frei finanzierte Wohnungen

Stadtgebiet Köln

zusammengestellt bei der

RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE E. V.

durch

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Mieterverein Köln e.V.

Rheinische Immobilienbörse e. V.

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und
Grundigentümern Köln e.V.

unter Mitarbeit von

Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Köln

Immobilienverband Deutschland (IVD)

Verband der Immobilienberater, Makler

Verwalter und Sachverständigen

Region West e.V.

Mieten im geförderten Wohnungsbau

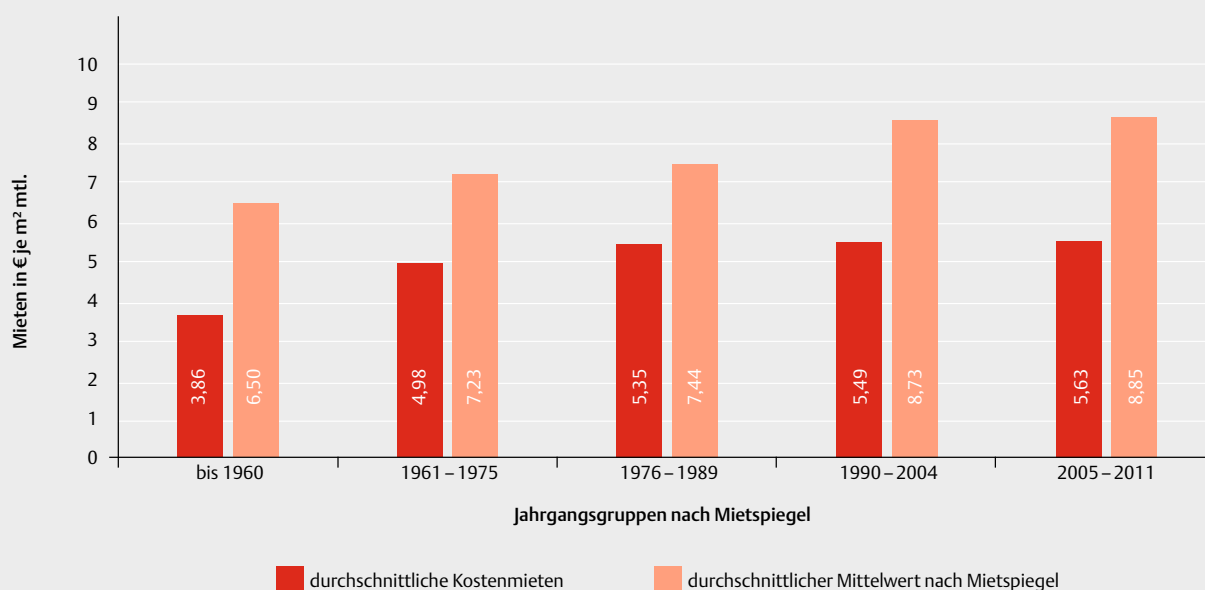
Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbestand, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietpreisspannen grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Der Vermieter kann hier die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen für das Objekt ergibt. Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten im 1. Förderweg des geförderten Wohnungsbaus sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum aus November 2010. Verglichen wird jeweils die Nettokaltmiete.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage beträgt nach dem Kölner

Mietspiegel 7,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller Kostenmieten 5,06 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 2,69 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand.

Bei neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 3,22 Euro noch größer. Während die Kostenmieten bei nahezu unveränderten Zinsen konstant bleiben, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand kontinuierlich an. Seit Mitte 2009 wird bei der Bestandsverwaltung des Amtes für Wohnungswesen eine Mietdatenbank aufgebaut, in der ausschließlich Angaben der Vermieter (aufgrund von Freimeldungen, Zinskappungsanträgen usw.) zu den von ihnen erhobenen Mieten einfließen. Die Mietdaten zu den durchschnittlichen Kostenmieten basieren nun erstmals auf dieser Datenbank.

Kostenmieten im Vergleich zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau auf der Grundlage des Kölner Mietspiegels 2010



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnraumförderung 2011 – Ergebnisse und Tendenzen

Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

Geförderte Wohnungen sind inzwischen von freifinanzierten Mietwohnungen nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, gute Architektur und Belegungsmanagement sind nur Beispiele für die erfreuliche Entwicklung im geförderten Wohnungsbau (siehe auch Aktuelle Förderobjekte, ab Seite 55). Zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie der Einsparung von Wohnnebenkosten gilt weiterhin die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Dieser Standard ist Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau.

Als weiteres Ziel gilt, bessere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen. Auch an diesen Standorten wohnen Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, die nicht wegziehen möchten, weil sie vielfältige Kontakte im Stadtteil mit seinem breiten Angebot an Einrichtungen geknüpft haben. Deshalb soll der geförderte Wohnungsbau auch dort zunehmend Fuß fassen. Noch für das Jahr 2012 ist eine Subventionierung von nichtstädtischen Grundstücken geplant, um eine sozialverträglichere Verteilung von geförderten Wohnungen im Stadtgebiet zu erreichen. Als Instrument hierzu dient ein „Förderatlas“. Nachdem Bausünden vor allem in den 70er Jahren den geförderten Wohnungsbau in Verruf gebracht haben, ist es weiterhin wichtig, die Vorzüge der neuen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und für sie zu werben. Die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung von Image und Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaues sind dem Kapitel „Imageverbesserung“ ab Seite 51 zu entnehmen.

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erschwinglich wird, hat das Land auch 2011 wieder zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder den erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb eines vorhandenen Objektes. Erstmals wurde für die Darlehen zur Förderung von Gebrauchtimmobilien ein Zinssatz von 0,5 % jährlich erhoben. Voraussetzung war unter anderem die Einhaltung der Einkommensgrenze und ausreichendes Einkommen, um die entstehende Bela-



Einfamilienhaus in Köln-Niehl

stung auf Dauer tragen zu können. Auch im Jahr 2011 war der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, sehr hoch. Rund 4.250 Interessenten ließen sich telefonisch, persönlich oder schriftlich beraten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hatte im Wohnraumförderungsprogramm 2011, wie schon erwähnt, für die Eigentumsförderung 200 Millionen Euro vorgesehen. Weil frühzeitig absehbar war, dass diese Mittel durch die hohe Anzahl von Übertragungen aus dem Vorjahr nicht



Einfamilienhaus in Köln-Esch

ausreichen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zusätzliche Mittel aus der Bestandsförderung für den Erwerb vorhandenen Wohnraums eingesetzt und den Bewilligungsbehörden ein festes Mittelkontingent zugeteilt. Dieses Budget unterteilte sich in die Bereiche Neubau/Ersterwerb sowie Erwerb von Bestandsimmobilien, wobei die Beträge nicht für den jeweils anderen Bereich verwendet werden durften.

2011 wurden in Köln 137 neue Förderanträge gestellt, aus Vorjahren wurden 291 noch nicht bewilligungsreife Anträge übernommen, so dass insgesamt 428 Förderanträge zu prüfen waren (2010: 703).

290 Anträge wurden bewilligt, davon 111 Wohnungen im Rahmen des Erwerbs einer vorhandenen Immobilie (rund 38 %). 79 Anträge (2010: 104) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden von den Antragstellern zurückgezogen. Der Rest von 59 Anträgen (2009: 291) wurde in das Jahr 2012 übernommen, weil das erschöpfte Budget in der Neubauförderung eine Bewilligung nicht mehr erlaubte.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 28,9 Millionen Euro (2010: 29,5 Millionen Euro) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 99.570,00 Euro (2010: 95.820,00 Euro).

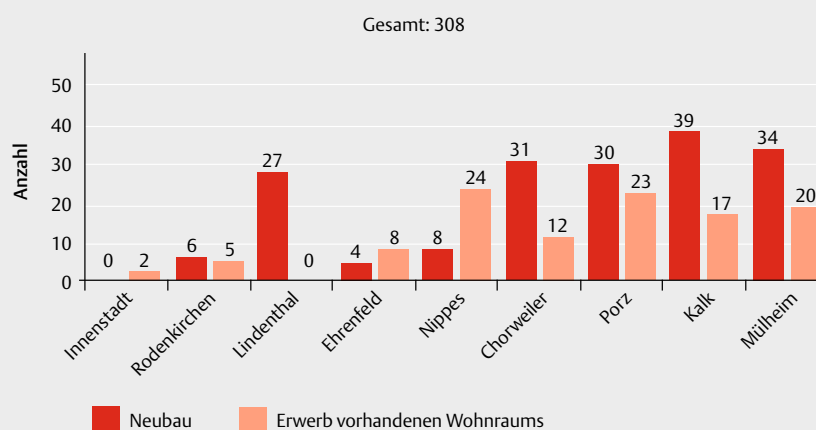
Der Schwerpunkt der Förderung lag in den Stadtbezirken Chorweiler, Porz, Lindenthal und Kalk.

In der Tabelle „Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995“ ist erkennbar, dass die Förderzahlen von 2000 – 2004 kontinuierlich gestiegen sind. Der leichte Rückgang in den Jahren 2005 – 2007 kann in Anbetracht der Antragszahlen für 2008 und 2009 vernachlässigt werden. Auch 2010 war die Nachfrage ungebrochen, durch den Bewilligungsschluss zum 30.09.2010 konnten jedoch weitere Anträge nicht mehr angenommen werden. Ab dem Jahre 2011 werden die Förderzahlen weiter rückläufig sein, weil die Fördervoraussetzungen zum Beispiel durch die Beschränkung

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
2009	379	33.713.000
2010	308	29.512.700
2011	290	28.876.200
Prognose 2012	200	19.900.000

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Förderzusagen Eigentumsmaßnahmen 2011
Verteilung auf die Stadtbezirke



auf energetisch gute Gebrauchtimmobilien der Baujahre nach 1995 verschärft und das Förderbudget des Landes deutlich gekürzt wurden.

Förderung von Mietwohnungen

Auch an der Förderung von Mietwohnungen gab es 2011 ein starkes Interesse von Investoren. Die Zahl der Beratungen – oft ohne eigenes Grundstück, zum Teil aber auch sehr konkret – lag 2011 bei circa 300. Dabei wurde über ein Potenzial von insgesamt 2.230 Wohnungen gesprochen und Anträge für 1.405 Wohnungen konkret angekündigt. Wegen Problemen mit der Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK oder dem Baurecht sowie wegen der einigen Investoren bekannten Erhöhung der Bewilligungsmiete für 2012 sind viele Anträge ausgefallen beziehungsweise wurden in das Jahr 2012 verschoben.

Mit den zugeteilten Landesmitteln in Höhe von rund 66,1 Millionen Euro wurden insgesamt 663 Wohnungen gefördert (2010: 642 WE und 65,8 Millionen Euro).

Darin enthalten sind 11 Wohnungen, die im Rahmen der sogenannten „Komplettförderung“ sowie 58 Wohnungen, die im Passivhausstandard gebaut werden. Weiterhin wurden drei Gruppenwohnungen für insgesamt 18 Personen mit drei Rollstuhlplätzen gefördert.

524 der im Jahre 2011 geförderten Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen. Die Schwerpunkte der Förderung lagen 2011 in den Stadtbezirken Kalk mit 193 Wohnungen, Mülheim mit 185 Wohnungen und Lindenthal mit 88 Wohnungen.

Eingesetzte Fördermittel 1994 – 2011

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städtischen 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
	Einkommensabhängige Förderung	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
2009	Einkommensgruppe A	801	86.034.482	0
	Einkommensgruppe B	96	5.486.575	0
2010	Einkommensgruppe A	592	61.726.400	0
	Einkommensgruppe B	50	4.058.800	0
2011	Einkommensgruppe A	581	61.266.000	0
	Einkommensgruppe B	82	4.802.400	0
Gesamt		18.189	1.215.035.846	108.591.717

Quelle: Amt für Wohnungswesen

87,6% der Wohnungen wurden stadtweit für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ finanziert (siehe auch Schaubild Seite 30).

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 Anzahl der Landesmittel allein in diesem Segment ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk und den Arbeitsmarkt.

Geförderter Mietwohnungsbau seit 1980

Die folgende Übersicht der seit 1980 geförderten Mietwohnungen macht deutlich, dass zeitversetzt zu großen Versorgungsgaps am Wohnungsmarkt die Förder-

zahlen angestiegen sind. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von circa 67 Quadratmeter im Jahr 2010 auf circa 69 Quadratmeter im Jahr 2011 erhöht.

Im Verhältnis zur Zimmeranzahl ist die Wohnfläche überwiegend gesunken, allerdings wurden mehr große Wohnungen gefördert, so dass der Gesamtdurchschnittswert stieg.

Benötigt wird in Köln vor allem Wohnraum für eine Person sowie größere Wohnungen für Familien mit Kindern. Diese Haushalte müssen bisher am längsten warten, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben. In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt für den Bau solcher Wohnungen, aber auch für behindertengerechte Wohnungen, geworben, wobei die Wohnflächenobergrenze möglichst unterschritten werden soll.

Die 2011 geförderten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

Umsetzung Wohnungsbauprogramm 2011 (WE = Wohneinheiten)

Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A WE	Typ B WE	Gesamt WE
1 – Innenstadt			0	0	0
2 – Rodenkirchen	Rondorf	Weißdornweg	0	6	6
3 – Lindenthal	Sülz Weiden Widdersdorf	Kyllburger Straße	11	11	11
		Aachener Straße	19	19	19
		Unter Linden	38	38	58
4 – Ehrenfeld	Ehrenfeld	Subbelrather Straße u. a.	30	0	30
		Grüner Weg	57	0	57
5 – Nippes	Nippes	Neusser Straße	2	0	2
6 – Chorweiler	Heimersdorf	Morkener Straße	18	0	18
		Zypressenstraße	18	0	18
7 – Porz	Poll	Am Altenberger Kreuz	11	1	12
	Porz	Mühlenstraße	11	0	11
	Wahn	Frankfurter Straße	25	0	25
	Urbach	Zündorfer Str./Elsdorfer Str.	18	0	18
8 – Kalk	Kalk Vingst Ostheim Höhenberg	Manteuffelstraße	140	8	148
		Ostheimer Straße	13	0	13
		Zehnthofstraße/Edisonstraße	16	0	16
		Augsburger Straße	16	0	16
9 – Mülheim	Mülheim Stammheim Höhenhaus	Mündelstraße	24	0	24
		Formesstraße	12	0	12
		Moses-Heß-Straße	46	47	93
		Peter-Kütter-Weg	56	0	56
Gesamt			581	130	663

Geförderte Mietwohnungen 1980 – 2011 (MW = Mietwohnungen)

	MW allgemein	MW behinderten- und altenfreundlich	Altenwohnungen	Barrierefreie Wohnungen	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
2009				897	897
2010				642	642
2011				663	663
angekündigt für 2012				1.474	1.474

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Förderung 2010 und 2011 nach Wohnungsgröße

Anzahl Zimmer	Anzahl der Wohnungen		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
1	167	142	7.818,20	6.515,61	46,82	45,88
2	207	192	11.883,82	11.128,88	57,41	57,96
3	167	187	12.869,39	14.508,89	77,06	77,59
4	75	120	7.074,51	10.874,64	94,33	90,62
5	24	18	2.768,20	1.919,54	115,34	106,64
6	1	1	131,95	125,97	131,95	125,97
4*	0	1	0,00	151,99	0,00	151,99
6*	0	1	0,00	263,48	0,00	263,48
8*	1	1	355,08	350,81	355,08	350,81
Total:	642	663	42.901,15	45.839,81	66,82	69,14

Quelle: Amt für Wohnungswesen

*Gruppenwohnungen

Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die folgende Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten von 2007 – 2011. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenänderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex bezogen auf das Basisjahr 2005 (gleich 100%) für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

Baukostenentwicklung seit 2007

Jahr	2007		2008		2009		2010		2011	
Anzahl WE	833		471		897		567*		652**	
Kosten je m ² Wohnfläche für	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr
Grundstück	517	47,71	335	-35,20	408	21,79	329	-19,36	386	17,33
Baukosten	1.459	10,28	1.564	7,20	1.511	-3,39	1.512	0,07	1.710	13,10
Nebenkosten	338	1,20	410	21,30	342	-16,59	332	-2,92	426	28,31
Baukosten + Nebenkosten je qm Wohnfläche	1.797	8,45	1.974	9,85	1.853	-6,13	1.844	-0,49	2.136	15,84
Gesamtkosten	2.313	15,19	2.309	-0,17	2.261	-2,08	2.173	-3,89	2.523	16,11
Vergleich Indexsteigerung NRW in % Basisjahr 2005 = 100 %	Index: 108,4	6,6	Mai 2008 Index: 111,2	2,6	Index: 111,7	0,5	Index: 113,3	1,4	Index: 116,1	2,5

* zusätzlich wurden 75 Wohneinheiten zu Gesamtkosten von 2.621 €/m² Wohnfläche im Rahmen der ‚Komplettförderung‘ geschaffen

** zusätzlich wurden 11 Wohneinheiten zu Gesamtkosten von 3.277 €/m² Wohnfläche im Rahmen der ‚Komplettförderung‘ geschaffen

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)

Reduzierung von Barrieren

Durch den demografischen Wandel entsteht zunehmend Bedarf an Wohnraum, der die selbstständige Lebensführung unterstützt und die Privatsphäre wahrt. Ziel des Förderangebots ist eine möglichst gleichmäßige Verteilung von barrierefreiem Wohnraum im Stadtgebiet. Vermutlich aufgrund zu geringer Förderanreize wurde dieses Angebot im Berichtsjahr nicht angenommen.

Anpassung und Modernisierung von Heimen

Auch dieser Förderbaustein zielt darauf ab, älteren Menschen eine selbständigere Lebensführung zu ermöglichen als das in der traditionellen Heimunterbringung möglich war. So werden Modernisierungsmaßnahmen gefördert, die mit einer funktionalen Anpassung an zeitgemäße Wohnkonzepte verknüpft sind. Einige Träger von Alten- und Pflegeheimen wurden beraten – Förderanträge wurden 2011 jedoch nicht gestellt.

Maßnahmen des Stadtumbaues

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. 2011 wurden keine Anträge gestellt.

Denkmalgerechte Erneuerung

Obwohl auch dieser Förderbaustein für einen eng begrenzten Wohnungsbestand in historischen Stadt- und Ortskernen von Land und Stadt publik gemacht wurde, wurde dieses Angebot 2011 nur für ein Einfamilienhaus mit 10.000 Euro angenommen.

Verbesserung der Energieeffizienz

Dieser Förderbaustein ist ein Angebot zur Steigerung der Energieeffizienz (bei Senkung der Wohnnebenkosten) und verstärkten CO₂-Einsparung im Gebäudebestand als Beitrag zum Klimaschutz.

Die zur Verfügung stehenden Mittel wurden 2011 lediglich in Höhe von 945.700 Euro in Anspruch genommen zur energetischen Sanierung von 61 Mietwohnungen.

Förderangebote für den Wohnungsbestand werden bei angespannten Wohnungsmärkten erfahrungsgemäß weniger in Anspruch genommen als bei drohenden Wohnungsleerständen.

2011 wurden die Verhandlungen zur Finanzierung einer Wohnanlage mit rund 220 Wohnungen zur Förderung aufgenommen. Diese Wohnanlage soll mit einer Kombination von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Maßnahmen des Stadtumbaues sowie der Reduzierung von Barrieren zukunftsfähig gemacht werden und dem berechtigten Personenkreis als preiswerter Wohnraum erhalten bleiben.

Ausblick auf die Wohnungsbauförderung 2012

2012 werden neue Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen im Sinne einer sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit gesetzt. Priorität haben der Mietwohnungsbau auf angespannten Wohnungsmärkten und die energetische

Sanierung des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Leitziele dabei sind:

- Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen mit preiswertem Wohnraum
- Energetische Optimierung des Wohnungsbestandes mit Einsparung von Wohnnebenkosten
- Schaffung von Angeboten für einen generationengerechten Wohnungsbau (Wohnkonzepte und Barrierefreiheit) sowie für veränderte Haushaltsstrukturen
- Entwicklung von standortangepassten, integrativen Förderstrategien sowie innovativer Lösungsansätze im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus

Die Qualitätsstandards im geförderten Mietwohnungsbau werden wie bisher weiterentwickelt:

- so wird ab 2012 jede geförderte Mietwohnung über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia verfügen
- klassische Laubengangschließungen sind in den meisten Fällen mit dem Fördergeber direkt abzustimmen
- die Standards der Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsbau werden an die neue DIN 18040-2 angepasst, was unter anderem bedeutet, dass künftig auch taktile und visuelle Orientierungshilfen in die Gebäudeplanung integriert werden
- zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten auf Flächen, die bauleitplanerisch nicht entwickelt sind, ist ab einer Größenordnung von 100 Mietwohnungen mit mindestens 50 geförderten Wohnungen ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen

Eckwerte des Landesprogramms 2012

Programmvolumen

Das Programmvolumen für sämtliche Fördermaßnahmen wird im Jahre 2012 von 800 Millionen Euro auf 850 Millionen Euro erhöht. Der Ansatz für die Förderung der Schaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum, speziell für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen, wird um 50 Millionen Euro auf 450 Millionen Euro erhöht.

Zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele soll die Sanierungsquote im Wohnungsbestand deutlich erhöht werden. Daher werden gezielt 200 Millionen Euro zur Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf der

energetischen Sanierung einschließlich des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard bereitgestellt.

Der Ansatz zur Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums bleibt mit 200 Millionen Euro unverändert.

Passivhausstandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivhaus-Energiestandard kann wegen der höheren Einsparpotenziale bei den Heizkosten eine um 0,30 Euro/Quadratmeter/monatlich höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 5,55 Euro für die Einkommensgruppe „A“ und 6,65 Euro für die Einkommensgruppe „B“. Zum Ausgleich des höheren baulichen Aufwands wird ein Zusatzdarlehen von 50,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

Ausblick

Mit Blick auf das Erscheinungsdatum dieses Berichts werden nachfolgend auch schon einige Fakten aus 2012 benannt:

Das Land hat der Stadt Köln zur Wohnraumförderung im Jahre 2012 bisher rund 93,25 Millionen Euro zur Bewilligung bereitgestellt.

Hiervon entfallen 67,95 Millionen Euro auf die Förderung des Mietwohnungsbaus, 19,9 Millionen Euro auf die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums. 5,4 Millionen Euro entfallen auf die Förderung von investiven Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand, zur denkmalgerechten Erneuerung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass mit dem zugeteilten Mittelkontingent etwa 680 Mietwohnungen gefördert werden können. Dies ist bei weitem nicht ausreichend, um die vom Rat beschlossene Zielzahl von mindestens jährlich 1.000 zu fördernden Mietwohnungen zu erreichen. Die Verwaltung ist bestrebt, in Anlehnung an die Zahl der Förderanträge weitere Landesmittel für Köln zu sichern. Aus dem bereitgestellten Budget für Eigentumsmaßnahmen sind vorrangig Anträge aus Vorjahren zu bewilligen.

Neuanträge dürfen bewilligt werden, wenn und soweit Ablehnungen von Altanträgen bestandskräftig geworden sind oder wegen des endgültigen Ausfalles eines Altantrages aus anderen Gründen Fördermittel frei werden.

Wegen des geringen Antragsbestandes aus dem Vorjahr mit einem Mittelbedarf von rund 5,5 Millionen Euro wird der Großteil des bereit gestellten Kontingents für Neuanträge zur Verfügung stehen. Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich vorbehalten, über darüber hinaus gehende Fördermöglichkeiten für Neuanträge ggf. im Rahmen der Programmbewirtschaftung zu entscheiden.

Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm

Im Oktober 2011 hat der Rat der Stadt Köln den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen. Das in konkretisierender Umsetzung dieses Beschlusses am 15.05.2012 vom Rat beschlossene Förderkonzept hat eine Laufzeit von zunächst 5 Jahren und wird ab dem Förderjahr 2012 umgesetzt.

Zur Sicherung der Zielzahl von 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen vergibt die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln Wohnungsbaudarlehen zum Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Wesentlichen entsprechend den Förderbedingungen des Landes, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent der Landesförderung für den Mietwohnungsneubau vor Erreichen der Zielzahl von 1.000 Wohneinheiten aufgebraucht ist.

Mit den veranschlagten Mitteln von 33 Millionen Euro könnten jährlich etwa 330 zusätzliche Wohnungen mit Darlehen gefördert werden.

Als weiterer Fördertatbestand wird der Erwerb nicht-städtischer Grundstücke durch Zuschüsse im Gesamtvolumen von einer Millionen Euro jährlich subventioniert. Die Zuschussgewährung ist verbunden mit der öffentlichen Darlehensförderung von Wohnungen durch das Land bzw. nachrangig durch die Stadt. Die sozialraumverträgliche Verteilung der mit städtischen Mitteln geschaffenen Wohnungen in diesem Rahmen wird durch die Anwendung eines „Förderatlas“ erreicht, der ebenfalls beschlossen wurde.

Hierzu wird ein Zuschuss auf den festgestellten Verkehrswert in folgender Größenordnung gewährt:

- 20 % bei Stadtteilen mit weniger als 10 % öffentlich geförderte Wohnungen
- 15 % bei Stadtteilen mit weniger als 15 % öffentlich geförderte Wohnungen

(Ausnahme: sozialpolitische Gründe sprechen dagegen)

Weiterhin werden Mittel für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen von jährlich einer Millionen Euro veranschlagt. Ein Umsetzungsmodell wird derzeit in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft entwickelt.

Das bestehende Baulückenprogramm soll mit dem Schwerpunkt weitergeführt werden, Eigentümer zum Bau von preiswerten Wohnungen zu motivieren.

Wohnungsversorgung

Antragstellung Wohnberechtigungsschein

Für die erfolgreiche Suche einer mietpreisgünstigen geförderten Wohnung ist der Wohnberechtigungsschein (WBS) eine wichtige Grundlage.

Das Amt für Wohnungswesen ist die Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger, die in eine andere Wohnung umziehen möchten und einen WBS benötigen. Hier erhalten sie im Rahmen der Erstberatung neben der Antragsbearbeitung weitergehende Informationen zu den Möglichkeiten, selbständig Wohnraum zu finden und zu den Unterstützungsangeboten des Amtes.

Zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheines ist die Einhaltung der gemessen an der Haushaltsgröße festgesetzten Einkommensgrenze erforderlich. Weiterhin enthält der WBS Informationen über die zulässige Wohnungsgröße und die soziale Dringlichkeit der Wohnungssuche.

Einkommensgrenzen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zum Erhalt eines WBS möglichen Maximal-Einkommen. Die Tabelle dient lediglich der Orientierung.

Zur verbindlichen Prüfung des Anspruchs auf einen WBS ist zum Beispiel aufgrund von Veränderungen der Einkommensgrenzen, weiterer Haushaltsgrößen sowie diverser Frei- und Abzugsbeträge eine Einzelfallprüfung

erforderlich. Rechtliche Grundlage für die Einkommensprüfung ist das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bzw. der entsprechende Einkommensprüfungserlass zu §§ 13 – 15 WFNG NRW.

Der WBS ist für ein Jahr gültig, kann also in diesem Zeitraum als Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung verwendet werden.

Beispiele für Einkommensgrenzen

Anzahl Familienmitglieder im Haushalt	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in Euro	Jahres-Bruttoeinkommen maximal (circa) in Euro	
			§§ 13-15 WFNG	§§ 13-15 WFNG
(Kind(er) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr)	EK* - Beispiele: Abzüge in Euro: Beamte: 1000,00 und 22 % Angestellte: 1000,00 und 34 % Rentner: 102,00 und 10 % Erwerbslose: keine Abzüge (EK = Einkommen)		Einhaltung der EK-Grenze „A“ – Bescheinigung	Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40 % „B“ – Bescheinigung
1 Ein-Personen-Haushalt	Beamte	17.000	22.795	31.513
	Angestellte/Arbeiter	17.000	26.758	37.061
	Rentner	17.000	18.991	26.546
	Erwerbslose	17.000	17.000	23.800
2 Zwei-Personen-Haushalt (ohne Kind)	Beamte	20.500	31.282	41.795
	Angestellte/Arbeiter	20.500	36.061	48.485
	Rentner	20.500	26.880	35.991
	Erwerbslose	20.500	24.500	32.700
2 Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	21.100	32.051	42.872
	Angestellte/Arbeiter	21.100	36.970	49.758
	Rentner	21.100	27.546	36.924
	Erwerbslose	21.100	25.100	33.540
3 Ehepaar mit 1 Kind	Beamte	25.800	34.077	47.308
	Angestellte/Arbeiter	25.800	40.091	55.727
	Rentner	25.800	28.769	40.235
	Erwerbslose	25.800	25.800	36.120
3 Alleinerziehende mit 2 Kindern	Beamte	26.400	34.846	48.385
	Angestellte/Arbeiter	26.400	41.000	57.000
	Rentner	26.400	29.435	41.169
	Erwerbslose	26.400	26.400	36.960
4 Ehepaar mit 2 Kindern	Beamte	31.100	40.872	56.821
	Angestellte/Arbeiter	31.100	48.121	66.970
	Rentner	31.100	34.658	48.480
	Erwerbslose	31.100	31.100	43.540
5 Ehepaar mit 3 Kindern	Beamte	36.400	47.667	66.333
	Angestellte/Arbeiter	36.400	56.152	78.212
	Rentner	36.400	42.569	56.724
	Erwerbslose	36.400	38.220	50.960

Weitere Frei-/Abzugsbeträge:

Für jede weitere zum Familienhaushalt (mehr als drei Personen) rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.700 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 600 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von 12 % (bei Steuern vom Einkommen und Pflichtbeiträgen zur Rentenversicherung) sowie 10 % (bei Pflichtbeiträgen zur Krankenversicherung) abgezogen. Es gibt einen Freibetrag in Höhe von 600 Euro, soweit ein haushaltsangehöriges Kind im Alter von 16 – 25 Jahren anrechenbares Einkommen hat. Zudem gibt es Freibeträge für – junge Ehepaare, – Zwei-Personen-Haushalte, – Schwerbehinderung und/oder Pflegebedürftigkeit.

Quantitative Übersicht und Entwicklung

Die Anzahl der Neuanträge auf einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A stieg von 16.304 in 2010 auf 16.454 registrierte Anträge in 2011 an. Im gleichen Zeitraum wurden wie im Vorjahr 570 Bescheinigungen der Einkommensgruppe B ausgestellt.

Bei der Betrachtung der Gesamtzahl der WBS-Anträge ergibt sich im Förderweg A ein stetiger Anstieg und eine Stagnation im Förderweg B.

WBS-Anträge		
Jahr	Bescheinigung Einkommensgruppe A	Bescheinigung Einkommensgruppe B
2008	15.363	788
2009	15.998	583
2010	16.303	570
2011	16.454	570

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Dringlichkeitskatalog

Zur Dokumentation sozialer Notlagen erfolgt auf dem Wohnberechtigungsschein die Einstufung der WBS-Anträge in Dringlichkeitsstufen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die WBS-Statistik für besondere Personengruppen, Dringlichkeitsstufen und Berufsgruppen dargestellt. Die Einstufung erfolgt immer in die Ränge 1 – 13.

Rang 1 bedeutet die höchste beziehungsweise dringlichste Stufe, die eine möglichst schnelle Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum erforderlich macht. Rang 13 dokumentiert, dass keine besondere soziale Notlage für einen schnellen Umzug vorliegt.

Damit die Dringlichkeitseinstufung vorgenommen werden kann, sind entsprechende Nachweise wie Kündigungen, Atteste, Mietverträge usw. im Antragsverfahren vorzulegen.

Erteilte WBS nach Dringlichkeitsrang			
Dringlichkeitsränge	2010	2011	%
1 Akut unbewohnbare Wohnung	11	13	+ 18,2
2 Akute oder drohende Obdachlosigkeit	1.639	1.747	+ 6,6
3 Familienzusammenführung/ Familientrennung	829	905	+ 9,2
4 Gravierende gesundheitliche Einschränkungen	649	816	+ 25,7
5 Wesentlich zu kleine Wohnung, mindestens 3 Personen mehr als Wohnräume	796	744	- 6,5
6 Auszug aus einem Sozialhaus/ Übergangwohnheim	178	193	+ 8,4
6/12 Umzug erforderlich aufgrund zu hoher Unterkunfts-kosten, dokumentiert durch das Jobcenter oder Grundsiche- rungsstelle	922	1097	+ 19,0
7 Schlechte bauliche Wohnbedin- gungen/Pendler über 50 km	852	891	+ 4,6
8 2 Personen mehr als Wohnraum zur Verfügung steht	967	967	+ 0,0
9 Gesundheitliche Gründe	166	115	- 30,7
10 Eine Person mehr als Wohnräu- me zur Verfügung stehen	1.050	1.065	+ 1,4
11 Miete im Verhältnis zu Nettoein- kommen zu hoch	109	166	+ 52,3
12 Miete überschreitet die Miet- bergrenze (siehe Rang 6/12)	-	-	-
13 Alle übrigen Wohnungssuchen- den nach WFNG NRW	8.138	7.735	- 5,0

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Erteilte WBS für besondere Personengruppen			
Gruppe	2010	2011	%
Rang 6/12	920	1097	+ 19,2
Schwerbehinderte 50 – 70 %	736	813	+ 10,5
Schwerbehinderte 80 – 100 %	878	987	+ 12,4
Personen über 60 Jahre	2.053	2.042	- 0,5
Junge Familien	989	912	- 7,8
Studenten/Auszubildende	473	443	- 6,3

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mit 5.514 Anträgen in 2011 stellt sich in den Rangstufen 1 – 6 beziehungsweise 6/12 eine sehr hohe Notwendigkeit für eine Wohnungsversorgung dieser Kölner Haushalte dar. Mit 33,5 % der Gesamtanträge für einen Wohnberechtigungsschein ist hier ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Wohnberechtigungsscheine werden immer dann in die Rangstufe 6/12 eingestuft, wenn Bürgerinnen und Bürger Transferleistungen des Jobcenters oder Grundsicherungsleistungen erhalten und deren Unterkunfts-kosten als unangemessen hoch angesehen werden. Hier ist in den letzten Jahren ein stetiger Anstieg zu verzeichnen, zuletzt von 2010 auf 2011 um 19,2 %.

Dringlichkeitsrang 6/12

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %
2008	807	+ 30,0
2009	818	+ 1,4
2010	920	+ 12,5
2011	1.097	+ 19,2

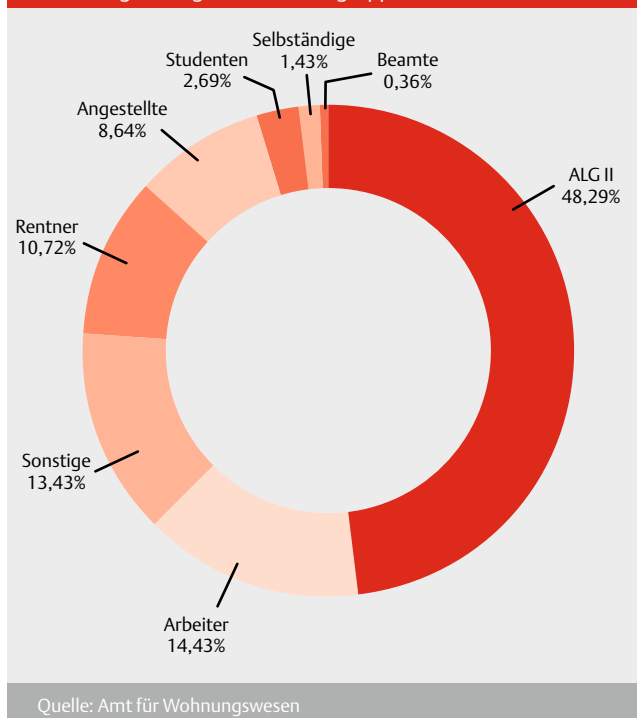
Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Rangstufe 11 (zu hohe Unterkunfts-kosten) wird immer dann vergeben, wenn Bürgerinnen und Bürger ihren Lebensunterhalt durch Rente oder Arbeitseinkommen bestreiten und die Unterkunfts-kosten ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens überschreiten. Vergleicht man die aktuellen Zahlen mit denen des Vorjahres ist ein Zuwachs von deutlichen 52,3 % zu verzeichnen.

Für den Personenkreis der Menschen mit Behinderungen in einem anerkannten Grad zwischen 50 und 100 ist ein Zuwachs von insgesamt 11,5 % dokumentiert. Dies spiegelt sich auch im prozentualen Anstieg von 25,7 % in der Vergabe der Dringlichkeitsstufe 4 (Notwendigkeit eines Wohnungswechsels aufgrund gravierender gesundheitlicher Einschränkung) wieder.

Junge Familien, Auszubildende, Studenten und Menschen im Alter über 60 stellten in 2011 weniger Anträge auf einen WBS als in 2010.

WBS-Antragstellungen nach Berufsgruppen 2011



Ausblick

Mit fast 17.000 Antragstellerhaushalten im Berichtsjahr ist der Bereich der WBS-Sachbearbeitung von Bürgerinnen und Bürgern stark frequentiert. Die häufige Informationsabfrage auf der Homepage der Stadt Köln bestätigt dies. Die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt im Segment der preiswerten Wohnungen wird auf absehbare Zeit eine hohe Zahl von Antragstellungen und entsprechenden Beratungsbedarf mit sich bringen.

Dabei spielt die kundenorientierte Beratung über die Möglichkeiten der eigenen Wohnungssuche in Köln neben der eigentlichen Antrags-sachbearbeitung künftig weiterhin eine wichtige Rolle.

Wohnungsvermittlung

Eine Hauptaufgabe der Wohnungsvermittlungsstelle besteht darin, jene Kölner Haushalte bei der Wohnungssuche zu unterstützen, die eine besondere Dringlichkeit bei der Wohnungssuche aufweisen. Dieser Stelle obliegt die Prüfung und Genehmigung sämtlicher Neuvermietungs-vorgänge im geförderten Wohnungsbestand.

Eine besondere Dringlichkeit ist zum Beispiel bei Haushalten gegeben, denen der Gesetzgeber besonderen Vorrang einräumt (zum Beispiel Schwangere, Menschen mit Schwerbehinderung, Wohnungslose). Aber auch bei den durch das Amt für Wohnungswesen definierten Sachverhalten soll kurzfristige Unterstützung sichergestellt werden (zum Beispiel bei Kündigung des Vermieters). Ein großer Teil dieser Fälle wird in die Rangeinstufen 1 – 6 des Dringlichkeitskataloges eingeordnet.

Bei insgesamt 4.449 Neuvermietungen im Berichtszeitraum (mit 9.906 Personen) verfügten 1.532 wohnungssuchende Haushalte über einen Dringlichkeitsrang 1 – 6. Damit wurde 2011 ein Ziel der mit der Wohnungswirtschaft 2009 getroffenen Belegungsvereinbarung erreicht, wonach eine möglichst hohe Zahl von Haushalten mit dringender Versorgungsnotwendigkeit eine Wohnung erhalten sollen. Von 16.454 ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen (mit 33.263 Personen) lagen in 5.514 Fällen dringende Gründe für eine Wohnungssuche vor.

Neben dieser kooperativen Versorgung hat die Vermittlungsstelle 2011 initiiert, dass weitere 211 Haushalte mit 465 Personen eine passende Mietwohnung fanden. Die intensive Beratung der Wohnungssuchenden und die Verhandlungsgespräche mit der Wohnungswirtschaft führten auch in diesen Fällen zu einem Mietvertragsabschluss. Dies galt vor allem für jene Haushalte, die aufgrund besonderer Umstände (Großfamilien, Haushalte mit einem negativen SCHUFA-Eintrag usw.) nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt finden und somit auf die Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen angewiesen sind.

Ferner haben die Vermieterinnen und Vermietern auch im Zuge der Belegung diverser Neubauten das Serviceangebot des Amtes für Wohnungswesen aufgegriffen, sie mit Beratungen und in Kooperation bei der Suche nach geeigneten Mietern zu unterstützen.

Die folgende Übersicht stellt die Entwicklung der WBS-Gesamtantragszahlen in Verbindung mit den dringend wohnungssuchenden Haushalten (Rang 1 – 6) im Zeitraum 2001 – 2011 dar:

Antragszahlen WBS		
Jahr	Gesamtanträge	Anträge Rang 1 – 6
2001	18.728	5.395 (28,81 % der Gesamtanträge)
2002	19.339	5.315 (27,48 % der Gesamtanträge)
2003	19.245	4.866 (25,28 % der Gesamtanträge)
2004	18.712	4.677 (24,99 % der Gesamtanträge)
2005	17.512	4.520 (25,81 % der Gesamtanträge)
2006	16.635	4.472 (26,88 % der Gesamtanträge)
2007	14.560	4.090 (28,09 % der Gesamtanträge)
2008	15.363	4.459 (29,02 % der Gesamtanträge)
2009	15.998	4.825 (30,16 % der Gesamtanträge)
2010	16.306	5.022 (30,80 % der Gesamtanträge)
2011	16.454	5.514 (33,51 % der Gesamtanträge)

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen (alter 1. Förderweg und Wohnungen der Einkommensgruppe A) belief sich im Jahr 2011 auf 41.642 Wohneinheiten. Dies bedeutet eine Verringerung um 778 Wohnungen oder 1,87 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit setzte sich, wenn auch verlangsamt, der Trend einer weiteren Reduzierung des Bestandes von gefördertem Wohnraum fort.

Die folgende Tabelle bietet hierzu eine Zehnjahresübersicht:

Geförderte Wohnungen (1.Förderweg/WBS-Gruppe A)	
Jahr 2001	63.535 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 1.118)
Jahr 2002	61.618 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 1.917)
Jahr 2003	59.818 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 1.800)
Jahr 2004	56.808 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 3.010)
Jahr 2005	54.180 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 2.628)
Jahr 2006	50.319 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 3.861)
Jahr 2007	47.141 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 3.178)
Jahr 2008	45.086 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 2.055)
Jahr 2009	42.880 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 2.206)
Jahr 2010	42.370 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 510)
Jahr 2011	41.592 Einheiten (Differenz zum Vorjahr: 778)
Jahre 2001 – 2011	Gesamtdifferenz: 21.943 WE

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Diese Entwicklung lässt weiterhin die Notwendigkeit erkennen, den geförderten Wohnungsbau konsequent zu stärken und wieder auszuweiten. Vor allem vor dem Hintergrund des wachsenden Anteils von Haushalten, der aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, steigender Energiekosten und aufgrund sinkender Realeinkommen sowie Realrenten auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen ist.

Wohnraumakquise – Vermieterservice

Das im April 2007 begonnene Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Kosten der Unterkunft (KdU) von ALG II-Beziehern wurde auch 2011 erfolgreich weitergeführt. Ziel des Projektes ist es, die stetig ansteigenden Unterkunfts-kosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II von der Stadt Köln übernommen werden müssen, zu senken.

Grundlage ist eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und dem Jobcenter Köln (vormals ARGE), wonach der Fachdienst zur Senkung der KdU bei der Fachstelle Wohnen (Amt für Soziales und Senioren) beauftragt wird, besonders ausgewählte Fälle im Hinblick auf überteuerte Mieten qualifiziert zu beraten, Selbsthilfepotentiale zu erschließen und, falls erforderlich, Umzüge in preiswerteren und angemessenen Wohnraum zu initiieren.

Im Rahmen dieses Projektes arbeitet der Wohnungsservice des Amtes für Wohnungswesen eng mit dem Fachdienst zur Senkung der KdU zusammen.

Der Wohnungsservice hilft dem ausgewählten Personenkreis bei der Beschaffung von Wohnungen und versucht dabei, den Wünschen der Wohnungssuchenden möglichst zu entsprechen und soziale Belange zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die angespannte Situation im preiswerten Marktsegment werden zusätzlich zu den öffentlich geförderten Wohnungen auch weitere Wohnungen benötigt. Der Wohnungsservice akquiriert deshalb auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt preiswerten Wohnraum. Vermieterinnen und Vermietern steht der kostenlose Wohnungsservice über den Internetauftritt der Stadt Köln zur Verfügung. Auch telefonisch können sie sich umfassend beraten lassen, wenn Sie Wohnraum zur Verfügung stellen möchten. Zusätzlich wird dieser Service auch regelmäßig über die Lokalpresse bekannt gemacht und rege genutzt. Zahlreiche Umzüge konnten durch den Wohnungsservice, der Mietern und Vermietern auch nach Abschluss eines Mietvertrages bei Fragen zur Verfügung steht, bereits erfolgreich begleitet werden.

Wohnformen

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln

Dieses Projekt wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Seit dem 01.01.2009 hat die Stadt Köln die Finanzierung des bis dahin aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen. Das Amt für Wohnungswesen, die Universität zu Köln und die Seniorenvertretung der Stadt Köln arbeiten dabei in enger Kooperation zusammen.

Das Projekt basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen zur gesellschaftlichen Entwicklung. Es geht darum, individuelle Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen zu gestalten und die Kooperation der Generationen zu fördern. In Bezug auf die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt im preis-

werten Segment können alternative Wohnformen wie Wohnen für Hilfe auch zu einer gewissen Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Wichtig ist der Stadt Köln, dass Studierende sich hier wohlfühlen und auch nach Abschluss ihres Studiums in Köln wohnen bleiben.

Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine Wohnpartnerschaft mit Seniorinnen und Senioren, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen. Die Gegenleistung für das mietfreie Wohnen liegt in der Unterstützung, zum Beispiel durch Einkaufen, Gesellschaft leisten, Hilfe in Haushalt oder Garten, Kinderbetreuung und mehr; Pflegeleistungen sind allerdings ausgeschlossen.

2009 erfolgte die Ausweitung des Projektes im Anbieterkreis auf Alleinerziehende, Familien und Menschen mit Behinderung. Dies wurde auch im Berichtsjahr so beibehalten. Nach wie vor stellen aber Senioren die Mehrzahl der Wohnraumanbieter dar. Dies liegt darin begründet, dass diese Altersgruppe nicht nur Unterstützung bei den alltäglichen Hilfeleistungen, sondern ebenso den sozialen Kontakt sucht. Auch die Möglichkeit, mit den Hilfeleistungen der Studierenden so lange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ zu leben, ist eine wichtige Motivation für ihre Offenheit gegenüber einer solchen Wohnpartnerschaft.

Aufgrund umfangreicher Werbemaßnahmen für dieses Projekt stieg die Anfrage auf Seiten der Anbieter und Studierenden auf mehr als 6.000 Beratungsgespräche. Es kam bislang zu über 300 konkreten Vermittlungen, womit das Kölner Projekt bundesweit vorne liegt. Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln ist zudem in Deutschland die einzige Kooperation zwischen Stadt und Universität, hat somit eine Vorreiterrolle und wird mit großem Interesse verfolgt.

Dies liegt auch daran, dass die individuelle Kontaktvermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften durch erfahrene Projektmitarbeiterinnen der Universität zu Köln einen sehr hohen Stellenwert genießt. Zum Beispiel vermittelt die qualifizierte Unterstützung zusätzliche Sicherheit bei der Wahl des Wohnpartners.

Im Juli 2011 fand in Köln der 2. Weltkongress der Organisation „Homeshare International“, die ihren Sitz in Oxford hat, statt. Vertreter aus acht Nationen, darunter aus den USA und Australien, diskutierten zum Thema „Homesharing“, tauschten Erfahrungen aus und konnten wichtige Erkenntnisse gewinnen. Auch das Team von „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln“ war maßgeblich an den Vorbereitungen zum Kongress, der in städtischen Räumen stattfand, beteiligt und konnte das Projekt auf internationaler Bühne vorstellen.

Die fünf Pilotprojekte des Kölner Fördermodells Mehrgenerationenwohnen

Die fünf Projekte wurden mit einem städtischen Budget von 850.000 Euro sowie Landesfördermitteln für den geförderten Wohnungsbau gefördert.

50.000 Euro aus dem städtischen Budget flossen in den Aufbau und die Begleitung der Projektgruppen durch eine professionelle Gruppenmoderation. In jedem Projekt wurde der Gemeinschaftsraum auf 20 Jahre vorfinanziert und ein Investitionszuschuss für jede Wohneinheit gewährt.

Die einzelnen Wohnprojekte wurden bereits im Jahresbericht 2009 dargestellt. Jedes Projekt hat ganz individuelle gemeinschaftliche Prinzipien des Zusammenlebens und Besonderheiten, die entweder aus dem Zusammenschluss bestimmter Zielgruppen, bestimmter örtlicher Bedingungen oder einer besonderen sozialen Zielsetzung resultieren.

Die Bewohnergruppen von „Ledo“, der „Villa Stellwerk“ und der „Villa Anders“ konnten im Laufe des Jahres 2009 ihre neuen Wohngruppen beziehen. Die Wohnprojekte „Nürnberger Straße“ und „Auf dem Sandberg“ wurden 2010 bezugsfertig.

Es gibt keine große Fluktuation in den einzelnen Projekten. Lediglich bei „Ledo“ gab es einige Auszüge. Diese betrafen meist die kleineren Wohnungen, die eher mit Studenten belegt waren und wieder sind. Diese Belegung wurde von dem Verein bewusst so gewählt, damit junge Menschen mal in ein Wohnprojekt „reinschnuppern“ können.

Bei der „Villa Anders“ hat es Auszüge gegeben, da Bewohner im Projekt waren, die andere Vorstellungen von dem Zusammenleben hatten. Eine neue Mischung der Bewohner führte auch zu einer gesteigerten Aktivität des Bewohnervereins.

Die zuständige Mitarbeiterin der GAG Immobilien AG trifft sich alle drei Monate mit allen Vereinsvorständen der Projekte zum Meinungs- und Erfahrungsaustausch. Die fünf Projekte sind untereinander vernetzt, so dass Anfragen zwecks Neubezug abgestimmt werden und eventuelle neue Bewohner an den Verein weitergeleitet werden, wo gerade passende Kapazitäten bestehen.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“
Standort des Projektes	Auf dem Sandberg, 51105 Köln-Poll
Investor	GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Auf dem Sandberg e. V.“ Gemischter Mietwohnungsbau mit insgesamt 13 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. 6 Wohnungen Einkommensgruppe A, 4 Wohnungen Einkommensgruppe B, 3 freifinanzierte Wohnungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“
Standort des Projektes	Nürnberger Straße, 51103 Köln-Höhenberg
Investor	GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Köln-Höhenberg International e. V.“ Gemischter Mietwohnungsbau mit insgesamt 18 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. 14 Wohnungen Einkommensgruppe A, 4 Wohnungen Einkommensgruppe B, 1 freifinanzierte Wohnung

Quelle: Amt für Wohnungswesen



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa Stellwerk“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa Stellwerk“
Standort des Projektes	Am Alten Stellwerk, 50933 Köln-Nippes
Investor	GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Villa Stellwerk e.V.“ Geförderter Mietwohnungsbau mit insgesamt 15 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. 16 Wohnungen Einkommensgruppe B

Quelle: Amt für Wohnungswesen



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“
Standort des Projektes	Emmericher Straße, Monika-Plonka-Platz, Reeser Straße, 50735 Köln-Niehl
Investor	GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Ledo“ Gemischter Mietwohnungsbau mit insgesamt 65 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. 3 Wohnungen Einkommensgruppe A, 63 Wohnungen Einkommensgruppe B

Quelle: Amt für Wohnungswesen



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“
Standort des Projektes	Helmholtzstraße, Venloer Straße, 50825 Köln-Ehrenfeld
Investor	GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Schwul-Lesbisches Wohnen e.V.“ Gemischter Mietwohnungsbau mit insgesamt 34 Wohnungen und Gemeinschaftsraum. 4 Wohnungen Einkommensgruppe A, 16 Wohnungen Einkommensgruppe B, 15 freifinanzierte Wohnungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Fazit und Ausblick

Die Nachfrage nach weiteren Projekten bei der GAG Immobilien AG ist hoch, es existiert eine Warteliste. Das Interesse der meisten Bewohnergruppen liegt an einem zentralen Grundstück mit sehr guter Infrastruktur. Die Stadtteile Ehrenfeld, Innenstadt und Sülz sind besonders gefragt.

Langfristig sieht der Kölner Ratsbeschluss zum Mehrgenerationenwohnen eine großflächige Umsetzung solcher Wohnprojekte in allen Stadtteilen vor, mittelfristig die Realisierung von mindestens einem Projekt je Stadtbezirk.

Die zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel wurden für den Bau der fünf Pilotprojekte sowie für die Finanzierung der Projektmoderation im vorgegebenen Rahmen vollständig aufgebraucht. Die Höhe der städtischen Förderung lag im Durchschnitt für ein Wohnprojekt mit 20 gemischt geförderten Mietwohneinheiten zwischen 140.000 und 150.000 Euro.

Es hat sich gezeigt, dass die Umsetzung solcher Projekte in hohem Maße abhängig ist von der Unterstützung mit Fördermitteln, insbesondere im Hinblick auf die häufig sehr kostenintensive, aber unverzichtbare, Projektmoderation und die zur Miete hinzukommenden Kosten des Gemeinschaftsraumes.

Bislang sind in vier Kölner Stadtbezirken sehr erfolgreich städtisch geförderte Mehrgenerationen-Wohnprojekte entstanden. Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses werden zukünftig weitere Zuschussmittel für den Bau solcher Projekte in den anderen Stadtbezirken erforderlich sein.

Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung

Seit 1998 geförderte Mietwohnungen werden nach den Richtlinien des Landes barrierefrei gebaut. Das heißt, der Hauseingang, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug müssen stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. In den Wohnungen dürfen weder Stufen, Schwellen noch untere Türanschläge vorhanden sein, die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und alle Türbreiten entsprechen der DIN für rollstuhlge-rechtes Bauen.

Seit 2006 muss die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges gewährleistet sein.

Die Gesamtzahl an barrierefreien und bezugsfertigen Wohnungen in Köln, die bis Ende 2011 gefördert wurden, beläuft sich nach der oben angegebenen Definition auf 7.725.

Barrierefreiheit ist allerdings nicht immer gleichbedeutend mit einem stufenlosen Zugang von der Straße zur Wohnung. Bei 3.760 Wohnungen beschränkt sich die Barrierefreiheit auf entsprechende Ausstattungsmerkmale in der Wohnung (zum Beispiel ebenerdige Dusche, Türbreiten).

Über eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung im Sinne der seit 1998 geltenden Vorschriften verfügten im Kölner Stadtgebiet zum 31.12.2011 geförderte Wohnungen in einer Anzahl von 3.965.

Davon verfügen 910 Wohnungen neben einer barrierefreien Dusche zusätzlich über eine Badewanne. Diesen Typus gibt es vorrangig in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen. Auch das Zusammenleben der Haushalte mit behinderten und nichtbehinderten Personen gestaltet sich deutlich einfacher, weil den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung getragen wird.

Die o. a. Zahl von 3.965 Wohneinheiten beinhaltet zum Beispiel folgende Varianten:

- 169 Wohnungen sind speziell für Rollstuhlfahrer geeignet und entsprechenden Belegungsbindungen unterworfen. Diese entsprechen den Vorgaben der DIN-Norm 18025 Teil 1 (Rollstuhlgerecht)
- 2.941 Wohnungen gehören zur Förderart „Einkommensgruppe A“ und ehemaliger 1. Förderweg
- 747 Wohnungen befinden sich in der Bindungsart „Einkommensgruppe B“

Zur zukünftigen Entwicklung kann festgestellt werden, dass es am 31.12.2011 für weitere 1.715 Wohnungen (ohne Eigenheimförderung) eine Förderzusage von Seiten des Amtes für Wohnungswesen gab. Diese Bauvorhaben befanden sich zum Stichtag in der Planungsphase beziehungsweise im Bau.

Ferner lagen zum 31.12.2011 die Planungen für sechs Gruppenwohnungen vor. In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt dieser Wohnform in der Schaffung einer

Wohnmöglichkeit für Menschen mit einer Demenzerkrankung. Darüber hinaus wird es für 2012 auch Wohngruppen für Personen mit Lernschwierigkeiten geben. Insgesamt wird sich der Bestand an barrierefrei erreichbarem Wohnraum in den nächsten Jahren erfreulicherweise weiter erhöhen.

Neubauübersicht nach Stadtbezirken

Neubauwohnungen gesamt			
Stadtbezirk	Anzahl	barrierefrei erreichbare Wohnungen	durch Aufzug erschlossene Wohnungen
Innenstadt	0	0	0
Rodenkirchen	81	41	34
Lindenthal	297	238	201
Ehrenfeld	161	161	152
Nippes	32	26	25
Chorweiler	45	44	36
Porz	284	284	284
Kalk	435	329	312
Mülheim	380	374	372
Gesamt:	1.715	1.497	1.416

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Begründet ist dieser Trend auch mit dem Bestreben des Amtes für Wohnungswesen, schon im Zuge von Investorenberatungen dem Thema Barrierefreiheit eine zentrale Rolle zukommen zu lassen.

Ergänzend bietet das Amt diverse Serviceleistungen in Form von Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentum und Mietwohnungen sowie Unterstützung bei der Belegung von gefördertem barrierefreiem und somit mietgünstigem Wohnraum an.

Vermittlung rollstuhlgerechter/barrierefreier Wohnungen

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

Bei der „Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen im geförderten Wohnungsbau“ des Amtes bündelt sich die Beratung für behinderte Menschen oder andere Stellen, die sich für behinderte Menschen engagieren in den Themen „Wohnberechtigungsschein“ und „Unterstützung bei der Wohnungssuche“.

Ferner ist diese Stelle bei Investorenberatungen für den geförderten Wohnungsbau im Thema „behindertengerechtes Wohnen“ eingebunden. Sie ist zudem Mitglied in den Arbeitsgruppen zur Belegung städtischer Neubauprojekte beziehungsweise Anmietobjekte.

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

Weitere Informationen zu „wohn mobil“:

www.wohn-mobil-koeln.de

2011 konnte wieder eine Vielzahl von wohnberechtigten Haushalten, die eine rollstuhlgeeignete Wohnung benötigten, eine adäquate Wohnung beziehen.

Von insgesamt 346 Anträgen auf Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung, welche 691 Personen betrafen, konnten im Berichtszeitraum 95 Haushalte mit insgesamt 196 Personen eine geförderte Wohnung beziehen.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl individueller Aspekte bei der Hilfe zur Wohnraumbeschaffung, die über die Ausstattung der Wohnung hinausgehen, wird das Ergebnis für 2011 sehr positiv gesehen.

So ist für viele Betroffene zum Beispiel eine barrierefreie Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und die weitere barrierefreie Infrastruktur vor Ort von großer Bedeutung, z. B. die Einkaufsmöglichkeiten. Ferner sind viele der Wohnungssuchenden stark in ihr bisheriges Wohnumfeld und das örtliche Dienstleistungsnetz (zum Beispiel Ärzte, Pflegedienste) integriert. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfeleistungen sind vielfach an das bisherige Wohnviertel gebunden. Daraus resultiert die Notwendigkeit, eine neue Wohnung in der Nähe der bisherigen Wohnung zu finden. Dies ist oft eine besondere Herausforderung, die auch kreative Lösungswege erfordert.

Positiv beeinflusst wurde die Zahl von Umzügen in eine rollstuhlgeeignete, geförderte Wohnung auch 2011 durch bezugsfertig gewordene Neubauprojekte, die vielfach über eine Aufzugsanlage verfügen.

Wohngeld

Bedeutung des Wohngeldes

Wohngeld wird auf Antrag als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung des selbst genutzten Wohneigentums gezahlt. Diese Sozialleistung wird je zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert.

Für einkommensschwächere Haushalte ist das Wohngeld eine wichtige Unterstützung bei der Aufbringung ihrer Wohnkosten. Da die Nachfrage nach preiswertem und familiengerechtem Wohnraum in Köln permanent größer ist als das Angebot, ist der Kölner Wohnungsmarkt von einem hohen Mietenniveau gekennzeichnet. Hier hat das Wohngeld eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt. In 2011 hat es keine wesentlichen

Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen gegeben. Die Rücknahme der Heizkostenkomponente zum 01.01.2011 wirkte sich aber aus.

Organisation der Kölner Wohngeldstelle

Die Kölner Wohngeldstelle ist Teil des Amtes für Wohnungswesen und seit Oktober 2010 im Bezirksrathaus Lindenthal angesiedelt. Hier erfolgt die zentrale Bearbeitung der Wohngeldanträge. Zusätzlich sind Servicebüros an folgenden Standorten eingerichtet:

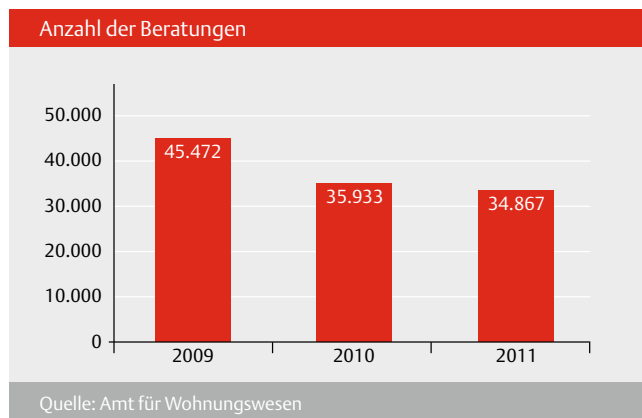
- Stadthaus Deutz
- Bezirksrathaus Rodenkirchen
- Bezirksrathaus Ehrenfeld

- Bezirksrathaus Chorweiler
- Bezirksrathaus Porz
- Bezirksrathaus Kalk
- Bezirksrathaus Mülheim

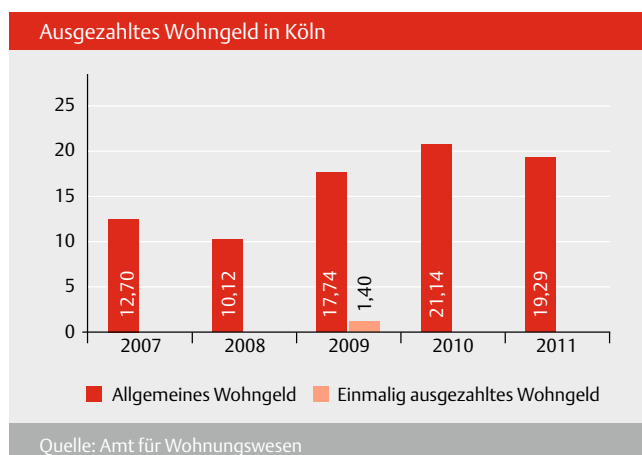
Aufgabenschwerpunkte

Die durch die Neustrukturierung der Wohngeldstelle erwarteten positiven Effekte sind eingetreten. Die neue Organisationsstruktur und die räumliche Ausstattung begünstigen eine effektive und kompetente Wohngeldbearbeitung.

In der zentralen Wohngeldstelle im Bezirksrathaus Lindenthal und den weiteren sieben Servicebüros wurden im Berichtsjahr Beratungen zum Wohngeld im Allgemeinen, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung zu anderen Sozialleistungen, und zu den individuellen Wohngeldanträgen in einem erheblichen Umfang geleistet. Die Anzahl ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen.



2011 wurden rund 17.000 Wohngeldanträge gestellt (2010 – rund 18.000). Im Schnitt erhalten die Antragsteller innerhalb von acht Wochen ihren Wohngeldbescheid. Die Zahl der Kölner Wohngeld-Haushalte betrug



Ende des Berichtsjahres 9.700 (2010 – 10.200). Die Wohngeldzahlungen haben sich im Jahr 2011 auf 19,29 Millionen Euro summiert (2010 – 21,14 Millionen Euro). Die Entwicklung des in Köln insgesamt ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Statistisch gesehen hat im Berichtsjahr jeder Empfängerhaushalt monatlich ein Wohngeld von fast 140 Euro erhalten.

Wesentlicher Grund für die rückläufigen Zahlen der Beratungen sowie der Wohngeldauszahlung im Ganzen ist die Abschaffung der Heizkostenkomponente. Die erst mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes 2009 eingeführte, zumindest geringfügige Berücksichtigung der Heizkosten bei der Miethöhe, wurde zum 01.01.2011 wieder zurückgenommen. Hierdurch bleibt der Anteil der Heizkosten bei der Miethöhe unberücksichtigt. Der Kreis der Anspruchsberechtigten verkleinert sich hierdurch. Ein Teil der bisherigen Wohngeldempfänger war dadurch gezwungen Grundsicherungsleistungen oder Arbeitslosengeld II in Anspruch zu nehmen.

Im Berichtsjahr wurden 29.888 Bescheide (2010 – 29.395) erlassen.

Die hohe Zahl der Bescheide verdeutlicht die Dynamik in den einzelnen Wohngeldfällen. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen machen Neuentscheidungen notwendig und spiegeln die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt und in den familiären Strukturen wieder.

Die Zahl der 2011 beim Verwaltungsgericht Köln erhobenen 109 Klagen wich nicht wesentlich von den in den Vorjahren verzeichneten Zahlen ab. Damit wurden in nur 0,4% der getroffenen Entscheidungen Rechtsmittel eingelegt. Im Laufe des Berichtsjahres wurden 112 Klageverfahren abgeschlossen. In 94 Fällen hat das Gericht die Entscheidung der Kölner Wohngeldstelle bestätigt.

2011 wurde der gesetzlich vorgeschriebene automatisierte Datenabgleich mit den anderen Sozialleistungsträgern und dem Bundeszentralamt für Steuern fortgesetzt. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden. Im Berichtsjahr wurden der Wohngeldstelle insgesamt 14.181 (2010 – 11.566) neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Der hiermit verbundene

Verwaltungsaufwand ist nach wie vor hoch.

Aufgrund von Veränderungen im Leistungszeitraum waren 2011 insgesamt 2.415 (2010 – 1.914) Rückforderungen notwendig. Wegen des Verstoßes gegen die Mitteilungs- und Auskunftspflichten wurden insgesamt 386 (2010 – 193) Bußgelder verhängt. Strafanzeigen wegen des Verdachts des Betruges durch falsche Angaben wurden in 144 (2010 – 253) Fällen gestellt.

Die Steigerung der Anzahl der Bußgeldbescheide resultiert aus der Erweiterung der Bußgeldtatbestände, die mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2009 vorgenommen wurde.

Ausblick

Wesentliche Änderungen der gesetzlichen Regelungen sind für 2012 nicht zu erwarten.

Wohnungserhaltung

Wohnungsaufsicht

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz) ist mit Ablauf des 31.12.2009 außer Kraft getreten.

An seine Stelle ist, wie schon in diesem Bericht erwähnt, zum 01.01.2010 das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) getreten. Mit diesem wird von der durch die Föderalismusreform 2006 den Ländern übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht.

Die Regelungen des Wohnungsgesetzes wurden wegen des sachlichen Zusammenhangs in das neue Gesetz übernommen und redaktionell überarbeitet, so dass sich inhaltlich nichts an der Aufgabe der Wohnungsaufsicht geändert hat.

Sie dient weiterhin dem Bestandsschutz von freifinanzierten und geförderten Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmängel vorzugehen.

Die bereits für 2009 avisierte Verordnung des Bundes zur Ausweitung der Datenabgleiche wurde mehrfach verschoben und ist nun für Anfang 2013 angekündigt. Der Datenabgleich soll dann zusätzlich auch auf Empfänger diverser Rentenarten und geringfügig Beschäftigte ausgedehnt werden. Diese Ausweitung wird sich erneut auf den Personalaufwand in den Wohngeldstellen der Kommunen auswirken.

Intern wird die genutzte Fachanwendung technisch modernisiert, um auch zukünftig ein geeignetes Bearbeitungsprogramm zur Verfügung zu haben.

Durch die mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte Senkung der Arbeitslosenzahlen ist mit einer leichten Steigerung der wohngeldberechtigten Haushalte zu rechnen. Durch ihre Arbeitsaufnahme werden Personen nicht mehr auf Transferleistungen angewiesen sein. Diese können somit ergänzend zu ihrem Einkommen Wohngeld erhalten.

Sie ist nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen. Auch enthält Sie keine Ermächtigung, gegen Wohnraumzweckentfremdungen im freifinanzierten Wohnungsbestand vorzugehen (siehe hierzu auch Seite 48).

Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Verfügungsberechtigte, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Ziel ist die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Verfügungsberechtigten. Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs, in der Regel Zwangsgeld, kann im Bedarfsfall den wohnungsrechtlichen Anordnungen zusätzlich Nachdruck verliehen werden. Insofern stellen die Maßnahmen der Wohnungsaufsicht Einschränkungen der Eigentumsrechte des Artikels 14 Grundgesetz dar.

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 die hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt der wohnungsaufsichtlichen Verfahren dar.

Informationen über derartige Zustände erfolgen seitens betroffener Mieterinnen und Mieter, aber auch über andere Verwaltungsstellen, wie zum Beispiel das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln.

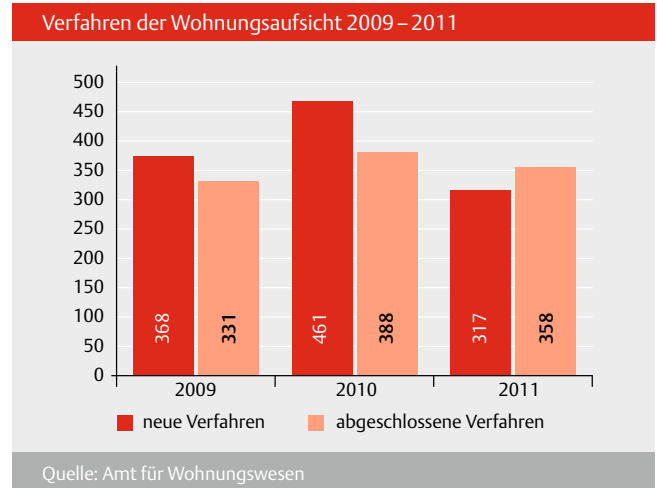
Aufgrund der Zunahme von Schadensmeldungen dieser Art hat das Amt für Wohnungswesen bereits 2009 eine Broschüre mit dem Titel „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ erstellt. Diese wird betroffenen Mietern und Vermietern zum Beispiel bei den technischen Wohnungsbesichtigungen informatorisch ausgehändigt. Die Broschüre ist auch im Internet unter www.stadt-koeln.de, Themenblock 4, „Wohnen“ unter „Wohnungsmängel“ zu finden.

2011 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 317 neue Mängelanzeigen eingereicht. 358 Verfahren wurden 2011 abgeschlossen. Damit bewegen sich die Fallzahlen weiterhin auf einem hohen Niveau.

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

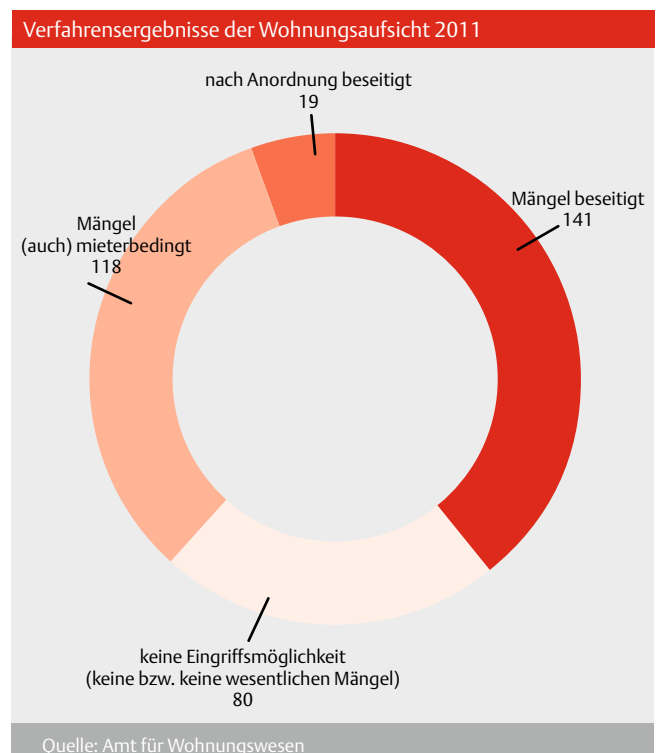
Mietpreiskontrolle

Die wohnungsrechtliche Mietpreiskontrolle ist als Schranke der grundgesetzlich garantierten Vertragsfreiheit zu verstehen. Sie ist ein preispolitisches Instrument zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand, der in Köln rund 92 % des Gesamt-



bestandes ausmacht. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den Marktpreis an sich außer Kraft zu setzen, indem ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Vielmehr geht es um die Verfolgung von im Einzelfall unangemessen hohen Entgelten 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. Dabei wird zwischen der Mietpreisüberhöhung und dem Mietwucher unterschieden.



Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung ist in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz geregelt und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht Köln verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen Mietwuchers werden mit den Bußgeldverfahren aufgrund von Mietpreisüberhöhungen unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und gegebenenfalls geahndet.

Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen an die Berechtigten anzuordnen.

Die Verfahren beim Amt für Wohnungswesen 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 eine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels. Im Berichtsjahr war dies der Mietspiegel aus November 2010 (siehe Seite 17).

Neben den Anzeigen betroffener Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung zum Beispiel auch

durch Hinweise des Amtes für Soziales und Senioren oder des Job-Centers bekannt. Teilweise macht auch der Mieterverein Köln auf solche Verdachtsfälle aufmerksam. 2011 wurden insgesamt 15 Verdachtsfälle aufgegriffen und 15 Verfahren zum Abschluss gebracht. In fünf Fällen wurden Bußgelder in Höhe von insgesamt 4.800 Euro verhängt und die Rückerstattung überzahlter Mieten in Höhe von insgesamt rund 12.000 Euro angeordnet.

Mietwucher

Im Unterschied zu dem zuvor beschriebenen Tatbestand der Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher nicht um eine Ordnungswidrigkeit, sondern 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 Un- erfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche zu nennen.

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.

Im Berichtsjahr wurde ein Fall bekannt, über dessen Ausgang noch nicht entschieden wurde.

Wohnungsbestandsverwaltung

Bestands- und Besetzungskontrolle

Die Bestands- und Besetzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten Wohnungen. Mit diesem Instrument wird die Einhaltung der gesetzlichen Belegungs- und Mietpreisbindungen sichergestellt. Der Kontrolle unterliegen:

- die öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe A
- die öffentlichen geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe B
- die ab 01.01.2010 geförderten Wohnheime

Auf diesem Wege werden die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung dauerhaft erreicht und dafür gesorgt, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Mit diesem Hintergrund hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr 4.925 Ortsbesichtigungen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B veranlasst, die der Gesetzgeber mit § 25 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit Nr. 15 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) fordert. 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 Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei tatsächlichem Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies ist möglich mit einer nachträglichen Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung oder mit der Erstattung zuviel erhobener Mieten an die Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, werden Geldleistungsbeziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet. Die folgenden Schaubilder geben einen Überblick über die jeweiligen Verstoßverfahren in Drei-Jahres-Spiegeln.

Dabei wurde entsprechend der Berichterstattung zur Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen der NRW.Bank geändert, dass nur noch nach Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen der Einkommensgruppe A (45.271) und B (8.309) unterschieden wird. Die Einkommensgruppe A beinhaltet Wohnungen des 1. Förderweges und nach WoFG und WFNG NRW geförderte Wohnungen, die Einkommensgruppe B Wohnungen des 2. und 3. Förderweges sowie nach WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) und WFNG NRW geförderte Wohnungen. Die Zahl der Fälle ist daher nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar.

Verstöße zu Wohnungen der Einkommensgruppe A

	2009	2010	2011
festgestellte Verstöße	1.191	835	1.494
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	880	531	1.376
Fälle aus Vorjahr(en)	311	304	118
Erledigung	887	731	1.272
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	87	97	111
Ablehnungen:	0	0	1
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	304	104	222

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Verstöße zu Wohnungen der Einkommensgruppe B

	2009	2010	2011
festgestellte Verstöße	167	100	236
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	102	72	225
Fälle aus Vorjahr(en)	65	28	11
Erledigung	139	93	215
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	28	11	24
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	28	7	21

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Verstöße zu Wohnungen des Modernisierungsförderprogramms (1.191 Wohnungen)			
	2009	2010	2011
festgestellte Verstöße	13	50	66
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	13	46	60
Fälle aus Vorjahr(en)	0	4	6
Erledigung	9	44	64
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	0	11	8
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	4	6	2
Quelle: Amt für Wohnungswesen			

Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle			
	2009	2010	2011
Bestand	77	62	72
Zugang	78	154	118
Abgang	95	142	143
Rest	56	74	46
Quelle: Amt für Wohnungswesen			

Hinweis: Im 1.000-Wohneinheiten-Programm mit einem Bestand von 524 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 Schadensersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht 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 werden muss.

Bußgelder dagegen sollen die Verfügungsberechtigten unter anderem dazu anhalten, künftig ihre Verpflichtungen einzuhalten. Es bleibt somit Aufgabe und Ziel, die festgestellten Belegungsverstöße möglichst zeitnah zu ahnden.

Um festzustellen, ob der Tatbestand für die Einleitung und Festsetzung von Sanktionen in den Verdachtsfällen erfüllt war, mussten zahlreiche Recherchen durchgeführt werden.

2011 wurden im Ergebnis 19 Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert im Berichtsjahr eine Sollstellung in Höhe von 242.755,03 Euro. Drei Bescheide sind bestandskräftig geworden. Gegen vier Bescheide wurde Klage erhoben und zwölf Bescheide wurden nachträglich aufgehoben. Es wurden insgesamt Geldleistungen in Höhe von 56.708,30 Euro vereinnahmt. Davon wurden 27.870,37 Euro an das Land abgeführt. Bußgelder nach § 27 WFNG NRW wurden nicht festgesetzt.

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 Gesetzes für Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes NRW (WFNG NRW). Gleichzeitig wird die dingliche Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau beziehungsweise im Bereich der städtischen Bedienstendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, Bestätigungen des Endtermins der Zweckbindungen 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 Wohnungsbestand.

Für die Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes in Köln ergibt sich folgender Verlauf der Fallzahlen:

Fallzahlenentwicklung in der Bestandsverwaltung					
	2007	2008	2009	2010	2011
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen und Bearbeitung von Widersprüchen	369	353	331	152	104
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	308	289	262	148	71
Anzahl der Wohnungen, für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	4	14	8	6	5
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	*0	*0	*0	*153	*403
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	442	450	494	747	777
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	200	152	243	517	431
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen etc.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	16	10	17	17	17
Mietüberprüfungen	34	22	8	36	47
Eigentümerwechsel	140	93	67	91	124
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	503	502	419	580	617
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	97	94	73	93	100
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich der öffentlichen Förderung	521	611	505	461	507
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	64	42	38	25	31
*Kappungsanträge zur Zinserhöhung 01.01.2011					
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 ergaben sich auch 2011 aus dem WFNG NRW sowie aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Die Mehrzahl der Freistellungen wird aufgrund wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse ausgesprochen. Das bedeutet, dass es weder dem Vermieter noch der Wohnungsvermittlungsstelle beim Amt für Wohnungswesen zum Beispiel aufgrund einer hohen Miete, der schlechten Lage oder eines ungünstigen Wohnungszuschnitts möglich ist, einen passenden berechtigten Mieter zu finden.

Hierbei ist anzumerken, dass die Anzahl der Freistellungen 2011 in der Einkommensgruppe B mit circa 30% gemessen an der Gesamtzahl aller Frei-

stellungen wieder relativ hoch war und nicht zuletzt auf hohe Mieten zurückzuführen ist.

Insgesamt hat die Zahl der Freistellungen in den letzten beiden Berichtsjahren stetig abgenommen, was auf eine Anspannung des Wohnungsmarktes im geförderten Bereich zurückzuführen ist.

Der Verfügungsberechtigte kann auf Antrag von Belegungsbindungen freigestellt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht. Die Freistellung ist auch möglich im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen, im Fall sonstiger öffentlicher Interessen oder eines überwiegend berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten bzw. eines Dritten.

Die Anzahl von Anträgen auf Freistellung beziehungsweise die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde, ist 2011 im Vergleich zum Vorjahr wiederum stark gesunken. Gemessen am ebenfalls gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, weiterhin bei circa 0,3%. Trotzdem wird die Tendenz der Freistellungsquote beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung

Inzwischen wird auch in einigen Gebieten der Stadt Köln, in denen bis 31. Dezember 2005 keine Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG / AF-WoG NRW) erhoben

wurde, weiterhin flankierend zur beabsichtigten Strukturverbesserung eine angemessene Freistellungsquote zugelassen. Dadurch erhalten Vermieter die Möglichkeit, eine bessere Mieterstruktur in ihrem Wohnungsbestand zu erreichen.

Zweckentfremdungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen, egal ob schon bestehend oder neu, unterlagen im freifinanzierten Wohnungsbestand bis zum 31. Dezember 2006 dem besonderen Schutz der Zweckentfremdungsverordnung (ZweVO) des Landes NRW. Eine andere Nutzung als die zu Wohnzwecken (zum Beispiel „Umwandlung in Büro“) musste genehmigt werden. Die Stadt Köln prüft nun aufgrund des WFNG Änderungsgesetzes vom 08.12.2011 den Erlass einer Wohnraumschutzsatzung, die den Genehmigungsvorbehalt wieder aufnimmt. Das Änderungsgesetz enthält entsprechende Ermächtigungen für die NRW-Kommunen und stellt in diesem Zusammenhang ab auf die Höhe des Wohnungsbedarfs. Der Erlass einer entsprechenden Satzung kann in einer bestehenden Wohnungsmarktengruppe, wie sie in Köln besteht, die Systematik der Wohnraumschutzinstrumente sinnvoll abrunden.

Die Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen unterliegen nach wie vor dem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 WFNG NRW).

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes beanstandet und 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 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 der Maßnahme zugestimmt wurde. 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.

Mietpreisüberprüfungen

Auch 2011 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mietern, die sich hilfeschend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich hohe Mietpreisangaben von Vermietern bei der Freimeldung geförderter Wohnungen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zuviel erhobener Mieten an die Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Aufgrund der durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2011 Verstöße festgestellt worden. Insgesamt wurden 47 Verfahren abgeschlossen.

Die Verfolgung von Mietpreisverstößen ist in der Regel sehr zeit- und arbeitsaufwendig. Von der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete bis zur Erstattung überhöhter Mieten beziehungsweise Festsetzung von Geldleistungen vergeht in den meisten Fällen ein recht langer Zeitraum. Es wäre zu begrüßen gewesen, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen worden wäre. Nach dem neuen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) blieb jedoch auch ab 01.01.2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbau-gesetz (Wo-BauG) gefördert wurden, weiterhin bestehen.

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 2010 erfolgte bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Berichtsjahr eine Steigerung. Insgesamt wurden im freifinanzierten Wohnungsbau mit 3.115 Wohneinheiten deutlich mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Dagegen sank die Zahl der Bescheinigungen im geförderten Wohnungsbau auf ein Drittel des Vorjahres. Die Gründe hierfür dürften in der Zweckbindung der geförderten Wohnungen liegen. Innerhalb dieser Zweckbindung gelten engere gesetzliche Vorgaben für die Eigenbedarfskündigungen sowie für die Mietpreisgestaltung.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken

Wohneinheiten (2010) und 2011			
Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
1 – Innenstadt	(0) 0	(603) 857	(603) 857
2 – Rodenkirchen	(0) 0	(204) 338	(204) 338
3 – Lindenthal	(0) 0	(371) 948	(371) 948
4 – Ehrenfeld	(0) 0	(146) 157	(146) 157
5 – Nippes	(0) 0	(249) 201	(249) 201
6 – Chorweiler	(28) 0	(72) 187	(100) 187
7 – Porz	(0) 0	(60) 49	(60) 49
8 – Kalk	(20) 8	(211) 243	(231) 251
9 – Mülheim	(0) 8	(294) 135	(294) 143
Gesamt:	(48) 16	(2.210) 3.115	(2.258) 3.131

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Umgewandelte geförderte Wohnungen

In den vergangenen Jahren wurden laut vorgelegter Teilungserklärungen geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren es 102 jährlich. Seit dem Jahr 2009 ist die jährliche Anzahl der Umwandlungen im geförderten Wohnungsbau gemessen am Gesamtbestand relativ gering.

Dies dürfte daran liegen, dass auch hier engere gesetzliche Vorgaben gelten und zudem die Wohnungsgesellschaften keine größeren Wohnungsbestände in Wohneigentum umgewandelt haben.



Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung hat der Verfügungsberechtigte unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen 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 gemäß BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch).

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.04.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung und für das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Mit dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen WFNG NRW wurde auch hinsichtlich dieser Aufgaben von der neuen Kompetenz Gebrauch gemacht.

Es ersetzt die im Rahmen des geförderten Wohnungsbestandes bislang geltenden Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Die wichtigsten Änderungen beziehungsweise Neuerungen für die Tätigkeit der Wohnungsbestandsverwaltung lauten wie folgt:

- Das WFNG NRW ist auf alle seit 1948, also auch auf die im 2. und 3. Förderweg geförderten Wohnungen, anwendbar (Ausnahme: Wohnungsfürsorgemittel des Landes beziehungsweise des Bundes sowie Wohnheime, die bis 31.12.2009 gefördert wurden)
- Übertragung der Bestandskontrolle und -verwaltung der ab 01.01.2010 geförderten Wohnheime von der NRW.Bank auf das Amt für Wohnungswesen
- Gesetzliche Regelungen hinsichtlich der Instandhaltungspflichten der Verfügungsberechtigten
- Unterrichtsverpflichtungen von Verkäufern und Erwerbern über die Veräußerung geförderten Wohnraums sowie über die Einleitung der Begründung von Wohneigentum
- Unterrichtsverpflichtung der zuständigen Stelle an Erwerber und Mieter im Falle einer Veräußerung oder einer Umwandlung in Wohneigentum
- Vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel für einzelne Wohnungen
- Bestätigung des Endtermins der Zweckbestimmung für alle Förderwege, für die das WFNG anzuwenden ist
- Keine weitere Aussetzung der Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen im Mietwohnungsbau über den 31.12.2010 hinaus, also Höherverzinsung öffentlicher Baudarlehen ab 01.01.2011

Für den nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnraum gilt das sogenannte Kostenmietenprinzip der §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz weiter fort.

Ausblick

Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen

Die weitere Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen war bis 31.12.2010 ausgesetzt. Die Vorschriften der §§ 30 ff WFNG NRW erlauben eine weitere Verzinsung ab 01.01.2011. Hiervon haben sowohl das Land als auch die Stadt Köln in 2011 für deren Wohnungsbaudarlehen

Gebrauch gemacht. Eine Zinserhöhung kommt nicht in Frage, wenn die Durchschnittsmieten bereits bestimmte Kappungsbeträge erreichen oder überschreiten. Aufgrund der vorgelegten Kappungsanträge durch die Darlehensschuldner ist ersichtlich, dass die Mehrzahl der Mieten bereits über den im WFNG NRW genannten Mietobergrenzen liegt und somit in den wenigsten Fällen eine Zinsanhebung möglich ist.

Zwar ist ab dem Jahr 2014 eine Anpassung der Mietobergrenzen vorgesehen. Es ist aber davon auszugehen, dass auch zukünftig aufgrund der hohen Mieten nur in geringem Maße Zinserhöhungen realisiert werden können.

Kündigungssperrfristverordnung

Im Zusammenhang mit der Kündigungssperrfristverordnung 2004 sowie mit der vorherigen Sozialklauselverordnung 1994 wurde unter anderem auch Köln zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Die im BGB verankerte Kündigungsfrist (drei Jahre) für den Erwerber einer Wohnung wegen Eigenbedarf nach Begründung von Wohneigentum wurde in diesen Gebieten auf zehn Jahre gesetzt. Am 01.09.2001 trat das Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz, MRRG) in Kraft. Durch eine Übergangsregelung wurde sichergestellt, dass die Sozialklauselverordnung, die für insgesamt 274 Gemeinden in NRW, darunter auch die Stadt Köln, galt, noch für eine Übergangszeit von bis zu drei Jahren grundsätzlich in Kraft blieb. Seitens der Landesregierung wurde eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist über die drei Jahre des Bürgerlichen Gesetzbuches hinaus für erforderlich gehalten.

Die am 01.09.2004 in Kraft getretene Kündigungssperrfristverordnung (KspVO) verlängerte die im BGB verankerte Kündigungsfrist von drei auf acht Jahre in Köln. Die KspVO wurde allerdings mit Ablauf des 31.12.2006 wieder außer Kraft gesetzt. Es galten danach wieder die Regelungen des BGB (3 Jahre).

Am 10.02.2012 trat in NRW eine neue Kündigungssperrfristverordnung in Kraft, welche die Kündigungsfrist wieder von drei auf acht Jahre für die Stadt Köln verlängert. Dies basiert auf dem erhöhten Wohnungsbedarf in Köln. Die Verordnung soll bis 31.12.2021 gelten.

Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wurde der eingeschlagene Weg zu einer Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln weiterverfolgt. Dabei hat das Amt für Wohnungswesen auch 2011 wieder verstärkt auf die Handlungsoption „Öffentlichkeitsarbeit“ aus dem Ratsbeschluss vom 02.02.2010 zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen gesetzt, um im Ergebnis mehr preiswerten Wohnraum für Köln zu gewinnen.

Inzwischen bestätigen die ersten Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen sowie die zuvor genannte Kündigungssperrfristverordnung, dass Köln einen erhöhten Wohnungsbedarf hat. Die Grundlagen zu der wohnungspolitischen Festlegung der Schaffung von jährlich 1.000 preiswerten, geförderten Wohnungen in Köln haben sich im Berichtsjahr durch den weiteren Wegfall von geförderten Wohnungen und die hohe Zahl der wohnberechtigten Haushalte in Köln noch verschärft. Mithin waren die Maßnahmen für die Imageverbesserung und die fortgesetzte aktive Akquise von Investoren für den Wohnstandort Köln auch 2011 sehr wichtig. Weiterhin war parallel festzustellen, dass die Neubauzahlen des geförderten Wohnungsbaus den Verlust der Wohnungen durch Bindungswegfall noch nicht einmal kompensieren können. Eine besondere Bedeutung hat weiterhin die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für den geförderten Neubau von Mietwohnungen bzw. die Aktivierung der Investoren für den geförderten Geschosswohnungsbau.

Im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau in Köln hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr an folgenden Messen/Aktionen teilgenommen:

- Fachmesse UrbanTec – Köln
- Expo Real – München
- Stadtinformationskampagne – Köln

Leider fanden die ebenfalls für eine Teilnahme vorgesehenen Rheinischen Immobilitätstage Köln, die WOWEX Köln 2011 sowie die plan11 nicht statt.

UrbanTec

Die Messe UrbanTec fand vom 24. – 26.10.2011 statt. Diese Technologiemesse mit den drei Säulen „Ausstellung“, „Konferenz“ und „Demonstrationsfeld“ zum Schwerpunktthema „Urbanität“ fand zum ersten Mal statt. Herr Oberbürgermeister Roters möchte diese Messe in Köln zum Erfolg führen und unterstützt die Teilnahme städtischer Dienststellen an der UrbanTec. Technologien und Entwicklungen sollen helfen, das Leben in wachsenden und neu entstehenden Ballungsräumen und Großstädten wie Köln zu verbessern.

Hauptzielgruppe der Messe sind auf der Ausstellerseite Industrie- und Wirtschaftsunternehmen, besonders Anbieter von Produkten für die globalen Herausforderungen der Großstädte, Zulieferer und Städte mit best practice Beispielen.



Messestand Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

Die Urbanität, die Nutzung und Anmutung des Stadtraums wird unter anderem durch die vorhandene und künftige Wohnbebauung mitgeprägt. Die Wohnversorgung im engeren Sinne, hier auch jene mit preiswertem Wohnraum, liegt im besonderen Interesse der Stadt Köln.

In der besucherseitigen Zielgruppe der Messe befinden sich unter anderem Eigentümer und Betreiber großer Wohnungseinheiten, Organisatoren und Verantwortliche von Public Private Partnerships, Entscheider und Experten der öffentlichen Verwaltung, Politiker, Investoren, Banken und Finanziers.



Gemeinschaftsstand Stadt Köln/RheinEnergie AG

Das Amt für Wohnungswesen hat die neue Messe dazu genutzt, mögliche Investoren über die attraktiven Fördermöglichkeiten im geförderten Wohnungsbau zu

informieren und auf diesem Wege aktiv weitere Investitionen in den Kölner Wohnungsbau zu akquirieren, insbesondere für den Sektor „Preiswerter Mietwohnungsbau“.



UrbanTec 2011, Messestand Land Nordrhein-Westfalen



UrbanTec 2011, Jürgen Roters, Oberbürgermeister der Stadt Köln,

Expo Real

Die führende deutsche Immobilienmesse Expo Real fand vom 04. – 06.10.2011 wieder in München statt. Erneut war das Amt für Wohnungswesen mit einem Messeterminal auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Köln-Bonn vertreten. Hauptaussteller war seitens der Stadt Köln erneut das Amt für Wirtschaftsförderung. Mit vielen namhaften Partnern der Metropolregion gelang auch 2011 eine attraktive Standortpräsentation.

Wiederholt ermöglichte die Konzentration von Verantwortlichen und Wirtschaftsvertretern bei dieser Messe positive und vielversprechende Gespräche, die Grundlage bilden können für weitere Investitionen in den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Köln. Vorhandene Kontakte konnten wieder aufgegriffen und intensiviert werden.



Messe Expo Real 2011 in München

Laut Abschlussbericht über die Expo Real 2011 hat sie sich trotz der Turbulenzen auf den Finanzmärkten als Stabilitätsanker der Branche erwiesen. Die 14. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen wartete mit stabilen Teilnehmerzahlen auf. Wie im Vorjahr kamen rund 37.000 Teilnehmer zur Messe.

Bradley A. Olsen, President of Atlantic Partners, USA: „Mein Eindruck ist, dass die Besucher weiterhin an Geschäften auf der EXPO REAL interessiert sind trotz der derzeitigen weltweiten unsicheren Lage. Wir nehmen bereits zum elften Mal an der EXPO REAL teil und können sagen, dass dieses Jahr das bisher beste und erfolgreichste ist. Die Anzahl und Qualität der Besucher ist auf höchstem Niveau.“

Die hohe Anzahl an qualitativen Kontakten wurde von den Ausstellern besonders hervorgehoben. An allen drei Tagen war das Messegeschehen geprägt von einem intensiven Dialog.

Dazu Sven H. Korndörffer, Managing Director Corporate Communications der Aareal Bank AG:

„Die EXPO REAL ist einer der wichtigsten Treffpunkte der internationalen Immobilienbranche. Sie bietet eine hervorragende Netzwerkplattform.“

Auf der EXPO REAL 2011 stellten insgesamt 1.610 Unternehmen aus 34 Ländern aus. Im Ausland verzeichnete die Messe eine erhöhte Nachfrage nach Fläche. So verdoppelten die Niederlande ihre Ausstellerzahl nahezu. Auch aus Luxemburg war zunehmendes Interesse zu verzeichnen.

Hierzu Jeannot Krecké, Wirtschaftsminister von Luxemburg: „Wir sind im Begriff unsere Standortpolitik neu zu organisieren. Der Auftritt von Luxemburg auf der diesjährigen EXPO REAL war sehr erfolgreich. Die EXPO REAL hat sich dorthin entwickelt, dass man einfach hier sein muss. Alle wichtigen Ansprechpartner aus der ganzen Welt kommen hier zusammen. Hier nicht vertreten zu sein, ist ein großer Fehler.“

Der Oberbürgermeister



Stadt Köln

Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht es nicht!



Es lohnt sich, in diese Perspektive für Köln zu investieren!

Infos: Amt für Wohnungswesen, Telefon 0221 / 2 21-2 42 76, www.stadt-koeln.de

Megaposter „Geförderter Mietwohnungsbau“

Stadtinformativskampagne

Das Amt für Wohnungswesen hat 2011 auch erneut an der städtischen Informationskampagne teilgenommen. Dabei erhalten die Dienststellen über das städtische Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Gelegenheit, den Kölnerinnen und Kölnern ihre Arbeit und/oder besondere Themen ihrer Aufgabenfelder zu präsentieren. Mittels City-, Mega- oder Mini-Postern kann gezielt Werbung hierfür gemacht werden.

Im öffentlichen Straßenland stehen auf den Werbeflächen der Kölner Verkehrs-Betriebe dafür mehrere hundert Flächen zur Verfügung. 2011 hat das Amt für Wohnungswesen drei Werbemaßnahmen schalten lassen.

Über die Megaposter wurden das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ und die „Förderung des Mietwohnungsbaus“ beworben.

Fachvorträge

Auch 2011 hat Herr Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, wieder bei Fachkongressen und anderen Veranstaltungen die schwierige Situation des preiswerten Wohnraums in Köln veranschaulicht. Er hat auf die guten Förderchancen sowie Förderkonditionen aufmerksam gemacht und so die zahlreichen Maßnahmen zur Imageverbesserung abgerundet.

Ausblick

Für 2012 ist die Fortsetzung der Öffentlichkeitsarbeit für ein besseres Image des geförderten Wohnungsbaus geplant.

Aktuelle Förderobjekte



Mietwohnungsbau in Köln-Poll



Mietwohnungsbau in Köln-Porz



Mietwohnungsbau in Köln-Neuheitenfeld

Beiträge der Kooperationspartner Mieterverein Köln

Mieterverein Köln größter Verein in Köln

Im 111. Jahr seines Bestehens – ein kölsches Jubiläum – konnte der Mieterverein neue Rekordzahlen verbuchen. Mit 6.648 Mitgliedern wurde die höchste Aufnahmequote seit Bestehen des Vereins verzeichnet. Der Mitgliederbestand am 31. Dezember 2011 betrug 62.004. Der Mieterverein Köln ist der größte Verein, den es in der Stadt Köln gibt. Die Bedeutung des Mietervereins hob auch Oberbürgermeister Jürgen Roters in seiner Ansprache anlässlich der Mitgliederversammlung des Vereins ausdrücklich hervor.

Kölner Mietrechtsgespräch

Das 4. Kölner Mietrechtsgespräch stand unter der Überschrift „Aktuelle Rechtsfragen zu Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum“. Referent war Ulf Börstinghaus, Richter am Amtsgericht Dortmund, ein in der Justiz und der Wohnungswirtschaft anerkannter Fachmann auf dem Gebiet des Mietrechts.

Gerade weil im November 2010 ein neuer Mietspiegel für Köln erschienen war, war dieses Thema für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Justiz, Wohnungswirtschaft und Interessenverbänden sehr aktuell und interessant.

Auf politischer Ebene ist unsere Mitarbeit im Wohnungsbauforum der Stadt Köln hervorzuheben. Hier geht es insbesondere um die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für ein strategisches Flächenmanagement für die Stadt Köln. Damit soll ein transparentes, verlässliches System zum Umgang mit Flächenentwicklungen in Köln von der strategischen Planungsebene bis hin zur Bereitstellung baureifer Grundstücke erarbeitet werden.

Des Weiteren wurden Gespräche geführt mit Vertretern der Universität und der GAG zu der Frage der Erstellung von Wohnraum für Studenten. Hierbei wurde festgestellt, dass an den sechs Kölner Hochschulen mittlerweile über 106.000 Studierende eingeschrieben sind und die Wohnraumsituation für die Studenten einer Verbesserung bedarf.

Aber auch die generelle Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wurde in zahlreichen Gesprächen mit Politik und

der Wohnungswirtschaft erörtert und mit Nachdruck unsere Forderungen vorgetragen, dass ausreichend öffentlich geförderter und bezahlbarer Wohnraum in Köln neu geschaffen wird.

Der Mieterverein Köln war auch beteiligt an einer Anhörung der Enquetekommission im Düsseldorfer Landtag sowie einer Veranstaltung „Runder Tisch Energie“ mit der Rheinenergie Köln.

Aus der Rechtsabteilung

6.648 Neumitglieder bedeuten für die Juristinnen und Juristen der Rechtsabteilung ein erhebliches zusätzliches Arbeitsaufkommen. Dem wurde Rechnung getragen durch die Einstellung eines weiteren Mitarbeiters in der Rechtsabteilung. Dort sind jetzt insgesamt 18 Juristinnen und Juristen tätig.

Im Jahre 2011 standen den Mitgliedern insgesamt 37.581 persönliche Beratungstermine zur Verfügung (zum Vergleich: 2010 waren 34.620 Termine).

Erneut ging es in den meisten Fällen (13.234) um Fragen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Dies entspricht einem Anteil von fast 40 % der durchgeführten Beratungen.

Mit 7.435 Fällen (22,13 %) folgen Fragen zu Wohnungsmängeln und möglichen Mietminderungsansprüchen.

Eine Zunahme auf 2.333 Fällen (2010 waren es 1.744) war zu verzeichnen bei Fragen zur Mieterhöhung. Dies ist unter anderem zurückzuführen auf den zum November 2010 fortgeschriebenen Mietspiegel für Köln.

Der Mieterverein Köln ist im Übrigen nicht nur bei der Erstellung und Fortschreibung des Kölner Mietspiegels beteiligt. Im Jahre 2010 wurden auch eine Reihe anderer Mietspiegel unter Mitwirkung des Mietervereins fortgeschrieben, insbesondere für die Städte des Erftkreises, Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Hürth und Pulheim. Die Mieten in diesem Bereich haben sich in den letzten vier Jahren geringer erhöht als in Köln. Die Steigerungen lagen je nach Baualtersklasse und Wohnungsausstattung zwischen einem und drei Prozent.

In 1.590 Beratungsfällen kam es zu einem Rechtsstreit. 261 Mal musste für Mitglieder aktiv gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen werden. Hierbei ging es in den meisten Fällen um Kautionsrückzahlungen. Es gibt immer noch viele Vermieter, die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht bereit sind, eine ordnungsgemäße Abrechnung über die geleistete Kaution und die aufgelaufenen Zinsen vorzunehmen und das entsprechende Guthaben an die Mieter zurückzuzahlen.

Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahre 2011 war der Mieterverein mehr als 100 Mal in Presse, Funk und Fernsehen vertreten und hatte Gelegenheit, zu wohnungspolitischen Themen sowie mietrechtlichen Belangen Statements und Kommentare abzugeben.

Ausblick 2012

Für das laufende Jahr hoffen wir auf einen weiteren Anstieg der Mitgliederzahl und entsprechende neue Mitglieder.

Gleichzeitig fordern wir die Umsetzung des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird immer geringer, die Zahl der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, hingegen steigt. Fast 50% aller Mieterhaushalte in Köln sind inzwischen berechtigt, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen. Vorhanden sind aber nur noch 40.000 Sozialwohnungen. Für viele Mieterinnen und Mieter wird es daher immer schwieriger, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Umso mehr Bedeutung kommt daher dem kommunalen Wohnungsförderungsprogramm für Köln zu.

Wir sehen uns in unserer bereits im Jahre 2009 erhobenen Forderung, mehr bezahlbaren Wohnraum in Köln zu schaffen, bestätigt. Nach unserem Dafürhalten müssen jährlich mindestens 2.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln erstellt werden. Nur hierdurch kann gewährleistet werden, dass auf lange Sicht die Lage auf dem Wohnungsmarkt sich entspannt.

Wichtig hierbei ist gleichzeitig, dass entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden und beim Bau neuer Wohnungen eine Mischung zwischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt.

Letztlich wird durch die Ankurbelung des Wohnungsbaus auch die Wirtschaftskraft der Stadt Köln gestärkt. Neben dem kommunalen Wohnungsbauprogramm ist es notwendig, dass auch die Landesregierung in NRW ausreichende Mittel für den Neubau und die energetische Modernisierung von Wohnungen in Köln bereitstellt.

Einen wichtigen Aspekt für das Jahr 2012 sehen wir darüber hinaus in der Durchführung baulicher Veränderungen in Bestandswohnungen. Es ist erforderlich, Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm herzurichten, um älteren Menschen die Option einzuräumen, so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden und in ihrer vertrauten Umgebung bleiben zu können.



Mieterverein Köln

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

2011 – Höhen und Tiefen in der Wohnungswirtschaft

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein kann auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Die Zuwachszahlen an Mitgliedern waren die besten seit 7 Jahren. 1300 Mitglieder fanden den Weg in den Verein. Damit geht der Verein jetzt auf eine Mitgliederzahl von 25.000 zu und repräsentiert so einen Großteil des privaten Wohnungsbestands in Köln.

25 Berater, 20 Rechtsanwälte sowie Bau-, Energie- und Steuerberater, stehen den Mitgliedern in allen Dingen rund um die Immobilie mit Rat und Tat zur Seite. Das vorgerichtliche Engagement zahlt sich aus. Rund 95 Prozent aller Streitigkeiten können ohne die Gerichtsbarkeit gelöst werden.

Vor allem der Zahlungsverzug spielt im Beratungsgeschäft eine große Rolle. Dabei sehen viele Vermieter davon ab, ihre Rechte zur Kündigung umgehend auszunutzen. Vielfach wird den Mietern Ratenzahlung oder Stundung angeboten, um ihnen den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Ein Problem für den privaten Wohnungsmarkt ist besonders die Belastung der Mieter durch immer weiter fortschreitenden Anstieg der Nebenkosten.

(Immer wieder) Wohnen

Es ist hinlänglich bekannt, dass es in Köln auf Dauer zu wenig Wohnraum gibt. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Der zurzeit boomende Wohnungsbau, der hier und da als Trendwende bezeichnet wird, bietet nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzerverein keinen Grund zur Freude. Die Gründe für die vermehrte Geldanlage in Immobilien liegen vornehmlich nicht in der Wohnungspolitik, sondern sind eher der Finanzmarktkrise und der damit verbundenen Renaissance des „Betongolds“ geschuldet.“

Schon eine Studie des IW Köln aus dem Jahr 2010 hatte festgestellt, dass es für Köln in den Jahren 2011 bis 2015 einen Neubaubedarf von 3.000 bis 4.000 Wohnungen jährlich gibt und in den Jahren 2016 bis 2020 immerhin noch rund 2.500 bis 3.700 Wohnungen fertiggestellt werden müssen, um den Wohnungsbedarf zu decken. Neuere Studien kommen zu dem gleichen Ergebnis.

Es ist nach Auffassung des Vereins nicht absehbar, dass passende Maßnahmen gefunden werden, die auch nur annähernd diesen Bedarf zu decken in der Lage sind. Der mangelnde Wohnungsbau macht sich vor allem bei den Preisen bemerkbar. Für Eigentumswohnungen werden heute Preise bezahlt, die vor 5 Jahren noch undenkbar waren. Auch die Mieten ziehen weiter an und werden im nächsten Mietspiegel sicher für weitere Preissprünge sorgen. Der Wohnungsmangel macht sich besonders am Preisanstieg für kleinere Wohnungen bemerkbar. Hier sind überproportionale Steigerungsraten zu verzeichnen, weil größerer Wohnraum für viele Menschen unerschwinglich geworden ist. Im Vergleich zu anderen Städten wie Hamburg, München oder Berlin gestaltet sich der Preisanstieg in Köln jedoch noch recht moderat.

Im Gegensatz zu anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein das kürzlich verabschiedete Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, der früheren Zweckentfremdungs- und Überlassungsverordnung, als auch an die neue Kündigungssperrfristverordnung für nicht geeignet, die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen. Mit diesen Mitteln wird massiv in den freien Wohnungsmarkt eingegriffen, ohne dass zu erwarten wäre, dass das Problem des zu hohen Wohnungsbedarfs hierdurch auch nur annähernd gelöst werden könnte. Die große Umwandlungswelle von Miet- in Eigentumswohnungen ist vorbei. Auch die Umwandlung von Wohnungen in Büros ist bei den privaten Eigentümern kein Thema mehr. Ganz im Gegenteil. Hier gibt es einen Bestand, der aufgrund von Größe, Beschaffenheit und Alter nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Büroimmobilien entspricht. Bei den Privaten ist in diesem Bereich ein erheblicher Leerstand zu beobachten. Mit dirigistischen Mitteln kann daher auf dem privaten Wohnungsmarkt kaum etwas erreicht werden.

Solche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv. Sie sind nicht geeignet, neuen Wohnraum zu schaffen. Nur ein ausreichendes Angebot an Wohnraum kann wieder für eine Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen. Vor allem die privaten Eigentümer ziehen sich seit Jahren aus dem Mietwohnungsmarkt zurück – nicht weil es sich nicht rechnet, sondern weil die staatlichen Auflagen ein Maß angenommen haben, das für viele die Schmerzgrenze schon überschritten hat.

Der Verein fordert seit Jahren erheblich mehr Baulandausweisung und günstigere Baulandpreise. Es ist zu überlegen, ob beim Bauland einmalig etwas weniger Erlös erzielt oder langfristig für die Mietzahlungen von Wohnungssuchenden aufzukommen ist. Auch die Forderung nach einem „Wohnungsbaulosten“ konnte bisher noch nicht umgesetzt werden. Dieser könnte durch Koordination Bauwilligen schnell und unkompliziert bei der Verwirklichung von Wohnraum behilflich sein.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein wird in Kürze eine Kampagne starten, mit der private Eigentümer dazu angeregt werden sollen, leer stehende Büros oder Ladenlokale in Wohnraum umzuwandeln. Da es für eine Vielzahl dieser Einheiten keine Nutzer mehr geben wird, sollte die Vermietung als Wohnraum eine überlegenswerte Alternative sein. Diese Umwandlung kann in vielen Fällen mit relativ wenig Aufwand vorgenommen werden.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein engagiert sich auch im Wohndialog Kalk-Nord, der es sich zur Aufgabe gesetzt hat, einen Stadtteil attraktiver zu machen, ohne dass das Mietniveau merklich ansteigt. Eine Umfrage hat ergeben, dass es den Menschen nicht nur um die Beschaffenheit der Wohnung geht, um sich in ihrem Veedel wohl zu fühlen. Vor allem das Wohnumfeld ist von entscheidender Bedeutung. So haben die Akteure am Kalker Wohnungsmarkt nicht nur Investitionen am Bestand im Auge. Mit der Beschäftigung eines Stadtteil-Managers kümmern sie sich auch um das allgemeine Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren steht vor erheblichen Herausforderungen. Will die Politik dieses Problem lösen, so muss sie alle Akteure mit ins Boot nehmen. Dabei muss der preiswerte Wohnraum genauso gesichert sein wie die Rendite der Investoren. Vor allem vor dem Hintergrund der Haushaltslage wird dies eine große Herausforderung sein.

Dipl. Volkswirt Thomas Tewes
Hauptgeschäftsführer
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Hohenzollernring 71 – 73; 50672 Köln
Postanschrift: Postfach 10 22 51; 50462 Köln
Telefon 0221 / 5736-0
Telefax 0221 / 5736-203
www.koelner-hug.de

GAG Immobilien AG

Besser für die Stadt und für die Menschen

Seit fast 100 Jahren baut die GAG in Köln Häuser und Siedlungen. Mit ihrem Engagement und ihrem architektonischen Anspruch hat sie ganze Stadtviertel geprägt und der Rheinmetropole ein unverwechselbares Gesicht gegeben. Bauen ist heutzutage aber mehr als die geschickte Anordnung von Steinen, Glas und Stahl. Bauen bedeutet soziale und ökologische Verantwortung sowie die Verpflichtung zur Nachhaltigkeit. Diesen hohen Anspruch hat die GAG auch 2011 wieder erfüllt.

Mehr als 70 Millionen Euro hat das Unternehmen im vergangenen Jahr in Neubauten und Modernisierungen investiert. Damit wurde wieder ein bedeutender Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes in Köln geleistet. Mit behutsamer Vorbereitung werden die Menschen noch besser auf anstehende Bauvorhaben eingestimmt, mit modernster Technik wird die Umwelt noch besser geschont. Und mit Kreativität und Einfallsreichtum wird die architektonische und soziale Bedeutung dieses Engagements noch besser transportiert.

Obsthain am Grünen Weg

30 Apfel- und Birnbäume – der „Obsthain Ehrenfeld“ – bildeten den Auftakt der Bebauung am Grünen Weg. Die Obstbäume, die in mobilen Pflanzcontainern aufgestellt sind, werden im Zuge der Bebauung bei der Freiflächengestaltung nach und nach an ihren endgültigen Standort auf dem Baugelände verpflanzt. Ein ungewöhnlicher Start für ein Neubauprojekt, das Aufmerksamkeit und Sympathien gleichermaßen erzeugt. Bis die Arbeiten auf dem Areal beginnen, nutzt das Design Quartier Ehrenfeld (DQE) den Obsthain, um die Idee des urbanen Gärtnerns in Ehrenfeld noch populärer zu machen. Regelmäßige Gärtnertreffen, Workshops und Vorträge zu verschiedenen Themen finden großen Anklang und betten das Bauvorhaben in einen positiven Kontext ein. Der Schwerpunkt bei der künftigen Entwicklung liegt auf der Wohnbebauung, aber auch kleinere Gewerbe- und Büroeinheiten werden am Grünen Weg angesiedelt. Los geht es mit einem markanten Neubau für das Kölner Künstler Theater am Melatengürtel.

Ein eigenes Museum

In Kooperation mit dem Stadtmuseum Köln hat die GAG in der Germaniasiedlung in Höhenberg eine Wohnung im Paul-Schwellenbach-Haus nach historischem Vorbild her- und eingerichtet. Die rund 85 Quadratmeter große Wohnung wurde damals für den gehobenen Wohnbedarf ihrer Zeit gebaut. Eine Reihe von ehemals typischen Ausstattungsmerkmalen wurden mit viel Liebe zum Detail wieder hergerichtet: Die Dielenböden der Wohnräume wurden erneuert und mit einem für die Zeit typischen oxsenblutroten Anstrich versehen; die Terrazzoböden in Bad und Toilette wurden saniert. Der Anstrich der Wände und der Sockelflächen in Küche und Bad sowie der Türen erfolgte mit Originalfarben der Zeit und in den Farbtönen, wie sie in der Wohnung vorhanden waren. Küche und Schlafzimmer wurden vom Stadtmuseum mit Originalmöbeln und Einrichtungsgegenständen der 1920er Jahre ausgestattet. Schalter und Steckdosen sind originalgetreue Neubauten, ebenso die Einrichtung von Bad und WC. Die beiden Räume rechts und links vom Wohnungseingang werden als Informations- und Besprechungsräume genutzt und stehen auch den Mieterinnen und Mietern der Siedlung zur Verfügung. Hier werden zudem Fotografien und Ausstellungsstücke gezeigt, die von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen und Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden oder aus dem umfangreichen Bildarchiv der GAG stammen. Das Interesse der Bürgerinnen und Bürger seit der Eröffnung ist riesengroß, Besichtigungstermine sind lange im Voraus ausgebucht.

Rundgang über gemähte Straßen

Am Langendahlweg in Ostheim plant die GAG auf einer großen Freifläche eine moderne, zeitgemäße Mischung aus Mietwohnungen und Einfamilienhäusern – das „Waldbadviertel“. Neben neuem Wohnraum im Viertel entstehen auch eine Kindertagesstätte, eine Senioreneinrichtung, Sonderwohnformen und Wohngruppen: soziale Einrichtungen mit einem Mehrwert für den ganzen Stadtteil.

Mit einem abwechslungsreichen Infofest hat die Wohnungsbaugesellschaft die Ostheimer Bevölkerung über die Planungen und den Zeitablauf bei diesem Projekt informiert. Rund um ein Modell sowie vor Plänen und

Zeichnungen versammelten sich zahlreiche interessierte Anwohnerinnen und Anwohner, um Einzelheiten ihrer zukünftigen Nachbarschaft zu erfahren. Auch die zukünftigen Straßen im Baugebiet wurden kenntlich gemacht: Der gemähte Rasen und ein Band deuteten den Verlauf der geplanten Verkehrswege an.

Neue Wohnungen für Müngersdorf

169 Wohnungen und eine Wohngruppe mit insgesamt 9534,98 Quadratmetern Wohnfläche entstehen in den neuen Häusern am Dansweilerweg in Müngersdorf. Im vergangenen Jahr wurde der Grundstein für den dritten Bauabschnitt gelegt, mit dem das Baugebiet zur Widdersdorfer Straße hin abgeschlossen wird. Mit dem Bauvorhaben wird weiterer attraktiver und bezahlbarer Wohnraum im Kölner Westen geschaffen. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bieten große Auswahl für Singles, Paare und Familien. Dazu kommt eine barrierefreie Wohngruppe, die von der „Lebenshilfe Köln“ genutzt wird. Insgesamt stehen nach der Fertigstellung 3219 Quadratmeter öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung. Beheizt werden die mit modernster Gas-Brennwerttechnik für Spitzenlast.

Wärme aus der Erde

Deutschlands innovativstes und größtes Erdwärmeprojekt steht in Niehl. Das Projekt mit 50 Eigenheimen (KfW-60-Standard), 89 Eigentumswohnungen und 235 Wohnungen, davon 218 öffentlich gefördert, auf dem ehemaligen Siemensgelände an der Amsterdamer Straße wurde im vergangenen Jahr fertig gestellt. Erdwärmennutzung führt zu einer drastischen Energiereduzierung ohne Komfortabstriche. Die Energieversorgung mit höchstem Wirkungsgrad sowie die Bauweise „KfW 60“ (der Energiebedarf liegt bei nur 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) sorgen für eine deutliche CO₂-Ersparnis gegenüber herkömmlichen Bauvorhaben beziehungsweise Altbauten – verglichen mit fossilen Brennstoffen liegt die Einsparung bei rund 50 Prozent. Insgesamt acht Grundwasser-Wärmepumpen gemeinsam mit 21 Saug- und Schluckbrunnen stellen die notwendige Heizwärme für die Wohnungen und Häuser bereit.

Die durchschnittliche Leistungszahl der Anlagen liegt bei 4,6 – das heißt, dass mit einer Kilowattstunde Strom 4,6 Kilowattstunden Wärme erzeugt werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 15.200 Quadratmeter.

Seniorenheim im Schatten der Kirche

Die Fertigstellung des Seniorenheims an der Kopernikusstraße in Buchforst war ein wichtiger Baustein im Konzept für die neue Nutzung der denkmalgeschützten Auferstehungskirche und ihrer direkten Umgebung. Die 1965 bis 1967 nach den Entwürfen der Architekten Georg Rasch und Winfried Wolsky erbaute und 1992 unter Denkmalschutz gestellte Kirche wurde 2005 von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Buchforst-Buchheim aus finanziellen Gründen geschlossen. 2008 hat die GAG den Zuschlag für die Umnutzung der Kirche erhalten. Mit dem Neubau eines Seniorenheims wurde eine sozial verträgliche Nutzung der umliegenden Flächen erreicht, die Gestaltung des Gebäudes orientierte sich an der charakteristischen Bauweise der Kirche. In dem Heim sind 56 Pflegeplätze mit einer Gesamtnutzfläche von 2.800 Quadratmetern entstanden. Das gesamte Haus ist barrierefrei und wird über ein eigenes Blockheizkraftwerk beheizt. Dazu kommen zehn barrierefreie Wohnungen für ältere und geistig behinderte junge Menschen. Neben dem Neubau des Seniorenheims ist aber auch die Gestaltung der Außenanlagen erwähnenswert.

Innovatives Wärmekonzept für moderne Neubauten

Richtfest wurde an der Moses-Heß-Straße in Stammheim gefeiert. Dort errichtet die GAG in Rheinnähe 18 neue Häuser mit insgesamt 300 unterschiedlich großen Wohnungen. Dazu kommt eine komfortable Wohngruppe für demenzkranke Menschen. Mit dem Bauvorhaben befriedigen wir die nach wie vor große Nachfrage nach attraktivem Wohnraum. Die neuen Häuser haben entlang der Moses-Heß-Straße und der Ricarda-Huch-Straße vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss, im Blockinnenbereich entstehen zwei weitere Gebäude mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss. Umfangreiche Grünflächen mit insgesamt drei Spielplätzen sorgen für entspannte Aufenthaltsqualität. 164 der neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert, der Rest ist frei finanziert. Alle Häuser sind mit Aufzug ausgestattet und bieten ein hohes Maß an Barrierefreiheit. Aber nicht nur bei der Optik punktet das Neubauvorhaben, auch bei der technischen Ausstattung werden neue Maßstäbe gesetzt.

Zum Heizen und zur Warmwasserversorgung der neuen und der bestehenden GAG-Gebäude im Stammheimer Süden wurde ein neuartiges Wärmekonzept in Kooperation mit der RheinEnergie und den StEB (Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR) entwickelt: Die Wärme, die im nahe gelegenen Großklärwerk Stammheim als Abfallprodukt beim Reinigungsprozess entsteht, wird über eine einen Kilometer lange Leitung der RheinEnergie ins Wohngebiet geführt und heizt dort umweltfreundlich und preisgünstig die Wohnungen.

Zwei Bauherrenpreise für die GAG

Wieder einmal war die GAG 2011 der große Gewinner beim Deutschen Bauherrenpreis. Zwei Projekte erhielten nicht nur den Bauherrenpreis, sondern auch jeweils einen Sonderpreis. In der Kategorie „Modernisierung“ waren es der Bauherrenpreis und der Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für die Sanierung der denkmalgeschützten Naumannsiedlung in Riehl. Die in Form eines Fünfecks errichtete Siedlung schaffte damals dringend benötigten Wohnraum für Fabrikarbeiter. 1995 wurde die Naumannsiedlung unter Denkmalschutz gestellt, und 2008 entschloss sich die GAG, ihr historisches Erbe umfassend zu sanieren und zu modernisieren.

Unter der Maxime „Geschichte fortschreiben“ werden seitdem sowohl der Charakter und das Erscheinungsbild der Naumannsiedlung wieder herausgearbeitet als auch moderne Ansprüche ans Wohnen im 21. Jahrhundert umgesetzt. Die zweite Auszeichnung erhielt das Unternehmen für die anspruchsvollen Neubauten am Buchheimer Weg in Ostheim. Dafür bekam die GAG den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie „Neubau“ sowie den Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“. Diese nicht nur durch ihre Form, sondern auch durch ihr Farbkonzept auffälligen Gebäude wurden und werden als Ersatz für die zwischen 1954 und 1958 errichtete Siedlung gebaut. Auffällig ist auch das Freiraumkonzept, das Privatbereiche der Mieter, Freiflächen für die Hausgemeinschaften und öffentlich zugängliche Bereiche als Verbindung zwischen den Baukörpern vorsieht.

Mehr Barrierefreiheit

Der demografische Wandel ist ein viel diskutiertes Thema – mit den konkreten Folgen beschäftigt man sich derzeit allerdings noch nicht sehr intensiv. Bei der GAG ist diese Fragestellung jedoch schon vor einigen Jahren angekommen, denn bereits heute sind rund 30 Prozent der Mieterinnen und Mieter älter als 65 Jahre. „Wohnen im Alter“ ist daher ein wichtiges Thema, weshalb sich das Unternehmen seit einem Jahr an dem bundesweiten Modellprojekt „Köln for all“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ins Leben gerufen worden ist, beteiligt. Dabei sollen Möglichkeiten und Vorgehensweisen untersucht werden, inwieweit Barrierearmut oder Barrierefreiheit im Rahmen von energetischen Sanierungen auch in größerem Umfang wirtschaftlich umgesetzt werden können.

Kooperationspartner bei diesem Modellprojekt sind die Stadt Köln, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Fachhochschule Köln. Untersucht wird, wie bei anstehenden energetischen Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden der Abbau von Barrieren erfolgen kann und wie sich in diesem Zusammenhang das KfW- Förderprogramm nutzen lässt. Weiterhin soll untersucht werden, wie sich im Zuge der Sanierung Maßnahmen für eine spätere individuelle Anpassung der Wohnungen vorbereiten lassen.

Erste konkrete Erfahrungen wurden an dem Gebäude Altonaer Straße 3 in Longerich gesammelt. Im Rahmen einer energetischen Sanierung wurden auch Umbauten für altengerechtes Wohnen vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass der Mehraufwand für Barrierefreiheit mit knapp 160.000 Euro auch wirtschaftlich vertretbar ist. Im Einzelnen wurden Stufen und Schwellen auf dem Wege zum Haus, an den Hauseingängen und in den Laubengängen beseitigt, der Parkplatz wurde behindertengerecht umgestaltet sowie der vorhandene Aufzug barrierefrei gestaltet. Die Mieterinnen und Mieter haben allein durch den altengerechten Umbau eine Mehrbelastung bei der Kaltmiete in Höhe von 0,57 Euro pro Quadratmeter. Bei einer 65-Quadratmeter-Wohnung erhöht sich die monatliche Kaltmiete um 37,05 Euro.

Medienberichte



„Die Gesellschaft muss ein Interesse daran haben, die Mieten niedrig zu halten“

Sonntag, 26.06.2011



Michael Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln

Köln und speziell die Südstadt sind massiv mit günstigem Wohnraum unterversorgt. Die Verwaltung hat Aufrufe gestartet, bittet Eigentümer, mithilfe öffentlicher Fördergelder preiswerten Wohnraum zu schaffen oder wenigstens bestehende Wohnungen als Sozialwohnung zur Verfügung zu stellen. 43 Prozent der Kölner hätten aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf eine geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsschein. Es sind aber nur Wohnungen für acht Prozent vorhanden, bei fallender Tendenz. Was kann man dagegen tun? Das wollten wir von Michael Schleicher wissen. Der ehemalige Postbeamte, Polizist und Sozialwissenschaftler ist Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Meine Südstadt: Herr Schleicher, überall in der Literatur wird die Südstadt als Musterbeispiel für einen „durchgentrifzierten“ Stadtteil genannt. Wie funktioniert Gentrifizierung, aus bauwirtschaftlicher Sicht?

Michael Schleicher: Wir sehen das derzeit auch in Ehrenfeld, Kalk, Mülheim: Periodisch zieht der Markt an. In der ersten Phase gibt's eine einfache Sanierung, dann passiert 10, 15 Jahre nichts. Dann wird der Bedarf immer stärker, die Normenqualität steigt, andere Normen wer-

den entwickelt. Sagen wir: Die Qualität der Altbauten steigt durch Einfachstsanierung. In der nächsten Phase kommt eine weitere, noch bessere Sanierung. Dann Luxusneubauten. Dadurch schieben sich die Preise immer weiter nach oben. Dort wo der Arbeitsmarkt gut ist, entwickelt sich automatisiert der Wohnungsmarkt. Nehmen wir die Altstadt Süd, das berühmte Beispiel Microsoft. Wenn Microsoft nach Köln zieht, ziehen 80 kleine Firmen nach – alles Leute, die gut verdienen. Die Nachfrage nach Lofts, nach größeren 3-Zimmer-Wohnungen steigt. Ein Haus in der Südstadt, das erst einmal einfach umgebaut wurde, wird durch diese Nachfrage noch mal umgebaut und weiter modernisiert.

Und wer sich das nicht leisten kann, muss gehen. Ist das Ihrer Ansicht nach ein Prozess, dem die Stadt entgegensteuern sollte?

Die gesetzlichen Bestimmungen sind begrenzt. Ein Beispiel: In einem Altbau auf der Kurfürstenstraße wohnt eine siebenköpfige türkische Familie. Dann entscheidet sich der Hauseigentümer, zu sanieren und aus der großen zwei kleine Wohnungen zu machen. Er bekommt dafür eine Teilungsgenehmigung – die ist ihm nicht zu verwehren, es gibt rechtlich ja keine Gründe, denn es sprechen keine statischen Zweifel dagegen. Oben drauf kann er auch noch ein 120-Quadratmeter Loft setzen, wenn er will. Ebenso verhält es sich mit Baulücken: Die darf der Eigentümer so bebauen, wie er will – solange er sich ans Bau- und Nachbarschaftsrecht hält. Ob er die Wohnungen dann für 20 Euro den Quadratmeter vermietet oder öffentlich gefördert für 5,10 Euro, entscheidet er komplett alleine.

Es gibt aber ein stadtplanerisches Steuerungsinstrument: den Bebauungsplan. Wie ein größeres Grundstück bebaut wird, wie es genutzt werden darf, darüber kann die Stadt entscheiden.

Das ist richtig. Dadurch gibt sie vor, was ein potenzieller Eigentümer dort machen darf. In Köln gibt es zumindest innenstädtisch wenig Flächen, die man noch so gestalten kann. Aber hin und wieder tun sich Möglichkeiten auf. Am Waidmarkt etwa, auf dem Gelände des ehemaligen Stadtarchivs. Die Stadt wird dort über Stadtentwicklungsplanung ein städtebauliches Konzept entwickeln. Es gibt verschiedene Interessen und Eigentümer – mein Ziel als Leiter dieses Amtes ist es, dort auch öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Und



Ein Projekt der Stadt Köln: Sozialwohnungsbau in der Kulmbacher Straße

zwar insbesondere senioren- und altengerechtes Bauen, das heißt, mit möglichst vielen Kleinwohnungen, barrierefrei, seniorengerecht und günstig. Ich habe sowohl einen Bauträger als auch einen Käufer, der uns garantiert, dass dort öffentlich geförderter Wohnraum entsteht.

In den letzten Jahren hat die Stadt fünf Mehrgenerationenprojekte im sozialen Wohnungsbau gefördert. Nun reines Seniorenwohnen – ein Trend?

Für mich ist die Gruppe derjenigen, die wegen des demographischen Wandels Wohnungen brauchen, derzeit die wichtigste Gruppe neben Familien mit Kindern. Wir haben da jetzt schon ein enormes Problem. 1.000 Euro ist eine gute Rente – eine 2-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt kostet aber 600 Euro! Wenn man über 40 Prozent- oder wie viele Rentner 70 Prozent – seines Nettoeinkommens an Miete ausgibt, dann ist das für viele Menschen schlichtweg nicht mehr machbar.

Außerdem geht das gesamte Konsumklima einer Stadt den Bach runter. Die Rentnerin hat dann für ihre Enkel und Kinder keinen Cent Geld mehr übrig. Diese Menschen konsumieren alle nicht mehr: Sie gehen weniger essen, gehen weniger in die Kneipe, kaufen weniger Kamelle im Kaufhof. Wenn man davon ausgeht, dass 50 Prozent der Kölner eine niedrige Rente haben und wenn

sie alle auch noch in zu teuren Wohnungen wohnen, was der Fall ist – sie wohnen für 7, 8, 9 statt für 5, 10 Euro, dann wird nichts mehr konsumiert. Das Konsumklima einer Stadt ist der Mengeneffekt und nicht die Einzelinvestition.

500.000 Leute, die jeden Tag essen gehen, lösen ein anderes Konsumklima aus als 20.000, die regelmäßig hochpreisig essen gehen. Die Stadt muss also als Gesamtgesellschaft ein Interesse daran haben, die Mieten niedrig zu halten.

Klingt logisch. Trotzdem ist Köln mit öffentlich geförderten, günstigen Wohnungen eklatant unterversorgt. 1.300 neue Wohnungen müssten pro Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken.

Festgelegtes Ziel mit den Mitteln, die wir haben, ist es, wenigstens 1.000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr zu bauen. Dafür tue ich alles mir Mögliche. Teilweise baut die Stadt selbst, größtenteils sind es aber andere Träger, wie die GAG oder Privatinvestoren.

Wie funktioniert dieses Bauen – und warum ist es so unattraktiv? Es scheint sich für Investoren nicht zu rentieren, zum Leidwesen der Bevölkerung.

Es ist eine Frage der Ideologie. Auch mit gefördertem

Wohnungsbau kann man Geld verdienen. Die Baupreise sind aufgrund der Vorschriften mehr oder weniger gleich. Der Unterschied zwischen öffentlich und freifinanziertem Bauen ist ein rechnerischer. Wie teuer kaufe ich das Kapital an? Nehme ich öffentliche Mittel zu 0,5 Prozent oder nehme ich Mittel vom der Bank für zurzeit 4 Prozent Zinsen? Aus dieser Differenz entsteht die Miete, die bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau dann bei nur 5,10 Euro liegt – und 20 Jahre niedrig bleiben muss, bevor sie schrittweise auf die Marktmiete angehoben werden kann. Hinzu kommt die Frage: Wie viel Prozent Gewinn will man machen? Sollen es 12 Prozent sein, 20 Prozent oder gar – solche Leute kenne ich auch – 30 Prozent? Die muss man dann auf die Finanzierung oben drauf setzen. So kommen Mieten von 10, 12, 15 Euro zustande.

Die Frage, welchen Weg man geht, ist natürlich die entscheidende Frage in einer Welt, in der die meisten nur das Maximum wollen.

Schauen wir uns die Südstadt und Bayenthal an. Nur in Lindenthal gibt es weniger Sozialwohnungen – die Deckung bei uns liegt bei unter drei Prozent, während sich im Kölner Norden die Sozialwohnungen ballen. Chorweiler hat einen Anteil von fast 25 Prozent Sozialwohnungen am Gesamtbestand. Der Süden ist unterversorgt!

Tatsächlich sieht es in der Südstadt derzeit schlecht aus mit den Perspektiven für günstigen Wohnraum. Zwar gibt es KfW- und Landesmittel für altersgerechtes Sanieren. Die wollen die meisten aber nicht in Anspruch nehmen, weil sie dann eine angepasste Mietobergrenze haben. Und es wird wenig Neues entstehen, weil es wenig verfügbaren Raum gibt. Bei ein paar Baulücken können wir noch Beratung machen, aber auch das liegt am Willen des Eigentümers. Die Stadt selbst hat neben dem Waidmarkt nur noch ein Gelände auf der Trierer Straße – solche Flächen würde ich gerne mit preiswerten Wohnungen bebauen.

Wenn, wie in den letzten Sozialwohnungen der Südstadt, die Niedrigmietbindung von geförderten Wohnungen ausläuft, was passiert dann?

Was die bestehenden Sozialwohnungen angeht: Wenn die Bindung heute ausläuft, darf sich die Miete erst nach etwa fünf Jahren auf Marktniveau befinden. In der Regel entstehen nach diesen langen Zeiten auch Nachsanierungsproblematiken – die Wohnungen müssen erneut

saniert werden. Das kann man auf zwei Weisen tun, und alles Entscheidende spielt sich dabei im Kopf des Eigentümers ab. Wenn er sagt: Ich fühle mich verantwortlich, günstigen Wohnraum zu belassen, dann kann er mit KfW-Mitteln zu zwei Prozent sanieren. Dann bewegt sich die Mieterhöhung in 20 Jahren allenfalls über diese zwei Prozent – aber er könnte wunderbar das Kapital zurückholen. Wenn der Vermieter dagegen sagt: Ich möchte die Ex-Sozialwohnung hochsanieren, dann kann er es tun.

Es gibt doch keine Privatperson, die sagt: ich fühle mich weiter verantwortlich. Nehmen Sie das Beispiel Rheinauhafen und dessen Effekt für das Stollwerck-Areal: Dort befürchten die Bewohner von Ex-Sozialwohnungen zurecht, dass der Komplex nach Ablauf der Bindung hochsaniert und an wohlhabendere Eigentümer verkauft wird. Der Verkauf beginnt schon.

Es gibt nur eine Stadt in Deutschland, die ein Mittel zur Sicherung sozialen Wohnens gefunden hat: München. Das heißt dort „sozialgerechte Bodennutzung“. Inwiefern das für die Bestandspolitik greift, bin ich noch unsicher. Zumindest für die Neubaupolitik würde das bedeuten: Bei Neubauvorhaben muss immer ein Anteil x günstiger Wohnraum entstehen. Am Gerling-Komplex wäre das dann so. Wenn etwas Ähnliches per Gesamtbeschluss im Kölner Rat entschieden würde, würde das unser Wohnraumproblem sehr schmälern. Es gibt hier Teile der Kölner Politik, die stehen dahinter, andere Teile glauben, das regelt der Markt. Es ist eine Frage der Ideologien der Parteien.

Die städtische Aktiengesellschaft GAG, mit 42.000 Wohnungen der größte Vermieter der Stadt, verkauft von ihren 650 Wohnungen in der Südstadt 200 beziehungsweise hat das schon getan, nach Ablauf der Sozialbindung. Kölnweit wurden auf diese Weise bereits über 2.000 Wohnungen privatisiert. Ist das der richtige Weg für eine Stadt, die bekennend unter Sozialwohnungsnot leidet?

Die GAG hat eine Berechtigung bei auslaufenden Bindungen die Mieten anzuheben. Das ist eine durchaus moralische Entscheidung. In diese Wohnungen sind jahrelang öffentliche Mittel reingeflossen. Die GAG hat das 20, 25 Jahre lang abfinanziert, es gibt ohnehin nur noch ein Restkapital. Wenn man das jetzt sauber auf das Objekt hin finanziert, nur die restlichen noch verbleibenden Kapitalmarktmittel, braucht man keine teure Miete zu nehmen. Ist aber möglicherweise der Standard nicht



Michael Schleicher, im Gespräch mit Judith Levold und Dorothea Hohengarten

mehr O.K., sagen wir, man muss seniorengerecht sanieren, dann nimmt man kfw-Mittel zu zwei Prozent und Bestandsinvest (Sanierungsmittel, Anm. d. Red.), und so hat man wieder eine Wohnung für 5,10 Euro. Darüber, was wirtschaftlich genug ist, entscheidet letztlich der Aufsichtsrat, denn die GAG ist eine Aktiengesellschaft. Und genau das ist das Problem. Ob eine AG bei städtischen Aufgaben wie der Versorgung mit Wohnraum immer zielführend ist – ich bezweifle das. Der Vorstand ist betriebswirtschaftlich gezwungen, gewinnbringend zu wirtschaften. Kein Aufsichtsrat, die Stadt schon gar nicht, kann einen Vorstand zwingen irgendetwas zu machen, das nicht betriebswirtschaftlich ist.

Aber so wie Sie es beschrieben haben, wäre ein Beibehalten der Sozialbindung ja nicht unwirtschaftlich.

Es ist eine Frage der Darstellung. Und genau da muss der Aufsichtsrat Einfluss ausüben. Man kann die Preise stabil halten und muss das Wohnen nicht teuer machen. Die Frage der Gewinnmaximierung in der Gesamtgesellschaft ist eher das Problem. Wenn alles auf Gewinnmaximierung reduziert wird, dann kauft es irgendwann eine Heuschrecke, wie Elad – eine israelische Immobilien-gruppe – die den halben Kölnberg aufgekauft hat.

Sie beziehen sich auf den massiven Aufkauf von privat gebauten Sozialwohnungen durch Immobiliengesellschaften und Fonds. Haben wir in Köln ein Heuschrecken-Problem?

Es ist noch nicht so dramatisch wie im Ruhrgebiet oder in Teilen Bonns, aber Finkenbergl (Hochhaussiedlung in Köln-Porz, die als sozialer Brennpunkt gilt, Anm. d. Red.) etwa ist bereits an die Firma Thalos verkauft worden,

die entwickelt sich in Richtung Wien und weiter. Die Tendenz zum Heuschreckenaufkauf ist auf jeden Fall da.

Auf der Bergisch-Gladbacher Straße wissen wir zum Beispiel von einem Haus, das Annington gehört. Dort kostet die Miete 9,30 Euro, unmöglich hoch, davon gehen 60 Cent in amerikanische Rentenfonds. Und die Leute, die da wohnen, sind an der ALG II-Grenze. Das heißt: Von denen, die da wohnen, konsumiert kein Mensch mehr. Annington vermietet diese Wohnung per Internet, die

Schlüssel werden mit der Post zugeschickt.

Nächstes Jahr brauche ich 110 Millionen Euro, um Chorweiler vor den Heuschrecken zu retten.

Das heißt, die Stadt muss mitbieten, damit die einst mit öffentlichen Fördermitteln gebauten Wohnungen heute nicht den Bach runtergehen?

Kaufen ist nicht alles. Wenn wir kaufen, müssen wir investieren, 60 Millionen für die Sanierung. Das würde eine Heuschrecke gar nicht machen, also muss sie das auch nicht einkalkulieren.

Sie machen sich seit Jahren stark für die Idee, dass geförderter Wohnungsbau auch ein Instrument zur Integration sein muss, dass es darauf ankommt, die soziale Mischung wiederherzustellen. Dann müssten Sie doch großes Interesse an der Dombrauereibrache in Bayenthal haben – so eingebettet zwischen zwei schicken Stadtteilen wäre das das perfekte Land dafür ...

Absolut. Aber die Brache befindet sich im Landesbesitz – die Stadt Köln hat keinerlei Entscheidungskompetenz, allenfalls über bestimmte baurechtliche Entscheidungen. Und es gibt keine abgeschlossene Verwaltungsmeinung, die der Oberbürgermeister herstellt zu diesem Thema. Ich hätte also keine Berechtigung, da etwas einzubringen. Selbst wenn ich eine Idee hätte – wenn der Eigentümer sie nicht teilt, würde es nichts nützen.

Ich muss 1.000 preiswerte Wohnungen im Jahr bauen. Es ist schwer genug, diese Menge zu produzieren. Ich glaube nicht, dass ich dafür unbedingt diese Fläche brauche. Ich kann nur sagen: Wenn man sich entscheidet, auf

dieser Branche irgendwann preiswert zu bauen, muss es ja nicht unbedingt eine 15-Euro-Wohnung werden. Auch wenn sie nicht öffentlich gefördert wird, kann sie günstig sein.

Welche Rolle spielen Genossenschaften bei der Schaffung von günstigem Wohnraum?

Wenn man sich etwa Genossenschaften wie die Bremerhöhe in Berlin anschaut, dann könnten sie ihre wichtige Rolle beibehalten. Das Problem ist nur, dass die meisten Genossenschaften, auch in Köln, mittlerweile die Gewinnmaximierung zur Leitidee erhoben haben. Die Grundidee des solidarischen Bauens für den Kleinen Mann dagegen scheint zu sterben.

Wenn ich beruflich weinen könnte, würde ich das etwa beim Gedanken an die „Vorgebirgsgärten“ tun (eine von vier Genossenschaften gebaute Wohnanlage mit Mietquadratmeterpreisen von 9,20 bis 11 Euro, Anm. d. Red.). Wir hätten das gleiche bauen können für 5,10 Euro, aber wir haben das Rennen verloren.

Das Problem dahinter ist ein Generationenwechsel in den Vorständen vor etwa fünf bis sechs Jahren. Die Genossenschaften haben entschieden: Wir wollen freie Marktunternehmer werden. Das werden wir nicht, wenn wir öffentlich gefördert bauen. Als Jungunternehmer muss man Gewinne vorzeigen können. Und man nimmt keine „Assis“, die von der Stadt in Sozialwohnungen zugewiesen werden. Auch wenn sich seit nunmehr drei Jahren die Genossenschaften ihre Mieter in den geförderten Wohnungen selbst aussuchen können, kehren sie nur in Ausnahmefällen zum geförderten Wohnungsbau zurück. Aber ich bin unbesorgt: Wenn die Zinsen auf dem Kapitalmarkt wieder steigen, kommen sie wieder. Da bin ich mir sicher.

Das Interview führten Dorothea Hohengarten und Judith Levold.

Archivgelände

Viertel mit neuem Leben erfüllen

Von *Helmut Frangenberg*,

19.07.11, 19:23h, aktualisiert 03.02.12, 07:45h

Für Familien bezahlbarer Wohnraum soll an der Einsturzstelle des Stadtarchivs entstehen. Das ist das Ergebnis eines Workshops, an dem sich Anwohner sowie Vertreter der benachbarten Schulen und Institutionen beteiligt haben.



Waidmarkt – Bericht vom 20.7.2011

Nach einem zweitägigen Workshop mit Anwohnern, Vertretern der anliegenden Schulen und Institutionen wird deutlicher, was auf dem ehemaligen Stadtarchiv-Areal passieren soll. Die von einigen geforderte öffentliche Nutzung, zum Beispiel durch eine Kunsthalle oder einen Kammermusiksaal, ist unwahrscheinlich. Gebäude mit bezahlbaren Wohnungen und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss scheinen dagegen auf viel Zustimmung vor Ort zu stoßen.

Nicht alle Differenzen seien ausgeräumt worden, sagte Baudezernent Bernd Streitberger. Konsens sei, eine „lebendige Neunutzung“ des Areals. Streitberger will den anstehenden Realisierungswettbewerb für die Erweiterung der Kaiserin-Augusta-Schule (KAS) mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb inhaltlich verbinden, ohne die Wettbewerbe zu vermischen.

Vertreter der KAS und des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums machten ihre Wünsche deutlich, denen die Stadt folgen will. Die Schulen legen Wert auf ihre Eigenständigkeit. Die KAS möchte ihre Adresse am Georgsplatz behalten. Eine Verbindung zur Severinstraße und dem Friedrich-Wilhelm-Gymnasium auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll durch einen breiten Fußweg vom Georgsplatz über das alte Archivgelände sichergestellt werden. Möglicherweise wird auch die neue Dreifeldturnhalle der Schule an die Severinstraße gebaut. Ein zusätzlicher Eingang an der Straße würde deutlich machen können, dass die Halle Teil des Viertels wird und von allen genutzt werden kann.

Die Pläne für die KAS, an die über 500 Quadratmeter des alten Archiv-Grundstücks abgetreten werden, sehen vor, dass Mitte/Ende 2013 mit den Neubauten begonnen werden kann. Ein zweiter Bauabschnitt für die Schule ist erst 2018 denkbar. Vorher, so Streitberger, sei nicht mit einer Inbetriebnahme der Nord-Süd-Stadtbahn zu rechnen. Somit kann auch die weitere Bebauung des Grundstücks nicht vor 2018 erfolgen.

Die Sanierung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums wird deutlich früher fertig sein. Die Hauptgebäude stehen schon im nächsten Sommer zu Verfügung. Spätestens im Januar 2013 sind dann auch die Neubauten im Norden fertig, wo sich auf dem ehemaligen Gelände des mittlerweile abgerissenen Polizeipräsidiums das schicke neue Wohn- und Büroviertel des Projektentwicklers Fay anschließt. Auch das soll Ende 2012 stehen.

Bei dem Workshopverfahren mit Anliegern sei auch deutlich geworden, dass man auf der gegenüberliegenden Seite keine weiteren teuren Wohnungen haben wolle. „Hier sollen ganz normale Familien mit zwei, drei Kinder wohnen können“, so Anwohnerin Monika Bauer. Auch als das Stadtarchiv noch stand, sei man hier nie gerne vorbeigegangen. Nun bestehe die Chance, diesen Teil des Viertels zu beleben.

Unklar ist noch, wie an der Stelle der Katastrophe des Einsturzes gedacht werden wird. Stadtplanungsamtschefin Anne Luise Müller zeigte Sympathien für einen „Garten der Erinnerung“. Auch ein Raum im neuen Gebäude ist denkbar. Wichtig sei, dass ein richtiger Ort des Gedenkens entstehe. Und das bedeute mehr als das Anbringen einer Plakette.



Großstadt-Studie

Köln zieht immer mehr Menschen an

Von Philipp J. Meckert



Zwischen 2002 und 2009 wuchs Köln um rund 30.000 Einwohner

2009 wuchs die Rheinmetropole um rund 30.000 Einwohner – und liegt damit vor Hamburg (plus 24.000). Die Hauptstadt Berlin bringt es gerademal auf ein Plus von 38.000, besonders kräftig wuchs München mit einem Plus von 120.000.

Das ist das Ergebnis der neuen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sprecher Jürgen Göttsche-Stellmann: „Die Großstädte locken vor allem gut ausgebildete Beschäftigte und Freiberufler an, für die neben dem Beruf auch die Lebensqualität entscheidend ist.“

Und die wird ja in Köln besonders groß geschrieben.

Im Gegenzug gibt es auch Großstädte, die schrumpfen. So sank die Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum beispielsweise in Essen um 24.000, in Duisburg um 23.000 und Gelsenkirchen um 19.000.

Besonders viele junge Leute wandern ab. Folge: Der Bedarf an Schulen und Kitas nimmt ab, die Nachfrage nach altersgerechten Einrichtungen steigt.



Sanierungsgebiet

Das Zähmen der „Heuschrecken“

Von Stefan Rahmann, 04.07.11, 09:59h

Wenn im Herbst die Zwangsversteigerung von 1.200 Wohnungen in Chorweiler über die Bühne geht, will die Stadt verhindern, dass sich „Heuschrecken“ den Zuschlag sichern. Dazu bedient man sich eines kleinen, feinen und auch noch legalen Tricks.

Chorweiler – Mächtiger Gegner hat sich Armin Flucht ausgesucht. Keine Geringeren als die international operierenden Immobilieninvestoren – im Volksmund „Heuschrecken“ – will der Mann aus dem Stadtplanungsamt das Fürchten lehren. Wenn im Herbst die Zwangsversteigerung von 1.200 Wohnungen in Chorweiler über die Bühne geht, will die Stadt verhindern, dass sich „Heuschrecken“ den Zuschlag sichern. Dazu bedient man sich eines kleinen, feinen und auch noch legalen Tricks. Man leitet ein Verfahren zur Änderung des geltenden Bebauungsplans ein und erklärt in der Folge Chorweiler-Mitte zum Sanierungsgebiet. Das bedeutet, dass der Gewinner der Versteigerung klare Regeln bekommt, wie er mit seinem neuen Eigentum umzugehen hat. „Heuschrecken“ hassen solche Regeln.

Betroffen ist ein rund 34 Hektar großes Gebiet mit 5.600 Einwohnern im Zentrum von Chorweiler, das durch den Athener Ring, die Merianstraße, die Willi-Suth-Allee und die Mercatorstraße begrenzt wird. Einen Verbündeten hat Armin Flucht auch schon: Günter Wevering vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Er saß neben Flucht in der Bezirksvertretung Chorweiler und stellte vor, was sich die federführenden Experten seines Amtes für die Mitte von Chorweiler ausgedacht haben. „Wir wollen die sozialen und baulichen Verhältnisse ändern.“ Das lasse sich mit rendite-orientierten Finanzinvestoren nicht verwirklichen. „Die fahren in der Regel die Aufwendungen für die Bauunterhaltung herunter. Und sie sind meist an Mietern interessiert, die auf öffentliche Transferzahlungen angewiesen sind. Dann ist die Miete garantiert.“

Was Wevering vorhat, ist nichts anderes als den „sozialverträglichen“ Abriss von Wohnraum. Dieser Abriss kommt in der Verwaltungsvorlage als „Teilung von Großformen in einzelne Baukörper oder punktuelle Reduzierung von Gebäudehöhen“ daher. „Luftiger“ soll es werden. Darüber hinaus will man die Sozialstruktur im Stadtteil verändern. Das soll geschehen über eine ausgewogenere Belegung der zu über 80 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen durch die Stadt.

Nun soll aber erstmal ein Gutachter beauftragt werden. Denn bundesweit gebe es für ein solches Vorhaben keine Vergleichsmöglichkeiten. In anderen Trabantenstädten habe es Leerstände gegeben. In Chorweiler gebe es die nicht. Sollte man also Wohnungen abreißen, müssten die Mieter an anderer Stelle in der Stadt untergebracht werden. Ein schwieriges Unterfangen, so Wevering angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Köln.

„Wir haben viel gemacht und wenig verändert“, zog der Stadtentwickler eine eher negative Bilanz vieler Projekte zur Verbesserung der Situation im Stadtteil in der Vergangenheit. Die Bezirksvertreter waren sich einig: Sie unterstützten die Pläne. Das Schlusswort hatte Armin Flucht: „Wir wollen zeigen, dass die Stadt hier was machen will. Und mit der Änderung der Pläne haben wir alle Register gezogen.“

Villa Anders

Eine neue Familie finden

Von Christian Leinweber, 03.01.2011, 16:41h

Die Villa Anders ist Deutschlands erste Wohnanlage für Schwule und Lesben jeden Alters. Vor einem Jahr zogen die ersten Mieter ein. Und es zeigt sich: es konnten bereits einige Erwartungen erfüllt werden.



Eine Wohnanlage für Schwule und Lesben jeden Alters ist die Villa Anders. Vor einem Jahr zogen die ersten Mieter ein. (Bild: Leinweber)

Ehrenfeld

In der Provinz hat es mir nicht gefallen, ich wollte da weg.“ Die Provinz, das ist für Reiner Matthée (40) das Sauerland. Hier lebte er alleine in einem Einfamilienhaus, nachdem seine Eltern in ein Pflegeheim umgezogen waren. Die Sehnsucht nach Gemeinschaft führte ihn 2009 nach Köln: in das bundesweit erste generationsübergreifende schwul-lesbische Wohnprojekt Villa Anders. „Hier wollte ich mir eine neue Familie schaffen“, sagt er.

Mit 42 weiteren Mietern zwischen 22 und 69 Jahren zog Matthée vor einem Jahr in die Villa Anders, eines von fünf Mehrgenerationenhäusern der GAG Immobilien AG in Köln. Ziel des auch von der Stadt geförderten Projekts: Miteinander zu leben, statt nebeneinander her zu leben, und Unterstützung von zuverlässigen Nachbarn zu bekommen, wenn man sie braucht.

„Für mich war das Älterwerden der Grund, ein Wohnprojekt wie die Villa Anders zu machen“, sagt Lisa Weiß. Die 54-jährige Verwaltungsangestellte ist Vorstandsmitglied des Vereins Schwul-Lesbisches Wohnen, der zusammen mit dem Beratungszentrum „Rubicon“ das Projekt „Villa Anders“ 2003 initiierte. „Ich hatte damals einen Unfall und war für eine Weile gehandicapt“, schildert Weiß. „Da sah ich, wie wichtig Freundschaften sind - Menschen, die einen in der Not betreuen.“

Ein soziales Netz wollte sie sich schaffen, und für das Alter als Singlefrau vorsorgen. Nach einem Jahr in der Villa Anders haben sich viele Erwartungen erfüllt: Für chronisch kranke Mitbewohner etwa kaufen die Nachbarn ein. Wenn einer im Urlaub ist, werden seine Blumen gegossen oder die Katze versorgt. „In welchem Maße Unterstützung geleistet werden kann, stellt sich für jeden Mitbewohner im Lauf der Zeit heraus“, sagt Weiß. „Es sind Kleingruppen entstanden, die eine Bindung geschaffen haben, aber die Vorstellung, dass alle mit allen können, ist eine Illusion.“ Gut die Hälfte der Bewohner engagiere sich gut, die andere Hälfte nicht so sehr. Aber Bindung schaffen und Vertrauen aufbauen, das dauere auch zwei bis drei Jahre, glaubt Weiß. Zudem sei es wichtig, eine Balance zu finden zwischen Gemeinschaft und Privatleben: Jeder habe seine Wohnung und könne die Tür zumachen, das sei auch wichtig. „Es gibt genügend Kontaktmöglichkeiten hier, aber man will ja auch noch sein eigenes Leben führen.“

Wer die Geselligkeit in der Villa Anders sucht, findet sie etwa im Gemeinschaftsraum. Hier treffen sich verschiedene Freizeitgruppen, es gibt regelmäßig ein Lese- und Erzählcafé, und man diskutiert über positive und negative Erfahrungen des Zusammenlebens. Und da die Mehrzahl der Bewohner schwul oder lesbisch sei, müsse sich auch keiner in der Villa Anders erklären, so Matthée: „Es gibt gemeinsame Lebenswelten und dadurch auch gemeinsame Themen. Das erleichtert den Umgang miteinander - eine Kommunikationsbarriere ist nicht vorhanden.“

Freundschaften hat der ehemalige Sauerländer schon geknüpft, und sich so eine neue Familie geschaffen. „Wir sind nach einem Jahr auf einem guten Weg“, resümiert Weiß. Aber schon jetzt biete die Villa Anders mit ihrem solidarischen Wohnkonzept ein Mehr an Lebensqualität.

**„Wohnen für Hilfe“
Gesellschaft leisten statt Miete zahlen**

Von Kathy Stolzenbach, Januar 2012

Trude Kaiser könnte Veronika Offners Großmutter sein. Doch die 77-jährige ist die Mitbewohnerin der Studentin. Wer die etwas ungewöhnliche Wohngemeinschaft in Dellbrück besucht, spürt schnell, dass es sich hier um keine Zweck-WG handelt. Seniorin und Studentin haben einander längst ins Herz geschlossen. „Wir haben einen sehr freundschaftlichen Draht zueinander und lachen viel zusammen“, sagt Trude Kaiser. „Wir reden über alles und lästern besonders gerne über die Männer“, fügt Veronika Offner hinzu, während Trude Kaiser zustimmend nickt.

Die Wohngemeinschaft ist über das Projekt „Wohnen für Hilfe“ zustande gekommen (s. Kasten). Studenten wird günstig Wohnraum vermietet, dafür helfen sie beispielsweise im Haushalt. Der Umfang der Hilfsleistungen richtet sich nach der jeweiligen Zimmergröße. Veronika Offners möbliertes Zimmer ist 16 Quadratmeter groß, also hilft sie 16 Stunden pro Monat. „Aber so genau halten wir das nicht nach“, sagt Trude Kaiser. Ihr geht es vor allem darum, nicht alleine zu sein und Gesellschaft zu haben. Das frühere Zimmer ihres Sohnes stand ohnehin leer, und nach dem Tod ihres Mannes fühlte sich die Seniorin einsam. Da kam „Wohnen für Hilfe“ genau richtig.

Veronika Offner: „Wir reden über alles und lästern besonders gerne über Männer.“

Zwei Projekt-Mitarbeiter wählten nach einem Vorgespräch Veronika Offner aus. Die Studentin der Rehabilitationswissenschaften wohnte zunächst ein Wochenende bei der Seniorin zur Probe. „Wir waren uns auf Anhieb sympathisch“, sagt die Studentin. Seit Oktober lebt die gebürtige Augsburgerin nun in Dellbrück.

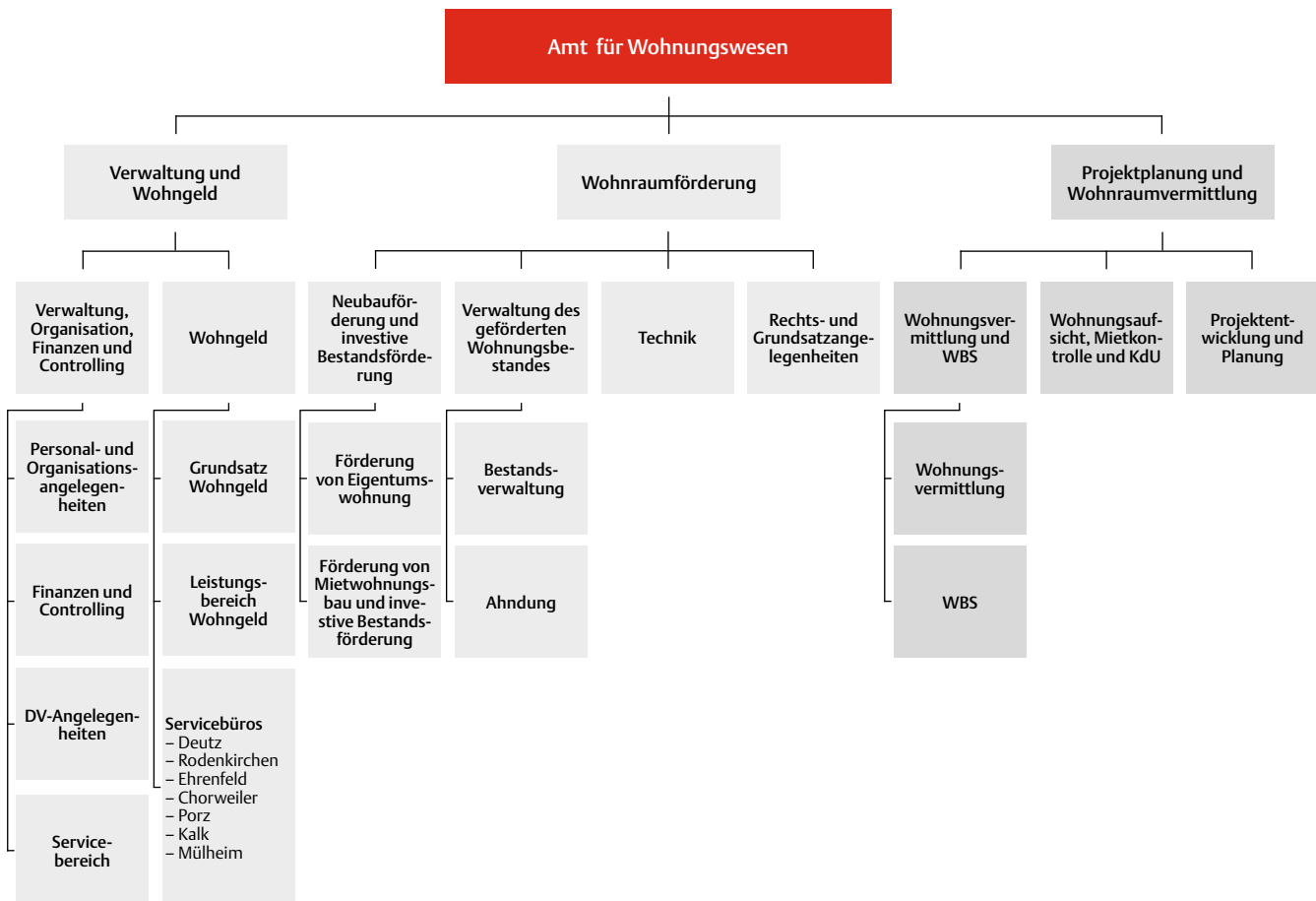
Trotz ihres großen Altersunterschied haben die beiden Frauen einige Gemeinsamkeiten. „Wir kochen und backen gerne zusammen. Und praktischerweise ernähren wir uns vegetarisch“, sagt Veronika Offner, die ein Jahr lang als Au pair in Spanien gelebt hat – in Trude Kaisers Lieblingsreiseland.

Die rüstige Rentnerin besitzt zwar einen Führerschein, fährt aber aufgrund einer Augenerkrankung nur noch in der näheren Umgebung selbst. „Meistens fahren wir zusammen einkaufen“, sagt Trude Kaiser, die früher als Redakteurin beim WDR gearbeitet hat. Miete zahlt die Studentin nicht, sondern beteiligt sich lediglich an den Nebenkosten – 25 Euro pro Monat. „Es ist praktisch, dass ich so günstig wohne und nicht arbeiten gehen muss, um mir die Miete zu verdienen.“

„Einen genauen Plan für die Hilfeleistungen haben wir nicht festgelegt, das funktioniert nach Bedarf“, sagt Trude Kaiser. Da sie eine Putzhilfe beschäftigt, fällt im Haushalt nicht viel an. „Vroni wechselt zum Beispiel mal eine Glühbirne und hat den Weihnachtsbaum besorgt und geschmückt.“ Die 23-jährige profitiert ebenfalls von ihrer Mitbewohnerin. „Einer meiner Studienschwerpunkte ist Gerontologie“, sagt sie. „Ich bin sozusagen ihr Versuchskaninchen“, sagt Trude Kaiser und lacht laut. „Das bist du aber auch, wenn ich ein neues Brot backe“, fügt Veronika Offner hinzu. An den Wochenenden unternehmen die beiden Frauen etwas gemeinsam, gehen spazieren, besuchen Museen oder Konzerte. „Für mich ist es eine Bereicherung mit einem älteren Menschen zusammenzuleben. Es ist spannend, wenn Trude von früher erzählt und wie sie den Krieg erlebt hat.“

Wenn die Studentin in den Ferien ein zweimonatiges Praktikum in ihrer Heimat macht, wird das ungewohnt für Trude Kaiser sein: „Dann muss ich wieder alleine zurechtkommen. Es ist einfach schön, wenn Vroni da ist. Ich fühle mich sicherer mit ihr. Wir haben uns gesucht und gefunden.“

Organigramm Amt für Wohnungswesen



Serviceerufnummern Amt für Wohnungswesen

Wohnungsbauförderung

Eigentumsmaßnahmen

0221 / 221-25185

Mietwohnungsbau

0221 / 221-25186 oder

0221 / 221-24276

Maßnahmen im Wohnungsbestand

0221 / 221-32174

Abbau von Barrieren im bestehenden 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

Kontakt/Impressum

Amt für Wohnungswesen
Kalk-Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Telefon 0221 / 221-242 00
wohnungsamts@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:
Heimrich & Hannot GmbH

Druck:
Asmuth GmbH & Co.KG

