

Wohnen in Köln

# Wohnen in Köln

## Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015

## Ausblick 2016



# Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Köln

jeweils am 31.12. eines Jahres

Indikatoren	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner/innen	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303	1.027.504	1.036.117	1.044.555	1.044.070	1.053.528	1.069.192
Haushalte	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197	537.017	542.261	547.221	545.050	551.024	557.090
Bevölkerung in Haushalten	999.441	1.001.142	1.001.770	997.594	990.035	1.007.567	1.017.190	1.025.549	1.024.202	1.033.477	1.043.249
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,89	1,88	1,88	1,88	1,86	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,87
Wohnungen	528.693	530.961	532.932	535.391	537.666	539.730	541.692	544.395	547.332	550.428	553.804
WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	92.225	92.824	93.425	94.205	94.835	95.584	96.296	96.970	97.633	98.388	98.990
Wohnfläche/ Einwohner in qm	36,69	36,89	37,07	37,55	37,75	37,71	37,63	37,60	37,91	37,88	37,66
Durchschnittliche Wohnfläche/WE in qm	71,00	71,16	71,31	71,48	71,63	71,79	71,97	72,14	72,32	72,51	72,70
Baugenehmigungen (Wohnungen)	3.184	3.072	4.146	2.544	2.339	3.604	2.950	2.941	3.331	4.689	3.333
Fertigstellungen (Wohnungen)	2.306	2.881	2.538	3.215	2.798	2.746	2.669	3.114	3.143	3.679	3.957
Abgeschlossenheitsbescheinigung	4.285	4.735	4.931	2.887	2.008	2.258	3.131	2.495	3.360	3.542	3.428
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	53.951	50.389	47.528	45.773	42.880	42.360	41.642	40.972	40.420	38.988	37.464
Anteil geförderte Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %	10,2	9,5	8,9	8,5	8,0	7,8	7,7	7,5	7,4	7,1	6,8
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich Eigentumsmaßnahmen)	56.347	52.351	48.925	46.846	42.982	41.888	40.126	38.917	37.932	35.907	34.055
Anteil der Sozialwohnungen in %	10,7	9,9	9,2	8,7	8,1	7,8	7,4	7,1	7,0	6,5	6,1
Bewilligung von Mietwohnungen	607	802	833	471	897	642	663	210	537	609	834
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	320	274	300	374	379	308	290	86	40	17	5
Bewill. Modernisierung u. *ESP-Maßnahmen	3	*266	*275	*4	*48	*2	*2	*30	*1	*2	194
Vermittlungsanträge (jährlich)	17.967	16.635	14.560	15.363	15.998	16.306	16.454	16.052	15.373	14.981	14.252
Vermittlungsanträge (Stichtag)	11.201	10.813	9.441	9.614	10.135	10.797	11.021	10.931	10.918	11.011	10.110
bezogene WE 1. Förderweg	5.078	4.656	4.152	4.116	3.705	3.658	3.504	3.358	2.763	2.614	2.255

\* Energiesparprogramm 2005 ausgelaufen, stattdessen ab 2006 Investive Bestandsförderung, WE = Wohneinheiten

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

# Wohnen in Köln

**Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015**  
**Ausblick 2016**



## Vorwort

Liebe Leserin,  
lieber Leser,



mit einem Zuwachs von über 15.000 Personen setzte sich in Köln das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre auch 2015 fort. Ende vergangenen Jahres wurde mit 1.069.192 Menschen in der Stadt ein neuer Bevölkerungshöchststand erreicht. Hauptgrund für den starken Zuzug, insbesondere der jüngeren Menschen, ist Kölns Attraktivität als Ausbildungs- und Beschäftigungsstandort.

Das stetige Bevölkerungswachstum erhöht über die Wohnungsnachfrage auch den Druck auf das ohnehin angespannte Marktsegment der preisgünstigen Mietwohnungen Kölns. Damit hat das seit Jahren verfolgte Ziel, mehr preisgünstigen geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, weiter an Bedeutung gewonnen.

Die internationalen Flüchtlingsbewegungen und die daraus resultierende hohe Zahl der Menschen, die im Berichtsjahr nach Köln kamen und früher oder später ebenfalls Wohnraum nachfragen, dürfen bei einem Blick auf den Kölner Wohnungsmarkt nicht unerwähnt bleiben.

Nach einem Einbruch der Förderzahlen im Mietwohnungsbau vor einigen Jahren spricht nun alles dafür, dass die Wende geschafft ist. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die sehr attraktiven Finanzierungskonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen, etwa die hohen Tilgungsnachlässe. Erstmals seit 1999 wurde im Jahr 2015 die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen pro Jahr wieder übertroffen. Es wurden insgesamt Förderzusagen für 1.016 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein erteilt.

Aufgrund der sich im laufenden Jahr abzeichnenden hohen Anzahl von Förderanträgen wurde bereits eine Aufstockung des Globalbudgets von 75 Millionen Euro Landesmittel um circa 30 Prozent erreicht. Ebenfalls hat das Land im Förderjahr 2016 bereits fast 20 Millionen Euro an zusätzlichen Fördermitteln zur Abwicklung der Antragsbestände zur Verfügung gestellt.

Die ersten Erfahrungen mit dem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz sowie der städtischen Wohnraumschutzsatzung, beides beschlossen im Jahre 2014, sind überwiegend positiv. Im Hinblick auf den hohen Wohnungsbedarf in Köln genießt der Schutz des Wohnungsbestandes hohen Stellenwert.

Noch in diesem Jahr wird die Verwaltung die Anwendung der Wohnraumschutzsatzung im Hinblick auf die Fortsetzung dieser Aufgabe evaluieren und dem Rat zur Entscheidung vorlegen. Die Satzung beinhaltet einen Genehmigungsvorbehalt für Wohnraumzweckentfremdungen.

Das Jahr 2015 stellte die Wohnraumversorgung insgesamt vor besondere Herausforderungen, speziell im Bereich der Flüchtlingsunterbringung. Köln verzeichnete mit über 5.000 zusätzlich untergebrachten Menschen den bisher höchsten Jahresanstieg seit Aufzeichnung der Flüchtlingszahlen Mitte der 80er Jahre. Eine Vielzahl neuer Unterkünfte wurde in Form von Wohnhäusern, Containerunterkünften oder Leichtbauhallen geschaffen. Zur Verhinderung von Obdachlosigkeit war auch die Belegung von Turnhallen unvermeidbar.



Die Bereitschaft zur Hilfe und der Einsatz für ein ge-  
deihliches Miteinander sind weiterhin tief in der Kölner  
Gesellschaft verankert, was der Verwaltung bei  
der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben sehr hilft.

Nur mit zusätzlichem Personal waren und sind die  
großen Herausforderungen überhaupt zu bewältigen.  
Die erheblichen finanziellen Mehraufwände im Bereich  
der Unterbringung von Flüchtlingen gegenüber dem  
Jahr 2014 erforderten entsprechende Aktivitäten des  
Haushalts- und Finanzbereichs zur Mittelbereitstellung.

Der enorme Anstieg der Investitionen ist beispielsweise  
auf notwendige Neubauten zurückzuführen. Entspre-  
chend wurde die Personalausstattung im technischen  
Bereich 2015 verfünffacht und die Zahl der Stellen für  
Sozialarbeit zur Betreuung von Flüchtlingen mehr als  
verdoppelt. Die Personalverwaltung hatte hierfür  
zeitnah sowohl organisatorische als auch personalwirt-  
schaftliche Aufgaben zu bewältigen, um beispielsweise  
zeitnahe Stellenbesetzungen zu ermöglichen.

Die Nachfolge der Amtsleitung von Herrn Stefan Ferber,  
der im Juni 2015 in die Verwaltung der Stadt Düsseldorf  
wechselte, trat Herr Josef Ludwig an. Aufgrund seiner  
langjährigen Erfahrung als stellvertretender Amtsleiter  
des Amtes für Wohnungswesen war er für diese Auf-  
gabe prädestiniert.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeitern des Amtes für Wohnungswesen, ohne deren  
engagierte und verantwortungsbewusste Arbeit die Er-  
gebnisse des Berichtsjahres nicht erreicht worden wären.

Für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im  
vergangenen Jahr bedanken wir uns auch bei unseren  
Kooperationspartnern. Wie in den Vorjahren haben  
einige unserer Partner dankenswerterweise wieder  
eigene Beiträge zu diesem Bericht beigesteuert.

Wir wünschen Ihnen eine angeregte und anregende  
Lektüre und hoffen, dass Sie dem Thema Wohnen weiter-  
hin verbunden bleiben.

**Henriette Reker**  
*Oberbürgermeisterin  
der Stadt Köln*

**Dr. Harald Rau**  
*Beigeordneter für Soziales,  
Integration und Umwelt*

Köln, September 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Köln</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
Gesetzeslage	9
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	9
Kooperatives Baulandmodell Köln	11
Stadtentwicklungskonzept Wohnen	11
Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus	11
Wohnraumförderung – der einzige Weg zum preiswerten Wohnen	11
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	12
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2015	12
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014–2017	14
Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2015	15
<b>Soziale Wohnraumförderung</b>	<b>16</b>
Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern	16
Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge	18
Förderung selbstgenutzten Wohnraums	18
Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten	19
Blickwinkel Demografischer Wandel	19
<b>Wohnungsangebot</b>	<b>20</b>
Wohnungsbestand in Köln	20
Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung	22
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	23
<b>Wohnungsnachfrage</b>	<b>24</b>
Einwohner und Haushalte in Köln	24
<b>Wohnkosten</b>	<b>26</b>
Kölner Mietspiegel	26
Mieten im geförderten Wohnungsbau	26
Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus	28
<b>Wohnraumförderung 2015 – Fakten und Ergebnisse</b>	<b>29</b>
Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	29
Förderung von Mietwohnungen	29
Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge	30
Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm	30
Eingesetzte Mittel Land/Stadt	30
Geförderter Mietwohnungsbau seit 2006	31
Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand	33
Bauliche Maßnahme zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung im Gebäudebestand	33

Erneuerung von selbstgenutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden .....	33
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand .....	33
Passivhausstandard .....	33
Landesförderung 2016 .....	33
<b>Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit .....</b>	<b>34</b>
Kölner Immobilienmesse .....	34
Expo Real .....	36
Stadtinformationskampagnen .....	38
Tag der Begegnung .....	40
Ausblick .....	41
<b>Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz .....</b>	<b>42</b>
Wohnungsaufsicht .....	42
Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ .....	43
Mietpreiskontrolle .....	44
Mietpreisüberhöhung .....	45
Mietwucher .....	46
Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung) .....	46
Anwendung der Wohnraumschutzsatzung in Köln .....	47
<b>Wohnungsbestandsverwaltung .....</b>	<b>48</b>
Bestands- und Besatzungskontrolle .....	48
Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen .....	48
Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte .....	48
Freistellungen .....	49
Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung .....	50
Wohnraum-Zweckentfremdungen .....	50
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen .....	50
Mietpreisüberprüfungen .....	50
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen .....	51
Abgeschlossenheitsbescheinigungen .....	51
Umgewandelte geförderte Wohnungen .....	52
Ausblick .....	52
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau .....	53
<b>Wohnraumversorgung .....</b>	<b>54</b>
Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen .....	54
Beispiele für Einkommensgrenzen .....	54
Dringlichkeitskatalog .....	56
Erteilte WBS nach Dringlichkeit .....	56
Ausblick 2016 .....	57
<b>Wohnungsvermittlung .....</b>	<b>59</b>
Vermittlung rollstuhlge rechter / barrierefreier Wohnungen .....	59
Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren .....	61



<b>Besondere Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen</b>	<b>62</b>
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	62
Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen	63
Ambulante Wohngemeinschaften	63
Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz	64
Fazit und Ausblick	66
<b>Wohngeld</b>	<b>67</b>
Bedeutung des Wohngeldes	67
Organisation der Kölner Wohngeldstelle	67
Wohngeldzahlungen 2011 – 2015	68
Ausblick	69
<b>Wohnraumversorgung für besondere Gruppen</b>	<b>70</b>
Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtungen	70
Mit Wohnraum zu versorgende Obdachlose und dringend Wohnungssuchende	71
Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern	72
Begleitung der Freisetzung und Mieterauswahl für Neubauten im Rahmen des Sanierungs- und Neubauprogramms	72
Flüchtlinge und Aussiedler	73
Unterbringung von Flüchtlingen	74
Flüchtlingsunterkünfte in Köln	76
Betreuung von in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben lebenden Flüchtlingen	76
Betreuung in den Notaufnahmen	78
Runder Tisch für Flüchtlingsfragen	78
Kooperationspartner und Vernetzung	78
Willkommensinitiativen	79
Forum für Willkommenskultur	80
Kirchengemeinden	80
Auszugsmanagement	80
Willkommensinitiativen in Köln	80
Öffentlichkeitsarbeit im Thema Flüchtlinge	82
Katastrophenschutz	84
Unterbringungsressourcen	85
Wohnen als Integrationsfaktor	85
Außenwirkung von Wohnanlagen	86
Ressourcenmangel	87
Sanierungs- und Neubauprogramm	88
Konzept Drittelbelegung	88
<b>Beiträge der Kooperationspartner</b>	<b>89</b>
GAG Immobilien AG	89
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	92
Mieterverein Köln e.V.	94
köln ag Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.	95
<b>Medienberichte</b>	<b>97</b>
<b>Servicerufnummern</b>	<b>110</b>
<b>Kontakt/Impressum</b>	<b>111</b>

# 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 der durch die Föderalismusreform 2006 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 vorherige Bundesrecht.

Für die tägliche Praxis waren 2015 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2014 – 2017), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die Richtlinie „BestandsInvest“ sowie die Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) relevant. Erstmals wurde ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm für die restliche Dauer der Legislaturperiode der Landesregierung bis 2017 aufgelegt.

Die Bestimmungen regeln allgemeine Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge, Verfahrensgrundsätze und mehr. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestimmungen im Rahmen einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an.

Am 27.08.2014 unterzeichneten der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Herr Michael Groschek, und der ehemalige Oberbürgermeister Jürgen Roters die von der Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen – mit dem Ministerium abgestimmte Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnungsbauförderung im Rahmen des Mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017.

Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde erhält demnach in den Programmjahren 2014 – 2017 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Millionen Euro. Mit der Zuteilung des Globalbudgets wird die kommunale

wohnungspolitische Verantwortung gestärkt. Die nachhaltige Absicherung und ein flexibler Mitteleinsatz in der sozialen Wohnraumförderung über mehrere Jahre sind zur Zielerreichung von jährlich 1.000 neuen, geförderten Wohnungen und für Maßnahmen im Bestand gewährleistet. Stadt und Investoren haben somit die gewünschte Planungssicherheit.

## Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Um auch städtische Ressourcen effizient einsetzen zu können, hatte der Rat von der Verwaltung mehr Transparenz zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen eingefordert. Daraufhin hat die Verwaltung nach Zusammentragen vieler Parameter in der sogenannten 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 städtischen Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hatten 2012 rechnerisch 45 % der Kölner Haushalte Anspruch auf eine preisgünstige 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 Standard-Wohnung einen unverhältnismäßig hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen, was ihre Kaufkraft mindert. Dabei lag 2014 das Mietniveau in Köln nach Erhebungen des Instituts F+B aus Hamburg 29 % über dem bundesweiten Durchschnitt; die Mietpreise steigen weiter an. Auch die Baulandpreise im Geschosswohnungsbau steigen seit 2010 stark an.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik hat im Stadtentwicklungskonzept Wohnen stattgefunden. Nach der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes und Modellrechnungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung wurden Strategien, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen erarbeitet, die der Rat in seiner Sitzung am 11.02.2014 beschlossen hat.

Trotz großzügiger Berücksichtigung der Kölner Interessen durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen war davon auszugehen, dass dauerhaft Fördermittel für maximal 650 Wohnungen jährlich zur Neuschaffung von preisgebundenem Wohnraum bereitgestellt werden können.

Dies führte zu dem Schluss, dass ohne das Wiederaufleben einer städtischen Förderung die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen jährlich nicht mehr erreicht werden kann.

Der Rat der Stadt Köln hat daher in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen. Dieses wurde ausführlich im Geschäftsbericht „Wohnen in Köln 2012“ beschrieben und erläutert. Da auch im Jahr 2015 genügend Fördermittel durch das Land bereitgestellt wurden, mussten aus dem kommunalen Programm keine Fördermittel in Anspruch genommen werden.

### Städtisches Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013

#### Neuschaffung von Mietwohnungen

Programmvolumen:	Einmalig 2 Millionen Euro. Der Zuschuss wird nach der Reihenfolge der bewilligungsreifen Anträge bewilligt.
Antragsberechtig:	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
Gefördert werden:	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die in einem selbständigen Gebäude neu geschaffen und mit Fördermitteln des Landes NRW zu Gunsten der Einkommensgruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG) gefördert werden.
Art, Höhe und Dauer der Förderung:	Zuschussförderung, 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche Die Laufzeit des Programms beginnt am 01.01.2014
Auszahlung:	Der Zuschuss wird nach Auszahlung der 3. Rate der Fördermittel des Landes ausgezahlt. Es fallen keine Gebühren an.
Wesentliche Bedingungen:	Der Zuschuss ist an die Erteilung der Förderzusage über die Landesmittel gebunden. Die Bewilligung erfolgt im Anschluss an die Erteilung der Förderzusage über die Landesmittel. Der Zuschuss kann bei Vorliegen der Voraussetzungen mit dem Zuschuss aus dem „Förderatlas“ kombiniert werden.
Förderausschluss:	Das Grundstück wurde von der Stadt Köln mit Kaufpreinsnachlass erworben, oder Verpflichtung aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ bzw. bestehender Ratsbeschlüsse zur Errichtung eines Mindestanteils von geförderten Mietwohnungen
Fördergebiete:	Altstadt-Süd, Neustadt-Süd, Altstadt-Nord, Neustadt-Nord, Deutz, Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal, Zollstock, Rodenkirchen, Sürth, Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Nippes, Riehl, Poll, Westhoven, Brück. Bei Bauvorhaben, die räumlich über eine Stadtteilgrenze hinausgehen, reicht es aus, wenn mindestens 50 Prozent der geförderten Wohnungen in einem der genannten Stadtteile realisiert werden.
Rechtliche Grundlage:	Ratsbeschluss vom 17.12.2013
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln Herr Sieven, Tel. 0221/221-24276



In Ergänzung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms wurde am 17.12.2013 das auf ein Jahr befristete Zuschussprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ beschlossen, um die Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau zu erhöhen. Investorinnen und Investoren, die mit Fördermitteln des Landes oder der Stadt Köln Wohnungen für Berechtigte der Einkommensgruppe A in Stadtteilen mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Angebot und damit einem besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau neu bauen, erhalten zusätzlich zu den Landesmitteln einen einmaligen städtischen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dieses Programm hat ein Volumen von einmalig zwei Millionen Euro.

Da diese Mittel nur zu einem Bruchteil abgerufen wurden, hat der Rat am 23.06.2015 die Verlängerung dieses Programms, unter Beibehaltung des Programmvolumens, bis zum 31.12.2016 beschlossen. Mit Ratsbeschluss vom 10.09.2015 wurde der Zuschuss auf 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen erhöht, die für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer geeignet sind.

### **Kooperatives Baulandmodell Köln**

Am 17.12.2013 hat der Rat das „Kooperative Baulandmodell“ für Köln mit einer Quote von mindestens 30 % für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Der Grundgedanke dieses Modells besteht darin, dass bei planungsbedürftigen Baulandentwicklungen für Wohnen, die zu einer höherwertigen Nutzung des Grund und Bodens führen, die Planungsbegünstigten einen angemessenen Teil des Bodenwertzuwachses für die Entwicklung des Baugebietes einsetzen müssen. Zu den zu übernehmenden Lasten gehört unter anderem die Verpflichtung zur Erfüllung einer Quote an gefördertem Mietwohnungsbau. Dabei soll den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses verbleiben. Das Modell gilt nicht für Bauvorhaben mit weniger als 25 Wohneinheiten.

Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass die Umsetzung des „Kooperativen Baulandmodells“ der richtige Weg ist, in den kommenden Jahren eine Trendwende hin zu mehr und räumlich besser verteiltem preiswertem Wohnraum in Köln einzuleiten.

### **Stadtentwicklungskonzept Wohnen**

Am 11.02.2014 hat der Rat das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Dieses umfasst die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie 22 Maßnahmen eines Handlungsprogramms. Die Verwaltung ist beauftragt, diese Maßnahmen umzusetzen, elf davon mit Priorität. Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau. Wesentlicher Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist das bereits 2010 beschlossene und in früheren Berichten erläuterte „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“. Das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm soll evaluiert und weiterentwickelt werden.

### **Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus**

Längst nicht alle der Ende 2015 bestehenden und in unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen sind noch preisgünstig. Darin enthalten sind Wohneinheiten selbstgenutzten Wohneigentums, Mietwohnungen der Einkommensgruppe A und Wohneinheiten der sonstigen geförderten Wohnungen.

Andererseits können Wohnungen, die keine Mietpreisbindung mehr haben, durch die rechtlichen Beschränkungen bei Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) noch preisgünstig sein. Auch Wohnungen für bestimmte Gruppen können preisgünstig sein, z.B. Genossenschaftswohnungen, ferner Wohnungen mit „Defiziten“. Deutlich wird die Schwierigkeit, das Angebot an preiswerten Wohnungen genau zu quantifizieren. Selbst wenn dies gelingt, bleibt offen, wie viele preisgünstige Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit höherem Einkommen legal „blockiert“ werden. Unstrittig ist allerdings, dass das Angebot bei weitem nicht dem Bedarf in Köln 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. Sie reagiert auf veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert. Stets führte und führt die staatliche Förderung zu

limitierten Mieten für Haushalte mit Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen.

Die permanente Weiterentwicklung der Wohnraumförderung sichert ihren dauerhaften Bestand. Sie war zudem Vorreiterin für viele Innovationen, die heute zum Standard gehören. Möglich war dies nur durch gut ausgestattete Förderkonditionen des Landes.

Das Amt für Wohnungswesen war auch 2015 wieder sehr aktiv, um Image und Akzeptanz der Wohnraumförderung zu verbessern und vor allem knappe Grundstücksressourcen für diesen Zweck zu mobilisieren. In dem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen im Kapitel „Messteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit“ aufmerksam gemacht (ab Seite 34).

### Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2015

- 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 2015

Die Wohnpolitik insgesamt und die soziale Wohnraumförderung im Besonderen stehen heute und in Zukunft vor großen Herausforderungen:

In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Stammheim*



bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und teilweise zu Verdrängungsprozessen (Segregation). Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel ist die Schaffung eines nachfragegerechten, breit gefächerten Wohnungsangebots in allen Preissegmenten mit attraktivem Wohnumfeld in sozial stabilen Quartieren.

Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationsgerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen bzw. erhalten werden. Die Wohnversorgung von Menschen mit Behinderung stellt dabei einen wichtigen Faktor dar.

Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft erhebliche Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um diese Herausforderungen zu meistern, sind auch in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land hat, wie oben schon erwähnt, deshalb für die restliche Dauer der Legislaturperiode ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 mit einem Mittelvolumen von jährlich 800 Millionen Euro aufgelegt.

Dieses Mehrjahresprogramm gibt Investoren und Kommunen gleichermaßen ein Signal der Verlässlichkeit der Wohnraumförderung. Die verbesserte Planbarkeit wird die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg sichern und Maßnahmen zur abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern.

Die Landesregierung hat für das Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017 folgende Leitziele beschlossen:

- die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,
- maßnahmenorientierte und kooperativ entwickelte Handlungskonzepte für eine zukunfts feste Quartiersentwicklung zu nutzen,
- die Quartiere demografiefest und sozialadäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen

entgegen zu wirken (Familien mit Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung),

- für Haushalte mit geringem Einkommen preiswerten Wohnraum zu schaffen und ihnen die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen,
- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu stärken,
- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um Wohnnebenkosten einzusparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern,
- die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen und
- die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus als Teil der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen unterliegen einer immer stärkeren regionalen und sektoralen Ausdifferenzierung. Für die soziale Wohnraumförderung gilt es, der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten schlagen sich die wohnungswirtschaftlichen Veränderungsprozesse unterschiedlich nieder, das heißt es gibt keine einheitlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen. Wachsende Standorte sind in unmittelbarer Nähe stagnierender und schrumpfender Märkten anzutreffen. Die Wohnraumförderung kann daher nur zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie diese Prozesse berücksichtigt. Um transparente und verlässliche Informationen über aktuelle Entwicklungen und künftige Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erhalten, hat das seinerzeit für den Wohnungsbau zuständige Ministerium ein „Gutachten zur Entwicklung der Neubaus nachfrage bis 2030“ (empirica 2010) erstellen lassen.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017 trägt mit seinen Förderangeboten den Verschiedenheiten der Wohnungsmärkte Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus berücksichtigt

- bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und
- bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.



Die Wohnraumförderung in NRW wurde ab dem Jahr 2009 auf der Basis des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die Regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“ aus dem Jahr 2008 neu strukturiert. Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine empirische Bestimmung der Kosten- und Bedarfsniveaus in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens auf der Basis flächendeckend verfügbarer statistischer Daten.

Die Ergebnisse dieses zweiten Gutachtens wurden den Wohnungsbauförderungsprogrammen seit 2012 zu Grunde gelegt. Ab dem Programmjahr 2015 werden die Ergebnisse des inzwischen vorliegenden dritten Gutachtens aus dem Jahr 2014 zu Grunde gelegt.

Köln war und ist weiterhin Schwerpunkt des Förderbedarfs.

Die deutlich gestiegene Anzahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt für die Gesellschaft eine große Herausforderung dar. Zur Integration dieser Menschen ist geeigneter, bezahlbarer Wohnraum schnell und flexibel bereitzustellen.

Im Frühjahr 2015 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr daher eine Richtlinie entwickelt, die in Erweiterung des bestehenden Programms der NRW.BANK vor allem die Wohnungswirtschaft und kommunale Wohnungsunternehmen bei der Schaffung und Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge unterstützt. Diese ist am 17.06.2015 in Kraft getreten. Sie wird abgewickelt im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017 und fördert die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetzes sowie Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes. Die Bedingungen sind eng an die Wohnraumförderungsbestimmungen angelehnt.

Das Programm wird aus den nicht beanspruchten Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms finanziert und steht somit finanziell und inhaltlich in direkter Konkurrenz zur klassischen Mietwohnraumförderung.

### **Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017**

Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung ist das Eigenkapital der NRW.BANK, das im Wesentlichen aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen besteht. Die Landesregierung hat entschieden, im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017 Mittel der NRW.BANK in Höhe von jährlich 703 Millionen Euro für die Wohnraumförderung und die Aufwertung und Stabilisierung von Wohnquartieren zur Verfügung zu stellen.

Mit der Föderalismusreform 2006 ist die soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenen Bundesfinanzhilfen stehen den Ländern bis 2019 jährliche Kompensationszahlungen zu.

Die auf Nordrhein-Westfalen entfallenden rund 97 Millionen Euro jährlich unterliegen seit 2014 bundesgesetzlich einer investiven Zweckbindung und sind landesrechtlich nach dem Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz (EMZG NRW) einer Zweckbindung zugunsten der sozialen Wohnraumförderung unterworfen. Im Landeshaushalt sind daher bereits 2014 die Möglichkeiten für den Einsatz der bis 2019 feststehenden, für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zweckgebundenen, Entflechtungsmittel für Tilgungsnachlässe im Rahmen von Darlehensförderprogrammen erweitert worden.

Aufgrund der Erhöhung der den Ländern zugewiesenen Kompensationsmittel des Bundes in den Jahren 2016 bis 2019 um jeweils 500 Millionen Euro hat das Land mit Erlass vom 20.10.2015 die Tilgungsnachlässe rückwirkend zum Inkrafttreten der Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 sowie zum Inkrafttreten der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge erhöht.

Mit einem jährlichen Finanzvolumen von insgesamt 800 Millionen Euro steht damit ein bedarfs- und nachfragegerechter Mittelrahmen für das Förderprogramm 2014 – 2017 zur Verfügung:

Kompensationszahlungen des Bundes	97 Mio. €
Mittel der NRW.BANK	703 Mio. €
<b>Insgesamt</b>	<b>800 Mio. €</b>

Das jährliche Programmvolumen verteilt sich auf folgende Förderschwerpunkte:

Für die Förderung von Neubau- und Bestandsinvestitionen:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen 450 Mio. €
- Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf energetischer Sanierung, einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschütztem, selbst genutztem Wohnraum mit gutem energetischen Standard 150 Mio. €
- Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums 80 Mio. €

Für die Förderung von quartiersbezogenen und quartiersstabilisierenden Maßnahmen

- Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung 70 Mio. €
- Förderung von studentischem Wohnraum (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze) 50 Mio. €

#### Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2015

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen ergeben sich in Kurzform aus dem nachfolgenden Kapitel. Es handelt sich um die Konditionen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern sowie die Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylsuchende.

Für den Bau von Mietwohnungen wird auf den folgenden Renditevergleich von Maßnahmen „mit“ und „ohne“ Förderung aufmerksam gemacht.

#### Beispielhafte Berechnung der zu erwartenden Rendite in Abhängigkeit von den Gesamtkosten 2015

Gesamtkosten	20% EK <sup>4</sup>	Darlehen Land je qm <sup>1+2</sup>	Bankdarlehen 2,00%	Verw. Kosten Mietausfallwagnis	Kosten qm/jährl.	Erträge qm/jährl. <sup>3</sup>	EK-Rendite in %	zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung		
								bei 8 € Miete	bei 9 € Miete	bei 10 € Miete
2.000,00 €	400,00 €	1.600,00 €	0,00 €							
		6,00 €	0,00 €	12,00 €	18,00 €	75,00 €	14,25	13,00	16,00	19,00
2.100,00 €	420,00 €	1.650,00 €	30,00 €							
		6,19 €	0,60 €	12,00 €	18,79 €	75,00 €	13,38	12,00	14,86	17,71
2.200,00 €	440,00 €	1.650,00 €	110,00 €							
		6,19 €	2,20 €	12,00 €	20,39 €	75,00 €	12,41	11,09	13,82	16,55
2.300,00 €	460,00 €	1.650,00 €	190,00 €							
		6,19 €	3,80 €	12,00 €	21,99 €	75,00 €	11,52	10,26	12,87	15,48
2.400,00 €	480,00 €	1.650,00 €	270,00 €							
		6,19 €	5,40 €	12,00 €	23,59 €	75,00 €	10,71	9,50	12,00	14,50
2.500,00 €	500,00 €	1.650,00 €	350,00 €							
		6,19 €	7,00 €	12,00 €	25,19 €	75,00 €	9,96	8,80	11,20	13,60
2.600,00 €	520,00 €	1.650,00 €	430,00 €							
		6,19 €	8,60 €	12,00 €	26,79 €	75,00 €	9,27	8,15	10,46	12,77
2.700,00 €	540,00 €	1.650,00 €	510,00 €							
		6,19 €	10,20 €	12,00 €	28,39 €	75,00 €	8,63	7,56	9,78	12,00
2.800,00 €	560,00 €	1.650,00 €	590,00 €							
		6,19 €	11,80 €	12,00 €	29,99 €	75,00 €	8,04	7,00	9,14	11,29

Quelle: Amt für Wohnungswesen, <sup>1)</sup> Konditionen der ersten 10 Jahre nach Förderung u. Tilgungsnachlass von 25% berücksichtigt <sup>2)</sup> Tilgung sowie Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug u.a. unberücksichtigt <sup>3)</sup> Keine Einnahmen für Garagen angesetzt <sup>4)</sup> EK = Eigenkapital

## Soziale Wohnraumförderung

### Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern

#### Ziel

Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie für am Wohnungsmarkt Benachteiligte: Seniorinnen und Senioren, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende

### Antragsberechtigt

Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

### Gefördert werden

Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die in einem selbständigen Gebäude neu geschaffen werden

### Art und Höhe der Förderung

Bei Belegung mit Mietern der **Einkommensgruppe A**

(= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	1.650 € je Quadratmeter maximal	5.000 € je Wohnung bis 62/67 qm

Bei Belegung mit Mietern der **Einkommensgruppe B**

(= Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40 % über den Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	1.100 € je Quadratmeter maximal	2.000 € je Wohnung bis 62/67 qm

### Zusatzdarlehen

- für Aufzüge: 2.500 Euro je Wohnung (maximal 50.000 Euro je Aufzug)
- für Passivhausstandard von 100 Euro je qm Wohnfläche
- für Mieteinfamilienhäuser von 10.000 Euro je Haus

Zusatzdarlehen für weitere Besonderheiten wie die Standortaufbereitung und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen sind möglich.

### Darlehenskonditionen

- 0,0 % Zinsen (für die ersten 10 Jahre der Bindung, danach 0,5 % für die Dauer der Bindung)  
Nach Ablauf der Bindung: Marktübliche Verzinsung
- 1,0 % Tilgung (auf Wunsch: 2 %)
- 0,5 % laufender Verwaltungskostenbeitrag zuzüglich 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag
- 0,4 % Bearbeitungsgebühr

Es kann ein Tilgungsnachlass von 25 % auf die Grundpauschale und von 50 % auf die Zusatzdarlehen beantragt werden.



### Wesentliche Bedingungen

Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; bis zu fünf Vollgeschosse und Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung, mindestens 1/3 der Grundstücksfläche als Grünfläche.

Vorbehalt für Wohnberechtigte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B (bis 40 % über die Einkommensgrenze); Zweckbindung: 15, 20 oder 25 Jahre.

### Miete

- Einkommensgruppe A:  
6,25 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B:  
7,15 Euro je Quadratmeter monatlich
- Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,30 Euro je Quadratmeter monatlich
- Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich von der Bewilligungsmiete

### Belegungsrechte

Einkommensgruppe A und B:  
15, 20 oder 25 Jahre – grundsätzlich Besetzungsrecht

Zuletzt bestand allerdings eine Vereinbarung aus dem Jahre 2009 mit der Kölner Wohnungswirtschaft,

wonach der Investor die berechtigten Mieter grundsätzlich selbst auswählen kann. Im Berichtsjahr wurde eine entsprechende Folgevereinbarung erarbeitet und im März 2016 von Stadt- und Wohnungswirtschaft unterzeichnet (siehe auch Kapitel *Medienberichte*, Seite 97).

### Rechtliche Grundlagen

WFNG NRW, Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen, WFB NRW, Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen, WoFIV, Wohnflächenverordnung.

### Information und Beratung

Amt für Wohnungswesen,  
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Ansprechpartner Verwaltung:  
Herr Sieven, Telefon 02 21 / 221- 2 42 76  
Ansprechpartnerin Technik:  
Frau Bartels, Telefon 02 21 / 221- 2 51 79

### Weitere Informationsquellen

NRW.BANK; Bereich Wohnraumförderung  
siehe [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr NRW, MBWSV  
siehe [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)

## Förderkonditionen – Mietwohnungsbau

	2015	2014
Förderpauschale je qm Wohnfläche Neubau A/B	1.650 € / 1.100 €	1.650 € / 1.100 €
Tilgungsnachlaß auf die Förderpauschale	25%	10%
Zusatzdarlehen für Aufzug: je geförderte WE/ je Aufzug	2.500 € / 50.000 €	2.500 € / 50.000 €
Tilgungsnachlaß auf alle Zusatzdarlehen	50%	50%
Netto-Kaltmiete je qm Wohnfläche A/B	6,25 € / 7,15 €	6,25 € / 7,15 €
Orientierungswert GFZ	1,2	1,2
Zinshöhe in den ersten 10 Jahren	0%	0%
Bindungsdauer	15, 20, oder 25 Jahre	15, 20, oder 25 Jahre
Mindestgröße für Appartements für Studierende	24 qm	24 qm
Reduzierung der Mindesteigenleistung für Studentenwerke als AöR	10%	10%

Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge

Im Juni 2015 hat das zuständige Ministerium die Richtlinien zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge veröffentlicht, die eng an die schon bestehenden Wohnraumförderungsbestimmungen angelehnt sind. Alle baulichen und städtebaulichen Qualitäten des klassisch geförderten Geschosswohnungsbaus sind einzuhalten. Der Wohnraum kann er problemlos für allgemein Wohnberechtigte umgewidmet werden, sollte er für Flüchtlinge nicht mehr benötigt werden.

Zu beachten sind im Vergleich zur bisherigen Förderung von Mietwohnungen die folgenden Ausnahmen:

- Freisitze müssen nicht ausgeführt werden, es genügt die Möglichkeit der Nachrüstung
- Der Tilgungsnachlass auf die Grundpauschale beträgt 35%
- Neben der Kaltmiete von 6,25 Euro kann mit der zuständigen Stelle ein Zuschlag für deutlich erhöhte Fluktuation oder Möblierung vereinbart werden
- Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb von 6 Monaten begonnen werden.

### Förderung selbstgenutzten Wohnraums

#### Ziel

Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von 50 % oder mehr.

#### Antragsberechtigt

Antragsberechtigt sind

- Haushalte mit mindestens einem Kind, das die Voraussetzungen gemäß § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt, oder nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird,
- Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person,
- Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 des WFNG NRW.

#### Gefördert werden

Gefördert werden der Neubau, Ersterwerb oder Erwerb bestehenden Wohnraums in Form von Eigenheim oder Eigentumswohnung. Die nachfolgend genannten Beträge beziehen sich auf neue Objekte. Das Starterdarlehen wird jeweils in voller Höhe gewährt. Für Bestandsimmobilien reduziert sich der Betrag auf 70 %, wenn das

Gebäude folgende Kriterien erfüllt:

- der Bauantrag wurde nach dem 31.12.1994 gestellt oder die Bauanzeige getätigt,
- das Förderobjekt erfüllt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 oder
- der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energieausweis überschreitet nicht den Wert von 150 kWh/(m²a).

#### Art und Höhe der Förderung

– Grundbetrag	73.000 €
– Kinderbonus je Kind	10.000 €
– Stadtbonus	20.000 €
– Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit (nur Neubau, Ersterwerb, Aufstockung, Anbau)	10.000 €
– Starterdarlehen	10.000 €

Ein zusätzliches Darlehen ist für Schwerbehinderte bis höchstens 40.000 Euro möglich. Ein Schwerbehindertendarlehen kann auch dann gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze gemäß § 13 WFNG NRW um bis zu 40 % überschritten wird.

#### Darlehenskonditionen bei Neubau oder Ersterwerb

Zinssatz: 0,5 %

Verwaltungskosten: 0,5 %

Tilgung: 1 %

#### Darlehenskonditionen bei Erwerb vorhandenen Wohnraums

Zinssatz: 0,5 %

Verwaltungskosten: 0,5 %

Tilgung: 2 %

Für das Starterdarlehen gelten die obigen Konditionen mit Ausnahme der Tilgung; diese beträgt 5 %.

#### Wesentliche Bedingungen

Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 15 %, davon mindestens die Hälfte als Eigenkapital. Bankdarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 % Tilgung. Wenn der Zinssatz für diese Bankdarlehen unter 4 % liegt, erhöht sich die Mindesttilgung für Bankdarlehen auf 2 %. Einhaltung der Energieeinsparverordnung in der aktuellen Fassung für Neubau und Ersterwerb, familiengerechtes und gesundes Wohnen mit ausreichenden Zimmergrößen, immissionsfrei

bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung. Baugenehmigter Wohnraum, wie auch angemessene Kosten von maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen.

#### **Rechtliche Grundlagen**

- WFNG NRW, Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen,
- WFB NRW, Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen,
- WoFIV, Wohnflächenverordnung,
- Einkommensermittlungserlass.

#### **Information und Beratung**

Amt für Wohnungswesen,  
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Ansprechpartner Verwaltung.  
Herr Sieven, Telefon 02 21 / 221 - 2 42 76  
Ansprechpartnerin Technik:  
Frau Bartels, Telefon 02 21 / 221- 2 51 79

#### **Weitere Informationsquellen**

NRW.BANK siehe [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, MBWSV, siehe [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)

#### **Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten**

Für den Neubau von Mietwohnungen, die den Standard von „Passivhäusern“ erreichen, wurde im Rahmen der Klimaoffensive im Jahr 2015 mit Hilfe eines Zusatzdarlehens von 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und einem Tilgungsnachlass von bis zu 50 % ein besonderer Anreiz geschaffen. Wegen der möglichen Einsparungen im Energieverbrauch für die Mieter wurde den Investoren zusätzlich eine um 0,30 €/qm Wohnfläche erhöhte Bewilligungsmiete, das heißt Netto-Kaltniete, genehmigt. So wird ein Teil des Einsparpotenzials zum Anschub von Investitionen genutzt.

Gemäß Förderbaustein V der Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand können bis zu 80 % der förderfähigen Kosten oder maximal 40.000 Euro je Wohneinheit für die energetische Nachrüstung von Altbeständen gewährt werden. Auf dieses Darlehen wird ein Tilgungsnachlass von 20 % gewährt. Zur Erreichung klimapolitischer Ziele werden auch außerhalb der Wohnraumförderung des Landes vielfältige Programme angeboten, zum Beispiel durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

#### **Blickwinkel Demografischer Wandel**

Im geförderten Mietwohnungsneubau dominiert bei den Investoren die Universalwohnung, die von unterschiedlichsten Nutzern bewohnt werden kann. Barrierefreiheit ermöglicht auch älteren Menschen eine weitestgehend selbständige Lebensführung. Haushalten mit Kindern wird die Nutzung der Wohnung durch Barrierefreiheit wesentlich erleichtert. Wenn auch den Standort betreffend unterschiedliche Präferenzen der Nutzergruppen zu beobachten sind, ist doch eine gemeinschaftliche Nutzung der geförderten Wohnungen durch mehrere Generationen der Regelfall, soweit 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 *Besondere Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen* ab Seite 62.

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Miet-Einfamilienhäusern dar. Auch mit diesen Angeboten ist die Stadt Köln für Haushalte mit Kindern attraktiv, was entsprechend positive demografische Auswirkungen hat.

## Wohnungsangebot

### Wohnungsbestand in Köln

Zum 31.12.2015 verfügte Köln nach über 553.804 Wohnungen. Gegenüber 2014 ist der Wohnungsbestand um 3.376 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Hingegen ist, wie das folgende Schaubild verdeutlicht, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) trotz Neuförderungen auf nunmehr 6,8 % weiter zurückgegangen.

2015 sind 1.529 Wohnungen planmäßig bzw. vorzeitig aus der Wohnungsbindung gefallen. Dieser Trend wird sich schon aufgrund der planmäßigen Bindungsausläufe in den nächsten Jahren fortsetzen.

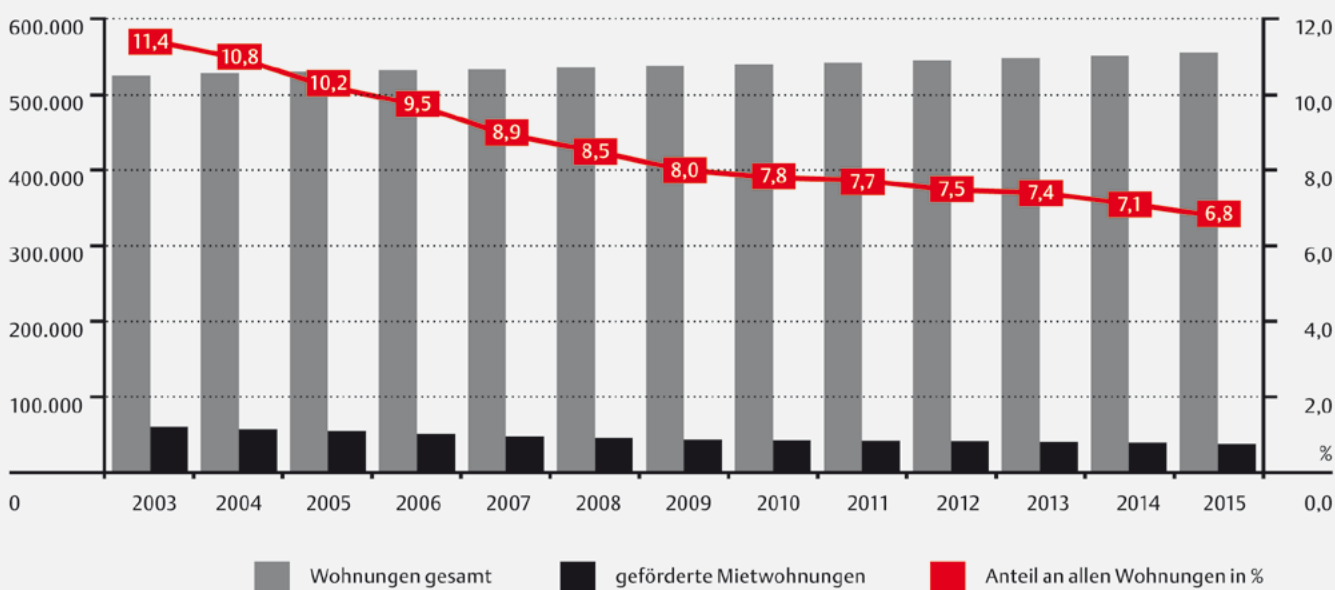
Wohl nicht zuletzt aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen ist aktuell ein deutlicher Anstieg der vorzeitigen Darlehensrückzahlungen zu verzeichnen; dies wird in etwa zehn Jahren zu einem überdurchschnittlichen Einbruch der Bestandszahlen führen. Nur wenn die Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen jährlich erreicht wird, kann der Bindungswegfall in den kommenden Jahren kompensiert werden.

Eine Bestanderhöhung im preisgünstigen Segment setzt eine dauerhafte Neuförderung von mehr als 1.000 Wohnungen jährlich voraus.

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel erst nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. Im Jahr 2015 wurden 398 der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig.

Aus dem Schaubild „Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke“ wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen zudem ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach dem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Nach wie vor werden geförderte Wohnungen praktisch nur in den Stadtteilen neu geschaffen, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete relativ gering ist, sich der Bau von gefördertem Wohnraum also wirtschaftlich besser darstellen lässt. In stärker nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger neuer Wohnraum entstanden.

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus\* zum Gesamtwohnungsbestand in Köln (\*Typ A / 1. Förderweg)



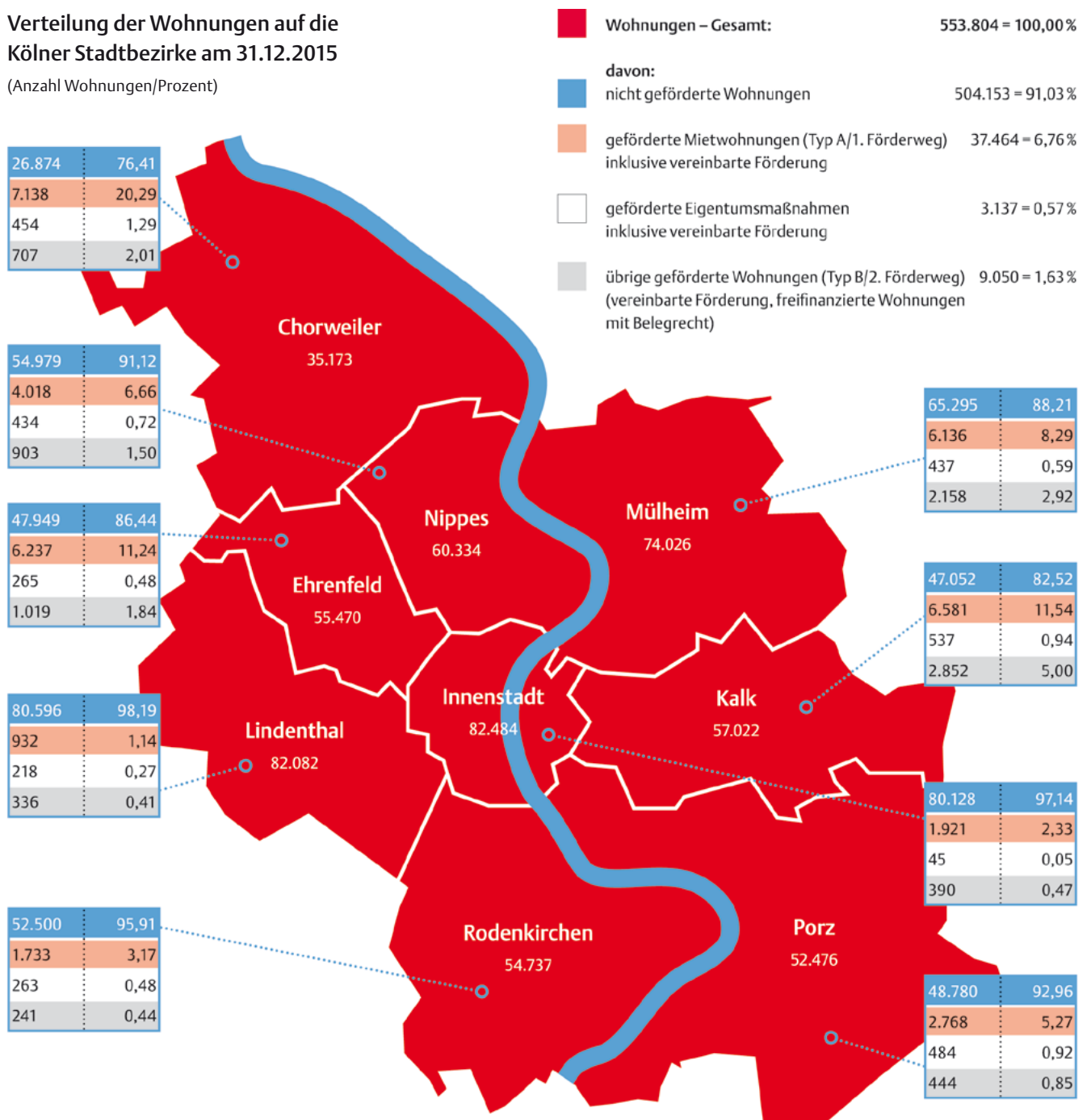
Dieser wohnungspolitisch unerwünschten ungleichen Verteilung soll mit der gezielten Ausrichtung bestehender und neuer Förderprogramme entgegengewirkt werden.

Zur besseren und genaueren Darstellung des Ungleichgewichtes hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Vorbereitung des Ratsbeschlusses „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonder-

programm auflagen“ zunächst ein objektiv messbares Kriterium entwickelt. Der Status-Index „Preiswerten Wohnraum schaffen“ wurde kleinräumig für alle 86 Stadtteile Kölns ermittelt. Der Index wurde gebildet aus dem Anteil geförderter Mietwohnungen (1. Förderweg / Typ A) mit einer Gewichtung von 30 % und den durchschnittlichen Angebotsmieten mit einer Gewichtung von 70 %.

## Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke am 31.12.2015

(Anzahl Wohnungen/Prozent)



Quelle: Amt für Wohnungswesen,  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Die Stadtteile wurden mit Werten zwischen 55 und 354 belegt, wobei für den Stadtteil mit dem Status-Index 55 der größte Bedarf an neuem preisgünstigem Wohnraum gesehen wird. Ab einem Status-Index von rund 100 wird in der Regel kein weiterer Bedarf gesehen. In seinem Beschluss zum Investitionskostenzuschuss als Sonderprogramm zum kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm hat der Rat der Stadt Köln neben den rechnerisch ermittelten Bedarfen noch andere Gesichtspunkte bei der Festlegung des Fördergebietes berücksichtigt (geringe Eignung für Geschosswohnungsbau, Innenstadtnähe).

Rund 83 % der Wohnungen Kölns liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern. Etwa 31 % der Wohnungen Kölns sind Eigentumswohnungen, rund 44 % der Wohnungen gehören Privatpersonen und etwa 10 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen.

#### Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung

Geförderte Mietwohnungen werden seit 1998 nach den Richtlinien des Landes barrierefrei gebaut. Das heißt, dass der Hauseingang, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug stufenlos von der Straße aus erreichbar sein müssen. In den Wohnungen dürfen weder Stufen, Schwellen, noch untere Türanschlüge vorhanden sein, die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und alle Türbreiten entsprechen

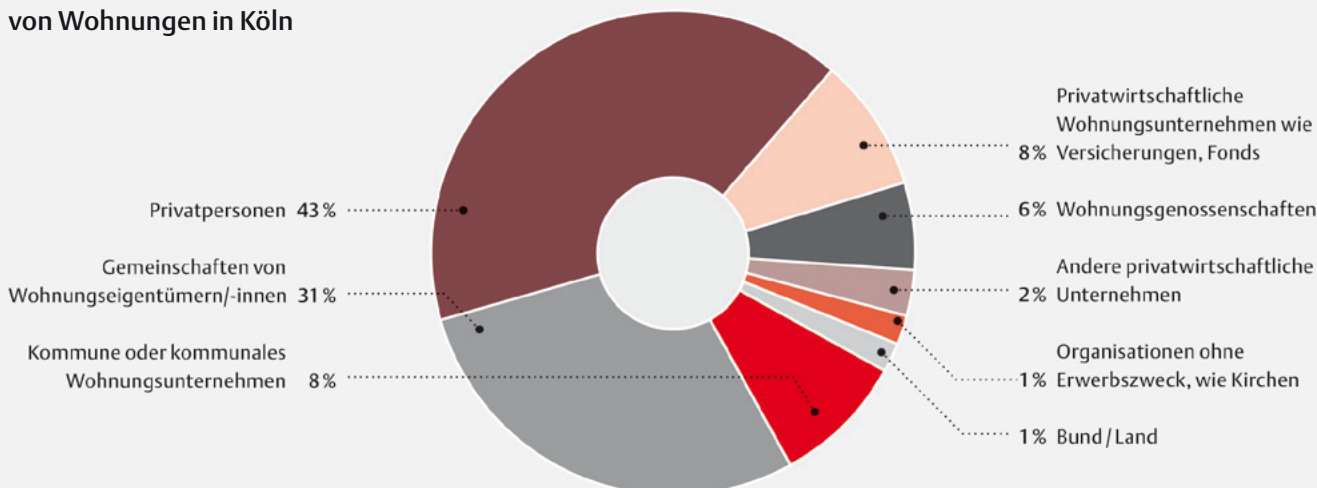
der DIN für rollstuhlgerechtes Bauen. Außerdem muss seit 2006 die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges gewährleistet sein. Ende 2015 verfügte Köln über 9.530 solcher Wohnungen.

Allerdings ist aufgrund unterschiedlicher Fördermodelle aus den letzten Jahrzehnten und dem Fehlen von Aufzügen in einigen Gebäuden die Barrierefreiheit unterschiedlich ausgeprägt und nicht in jedem Fall gleichbedeutend mit einem stufenlosen Zugang von der Straße zur Wohnung.

Bei 4.062 Wohnungen beschränkt sich die Barrierefreiheit ausschließlich auf entsprechende Ausstattungsmerkmale innerhalb der Wohnung, wie beispielsweise ebenerdige Duschen, bestimmte Türbreiten oder ähnliche Merkmale. Über eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung, in Verbindung mit den seit 1998 geltenden Vorschriften, verfügen im Kölner Stadtgebiet zum 31.12.2015 5.468 geförderte Wohnungen. In 1.614 Wohnungen aus diesem Bestand sind die Bäder sowohl mit einer barrierefreien Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Diesen Typus gibt es vorrangig in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen. Dadurch gestaltet sich für Haushalte mit behinderten und nichtbehinderten Personen das Zusammenleben deutlich einfacher.

Von den 5.468 barrierefreien und schwellenfrei erreichbaren Wohnungen sind 271 Wohnungen speziell für

#### Eigentumsformen von Wohnungen in Köln



Rollstuhlfahrer geeignet und einer entsprechenden Belegungsbindung unterworfen, die den Vorgaben der DIN-Norm 18025 Teil 1 (rollstuhlgerecht) entspricht.

4.354 Wohnungen gehören zur Einkommensgruppe A und dem ehemaligen 1. Förderweg; 948 Wohnungen stehen Mieterinnen und Mietern in der Einkommensgruppe B zur Verfügung.

Das Amt für Wohnungswesen bietet neben den verschiedenen Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in der Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen auch die Unterstützung bei der Belegung von geförderten barrierefreien und mietgünstigen Wohnungen an.

#### Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

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

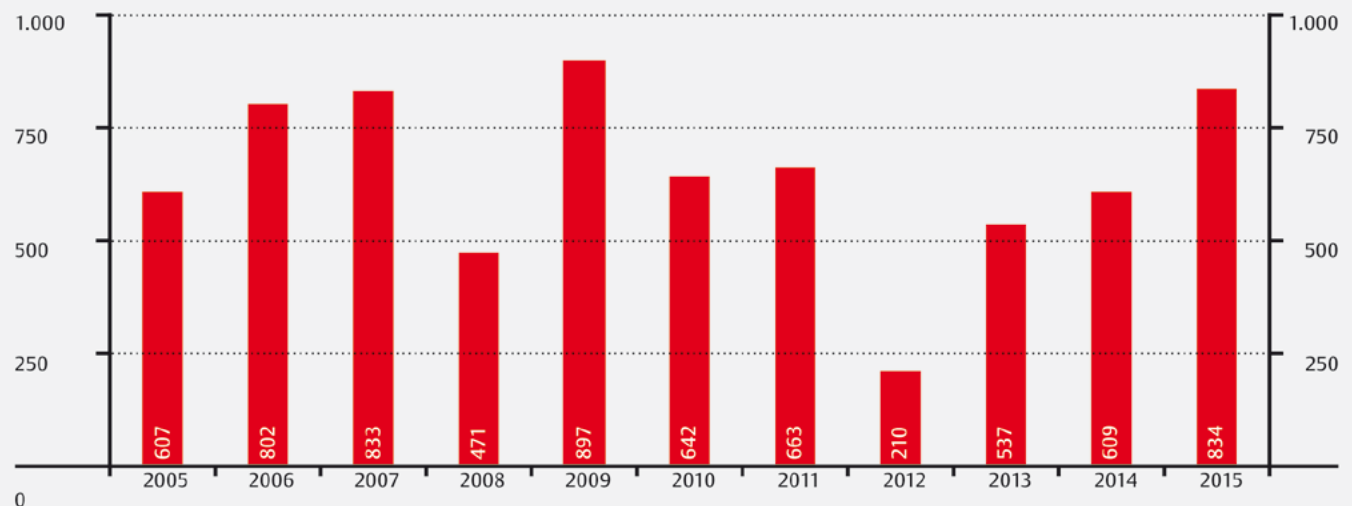
Auf gesicherte eigene Erkenntnisse hierzu kann nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft. Im geförderten Woh-

nungsbestand ist die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen gegenüber 2014 nochmals zurückgegangen (von 0,46 % auf 0,40 %), was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet. Nach dem Zensus 2011 lag die Leerstandsquote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt am 09.05.2011 bei 2,5 %. Sie lag damit um 1,2 Prozentpunkte unter der für das Land NRW ermittelten Quote von 3,7 %.

Um Wohnungswechsel von angemessener Größenordnung überhaupt zu ermöglichen, muss der Wohnungsmarkt einen Leerstand von zwei bis drei Prozent aufweisen. Mit 2,5 % lag der Kölner Wert noch eben in diesem Fluktuationskorridor. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dürfte aufgrund des hohen Einwohnerzuwachses in Köln weiter deutlich steigen und die Fluktuationsreserve noch geringer werden.

Hierfür spricht auch die anhaltend geringe Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand (5,66 % in 2015 gegenüber 6,71 % in 2014). Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9 % hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer eine preisgünstige Wohnung in Köln gemietet hat, gibt diese nur aus dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die hohe und steigende Nachfrage verschiedener Gruppen (z.B. Familien, Studierende, Personen mit besonderem Wohnbedarf) gegenüber.

**Förderung barrierefreier Mietwohnungen 2005 – 2015** (Gesamt: 7.105)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Wohnungsnachfrage

### Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12.2015 lebten in Köln 1.069.192 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 557.090 Haushalte, in denen durchschnittlich 1,87 Personen lebten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der letzten Jahre blieb somit unverändert. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personenhaushalte, ihr Anteil ist von 50,4 % auf 50,6 % leicht gestiegen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2001, die Haushaltsgrößen 2015 sowie die Einwohnerprognosen sind in den nachfolgenden Schaubildern dargestellt. Die neuesten städtischen Einwohnerprognosen sind im Vergleich zu anderen aktuellen Berechnungsmethoden abgebildet. Die neuesten städtischen Zahlen umfassen den Zeitraum von 2015 bis 2040 in zwei Prognosevarianten. Beide bestätigen ein Wachstum der Kölner Bevölkerung.

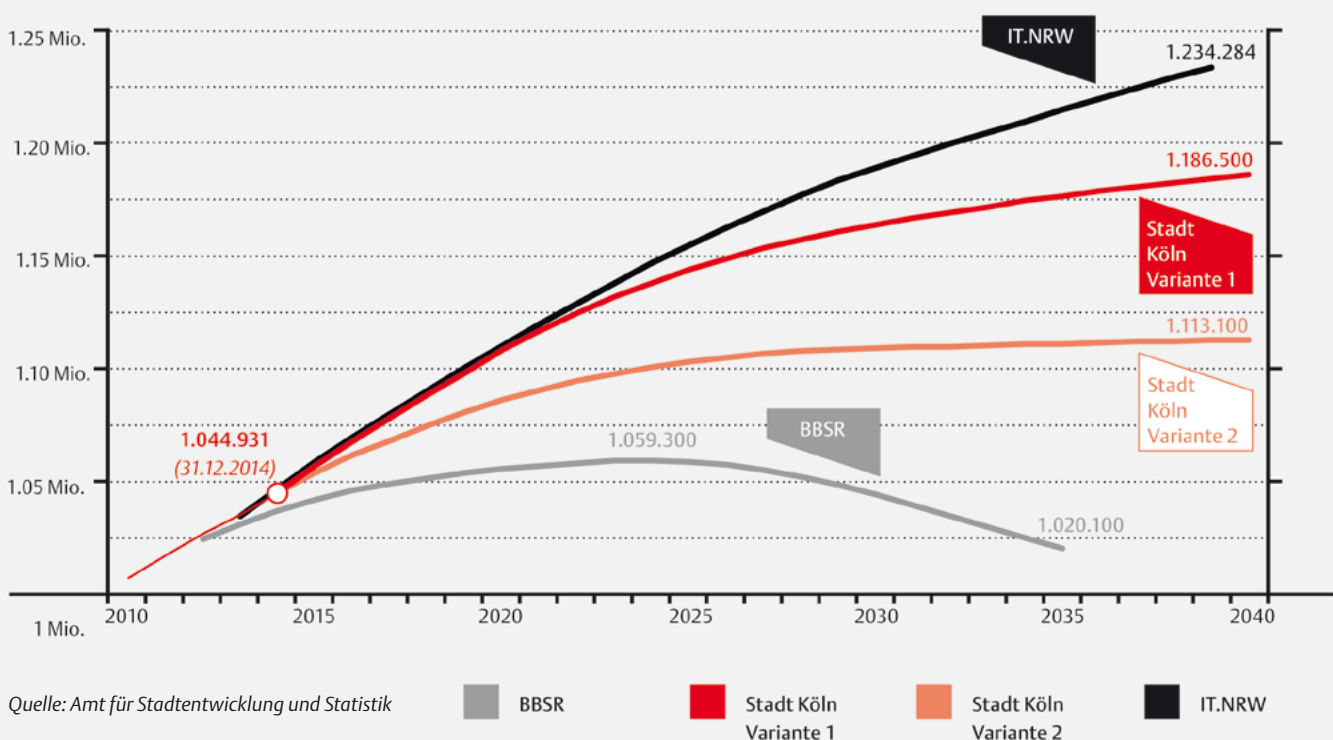
Variante 1 prognostiziert das Wachstum der Kölner Bevölkerung bis 2040 auf 1.186.500. Das entspricht einem Plus von 13,5 Prozent (+142.000 Personen).

Variante 2 ermittelt ein niedrigeres Wachstum bis 2040 auf 1.113.100.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Nach städtischer Prognose wird Köln im Jahr 2040 etwa 626.400 Haushalte haben, die angemessen mit Wohnraum zu versorgen sind. Der hohe Einwohnerzuwachs erstreckt sich auf alle Haushaltsgrößen. Den stärksten relativen Zuwachs gibt es bei den Zwei-Personenhaushalten (+18 %). Ein-Personenhaushalte nehmen um 34.000 bzw. 12 Prozent zu. Hoffnungsvoll: Die Haushalte mit Kindern nehmen von derzeit 101.000 bis 2025 um rund 11.000 (+11 %) und von 2025 bis 2040 nochmals um etwa 1.700 zu.

Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestands weiter verstärken. Das Mietenniveau liegt in Köln 29 % über dem Bundesdurchschnitt, die Mietpreise steigen weiter an, die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau steigen seit 2010 stark an.

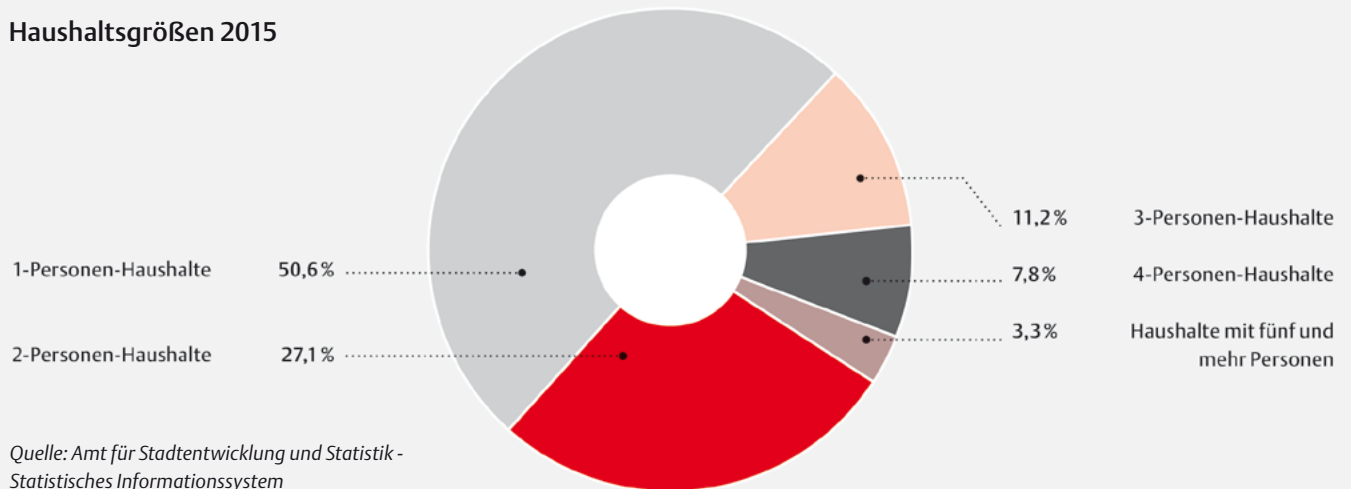
### Vergleich aktueller Einwohnerprognosen (Köln: Hauptwohnbevölkerung bis 2040)



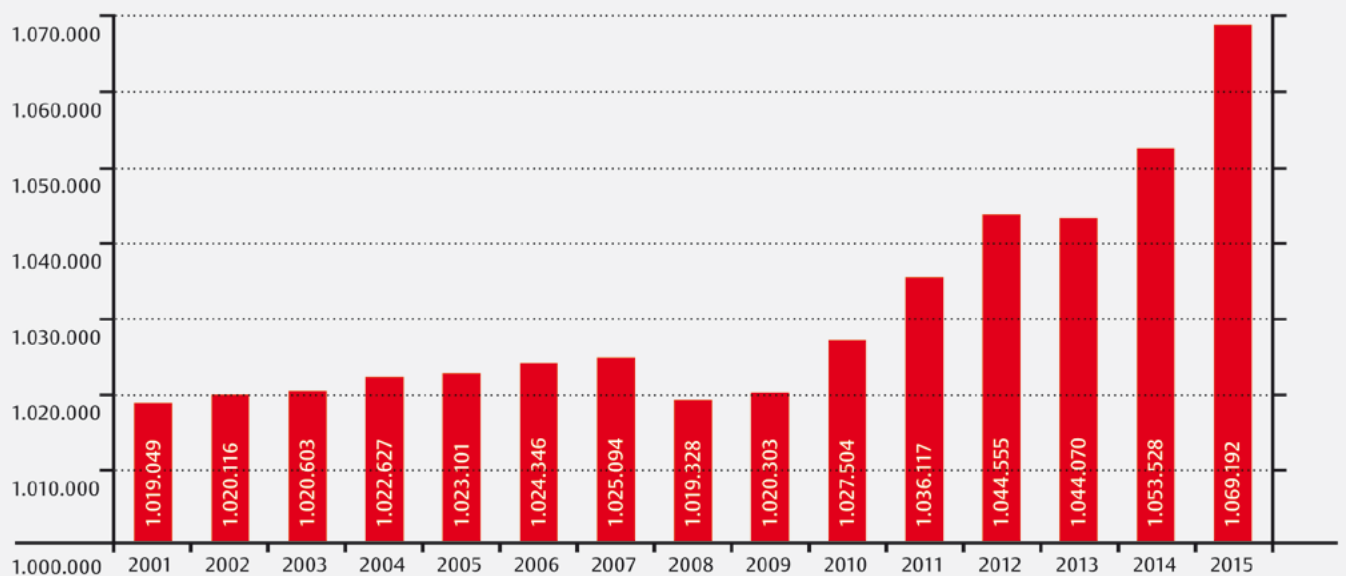
Mit dem vom Rat im Februar 2014 beschlossenen „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ stellt sich die Stadt der großen Herausforderung, für die zuziehenden und die bereits in Köln wohnenden Menschen ausreichend neue Wohnungen zu bauen sowie den Bestand

zu sichern und zu verbessern. Insbesondere den Haushalten, die am Markt immer schwerer eine Wohnung finden, will die Kölner Wohnungspolitik bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

### Haushaltsgrößen 2015



### Einwohnerentwicklung 2000 bis 2015



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Anmerkung:** Grund für den Einwohnerverlust 2008 war eine Bereinigung des Einwohnermelderegisters; ausgelöst durch die erstmalige Vergabe einer bundeseinheitlichen Steueridentifikationsnummer kam es in erheblichem Umfang zu „Abmeldungen von Amts wegen“. Anstieg in 2010, 2011 und 2014 wegen hoher Wanderungsgewinne.

# 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 hierin 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 Baualtersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt des 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 Überprüfung der Rechtmäßigkeit herangezogen. Dem Amt für Wohnungswesen dient der KMSP als Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiteren Vorschriften. Auf die Ausführungen im Kapitel „Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz“ wird hingewiesen (Seite 42).

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 ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil ist für Köln aber nicht relevant, weil der einfache KMSP auch bei den zuständigen Gerichten einen 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. (RIB) in Köln, 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 der Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

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

Über [www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de) kann der aktuelle Kölner Mietspiegel bei der Rheinischen Immobilienbörse gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden. Im Januar 2015 ist der neue Mietspiegel erschienen. Darin sind auch genauere Informationen, etwa zu den Wohnlagekategorien und der Ausstattung, zu finden.

Die nachfolgende Grafik stellt die Mietpreisentwicklung im freifinanzierten Bestand am Beispiel einer 80 qm großen Wohnung mittlerer Ausstattung in mittlerer Wohnlage in verschiedenen Baualtersgruppen dar. Abgebildet sind die Mittelwerte der jeweiligen Mietenspanne des Kölner Mietspiegels.

Seit dem Mietspiegel 2013 sind die Mieten im Segment der Wohnungen aus den Baujahren von 1976 bis 1989 und auch für neuere Wohnungen ab 2005 relativ stark gestiegen. Die Mittelwerte liegen nun zwischen 7,00 Euro und 9,45 Euro.

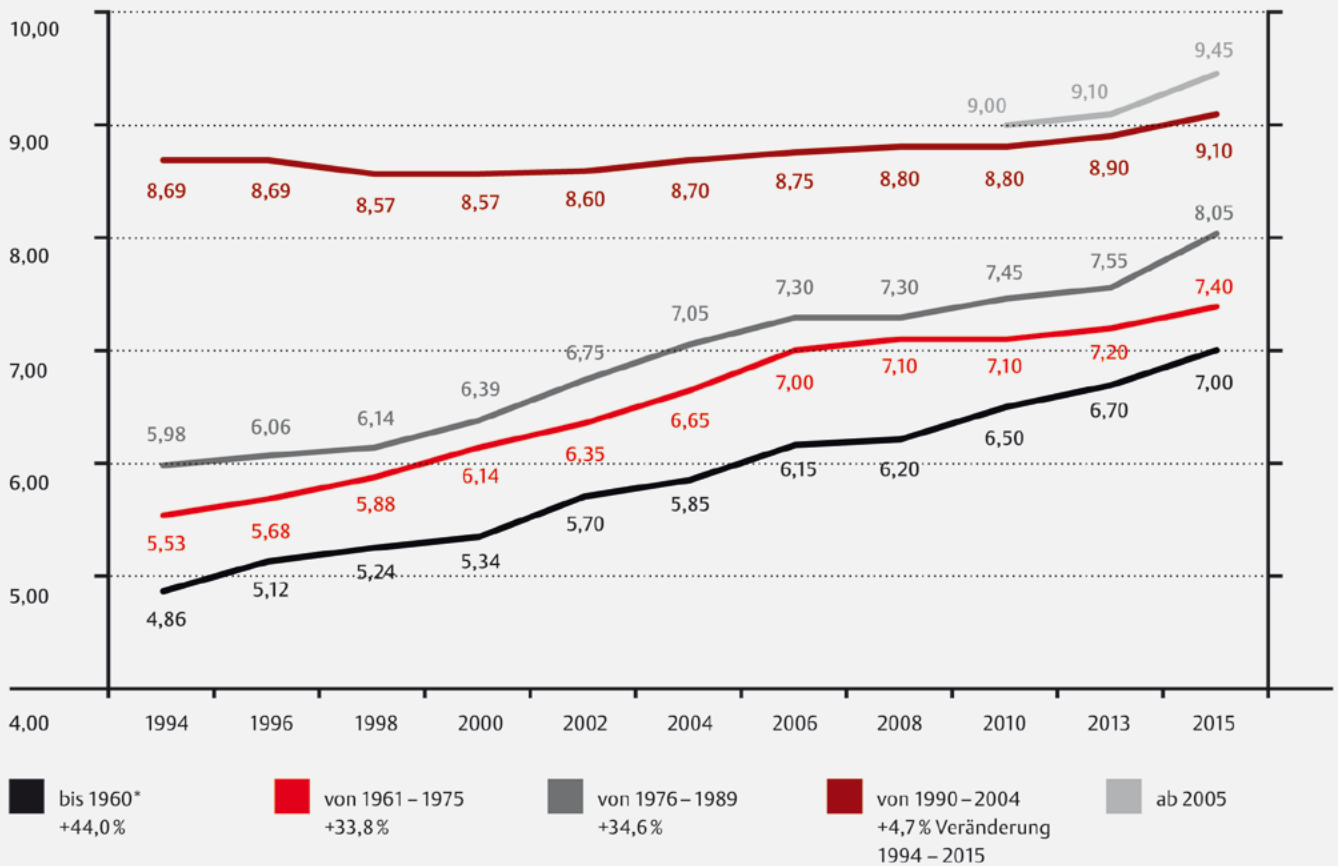
Für den Zeitraum 1994 bis 2015 sind die Nettokaltmieten in fast allen Baualtersgruppen seit 1994 kontinuierlich angestiegen. Relativ gering gestiegen sind die Mieten der Baualtersgruppe 1990 – 1994 mit bereits deutlich höherer Anfangsmiete gegenüber den anderen Baualtersgruppen.

## Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, 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 lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen ergibt, die er für das Objekt hat.



### Nettokaltmieten nach Kölner Mietspiegel von 1994 – 2015 in Euro je qm (Mittelwert)



Quelle: Kölner Mietspiegel – Wohnung mit 80qm Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung), ohne geförderten Wohnungsbau, in mittlerer Lage nach Baualtersgruppen, \*bis 2000 sind die Preise für 1948 bis 1960 aufgeführt, Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen preisgebundenen Mieten (bis 31.12.2002 Kostenmiete, ab 01.01.2003 Bewilligungsmiete) im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg bzw. Einkommensgruppe A) sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum aus Januar 2015. In beiden Fällen ist die Nettokaltmiete gemeint.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel beträgt 8,19 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 5,32 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 2,87 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbau.

Bei den neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 3,21 Euro bzw. 3,05 Euro noch größer.

Während die preisgebundenen Mieten bei nahezu unveränderten Zinsen konstant bleiben, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau kontinuierlich an.

Seit Mitte 2009 wird bei der Bestandsverwaltung des Amtes für Wohnungswesen eine Mieten-Datenbank geführt, in der Angaben der Vermieterinnen und Vermieter (aufgrund von Freimeldungen, Zinskappungsanträgen usw.) zu den von ihnen erhobenen Mieten einfließen. Die Mietdaten zu den durchschnittlichen preisgebundenen Mieten basieren auf dieser Datenbank unter Berücksichtigung der ab 01.01.2014 angehobenen Verwaltungs- und Instandsetzungspauschalen.

### Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

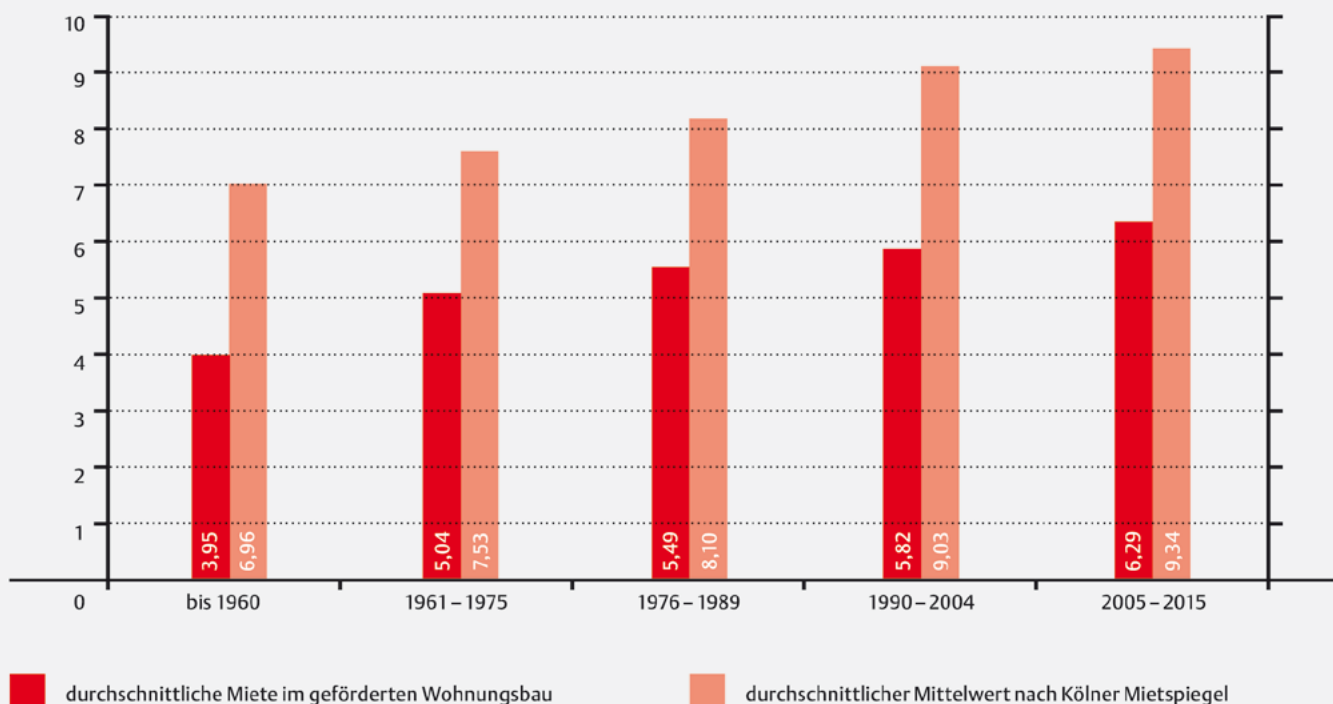
Geförderte Wohnungen sind längst von frei finanzierten Mietwohnungen nicht mehr zu unterscheiden.

Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, gute Architektur, Belegungsmanagement usw. sind nur einige, aber wesentliche Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Des Weiteren wurde zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie der Einsparung von Wohnnebenkosten die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) endgültig eingeführt. Dieser Standard ist Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau.

Es besteht das Ziel, weitere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen, denn auch an den besseren Standorten Kölns wohnen Haushalte mit kleineren Einkommen, die nicht wegziehen möchten. Ihre sozialen Kontakte und die ihnen im Stadtteil zur Verfügung stehenden Einrichtungen fördern den Wunsch dort zu verbleiben.

Nachdem Bausünden vor allem der 1970er Jahre den geförderten Wohnungsbau in Verruf gebracht haben, ist es weiterhin wichtig, die Vorzüge der heutigen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und für sie zu werben. Die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung von Image und Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus sind in dem Kapitel „Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit“ beschrieben (siehe Seite 34).

### Vergleich Mieten geförderter / freifinanzierter Wohnungsbau



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2015

### Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen erschwinglich wird, hat das Land NRW auch 2015 zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder den erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb eines vorhandenen Objektes. Für die Darlehen wurde ein Zinssatz von jährlich 0,5 % zuzüglich Verwaltungskosten in gleicher Höhe erhoben.

Voraussetzung für eine Bewilligung war unter anderem die Einhaltung der Einkommensgrenze und ein ausreichendes Einkommen, um die entstehende wirtschaftliche Belastung auf Dauer tragen zu können.

Nordrhein-Westfalen hat im Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017 80 Millionen Euro für die Eigentumsförderung vorgesehen. Für Köln sind die Fördermittel in dem schon genannten Globalbudget enthalten.

Wegen der anhaltend niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt wurden 2015 nur noch 14 neue Anträge gestellt, von denen die meisten abgelehnt oder zurück genommen wurden. 2015 wurden 5 Förderzusagen in der Eigentumsförderung erteilt.

Der Schwerpunkt der aktuellen Landesförderung liegt in der Schaffung von Mietwohnraum. Das ist auch daran zu erkennen, dass im geförderten Mietwohnungsbau in den ersten zehn Jahren keine Zinsen mehr verlangt und ab 2014 sogar Tilgungsnachlässe von bis zu 50 % gewährt werden. Hingegen wird in der Eigentumsförderung weiterhin an dem 0,5 %-Zinssatz festgehalten.

### Förderung von Mietwohnungen

An der Förderung von Mietwohnungen gab es 2015 ein starkes Interesse der Investorinnen und Investoren. Die Zahl der Beratungen – oft ohne eigenes Grundstück – lag 2015 bei rund 300. Dabei wurde über ein Potenzial von rund 1.500 Wohnungen gesprochen. Aufgrund bau-rechtlicher Probleme wurden fünf Anträge, und wegen fehlender Unterlagen weitere zwei Anträge, in das Jahr 2016 verschoben.

Mit den verausgabten Landesmitteln in Höhe von rund 89,5 Millionen Euro wurden im Berichtsjahr insgesamt 834 Wohnungen (WE) gefördert (2014: 72,3 Millionen Euro für 609 WE). Darin enthalten sind 35 Wohnheimplätze, 2 Appartements für Studierende und zehn Gruppenwohnungen: 4 für pflegebedürftige, 4 für ältere Menschen und 2 für inklusives Wohnen.

Durch die Gewährung eines Tilgungsnachlasses auf das Zusatzdarlehen für den Einbau eines Aufzugs werden bis zu 50 % der Kosten durch das Land übernommen. Mithin beträgt der Anteil neu geförderter Wohnungen, die durch einen Aufzug erschlossen sein werden, 77 % (616 Wohneinheiten).

Die Schwerpunkte der Wohnraumförderung lagen 2015 in den Stadtbezirken Mülheim mit 202 Wohnungen, Ehrenfeld mit 191 Wohnungen und Rodenkirchen mit 128 Wohneinheiten. Stadtweit wurden 84 % der Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A finanziert.

Trotz weiterhin niedriger Zinsen auf dem Kapitalmarkt, Mieterwartungen der Investoren, steigenden Baukosten und steigenden Grundstückspreisen wurden wieder mehr Mietwohnungen gefördert. Der ungewöhnlich günstige Darlehenszins auf dem freien Kapitalmarkt sorgte einerseits dafür, dass viele Investoren Ihre Renditeerwartungen eher im freifinanzierten Wohnungsbau erfüllt sehen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten lassen sich durch höhere Mieten auffangen vor dem Hintergrund, dass es in Köln kaum Wohnungsleerstand gibt und deutlich höhere Mieten als im geförderten Wohnungsbau erzielt werden können. Dort wurden im Jahr 2014 erstmals Tilgungsnachlässe von 10 % auf die Grundpauschale und 50 % auf alle Zusatzdarlehen gewährt, so dass die Renditeaussicht in der Förderung wieder konkurrenzfähiger wurde. Dieser Trend wurde deutlich dadurch verstärkt, dass der Tilgungsnachlass für das Förderjahr 2015 auf 25% der Grundpauschale angehoben wurde.

Problematisch bleibt die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investorinnen und Investoren, die geförderten neuen Wohnraum errich-

ten wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreiserwartungen und Kaufpreisforderungen für diese Flächen in Anbetracht der hohen Nachfrage weiter gestiegen sind.

### **Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge**

Das neue Programm wurde im Juni 2015 veröffentlicht, so dass im Berichtsjahr eine ausgiebige Beratungstätigkeit im Vordergrund stand. Der erhöhte Tilgungsnachlass von 35 % auf die Grundpauschale führte zu regem Interesse der Investorinnen und Investoren.

Für einen geplanten Antrag wurde eine Ausnahme genehmigung des zuständigen Ministeriums benötigt und erteilt. Ein weiterer Antrag wurde im Dezember gestellt und konnte vor Bewilligungsschluss nicht mehr bearbeitet werden. Mit ersten Förderzusagen wird im Förderjahr 2016 gerechnet.

### **Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm**

Der Rat der Stadt Köln hat am 15.05.2012 in konkretisierender Umsetzung seines Grundsatzbeschlusses zum Wiedereinstieg in die kommunale Wohnungsbauförderung ein Förderkonzept beschlossen. Das Programm hat eine Laufzeit von zunächst fünf Jahren.

Zur Erreichung und 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. Diese Mittel sollen eingesetzt werden, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent des Landes vor Erreichen der Zielzahl von 1.000 Mietwohnungen aufgebraucht ist.

Da das Land aber auch 2015 wieder alle benötigten Fördermittel bereitgestellt hat, kam das städtische Programm (Darlehen) wegen seiner Subsidiarität nicht zum Tragen.

Mit den veranschlagten städtischen Mitteln in Höhe von 33 Millionen Euro könnten jährlich etwa 300 neue Mietwohnungen mit Darlehen zusätzlich gefördert werden.

Als weiterer Fördertatbestand wird der Erwerb nicht-städtischer Grundstücke durch Zuschüsse im Gesamtumfang von 1 Million Euro jährlich subventioniert. Die Zuschussgewährung ist verbunden mit der öffentlichen Darlehensförderung von Wohnungen durch das Land bzw. nachrangig durch die Stadt. Die sozialraumvertragliche Verteilung der mit städtischen Mitteln geschaffenen Wohnungen in diesem Rahmen wird durch Anwendung des „Förderatlas“ sichergestellt, der ebenfalls durch den Rat beschlossen wurde.

Sofern sozialpolitische Gründe nicht dagegen sprechen, wird ein Zuschuss auf den festgestellten Verkehrswert in folgender Größenordnung gewährt:

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

2015 wurden Zuschussmittel aus dem Förderatlas für 74 Wohnungen in Höhe von 436.000 Euro bewilligt.

Aus der städtischen Förderung gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 (Investitionskostenzuschuss in Höhe von einmalig 2 Millionen Euro) wurden zwei Bauvorhaben mit 45 Wohnungen in Höhe von 348.400 Euro subventioniert.

### **Eingesetzte Mittel Land / Stadt**

Neben der Anzahl von Wohnungen ist im übernächsten Schaubild der Einsatz der Landesmittel und der städtischen Mittel in den einzelnen Förderwegen ab 2006 dargestellt. Selbst in Zeiten geringen Fördervolumens ist die Höhe der Fördermittel schon in diesem Segment ein nicht zu unterschätzender, positiver Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk und den Arbeitsmarkt.

Zudem folgen Schaubilder zu den Förderungen nach Wohnungsgröße und zur Baukostenentwicklung.

Die 2015 geförderten 799 Mietwohnungen und 35 Wohnheimplätze verteilen sich entsprechend nachfolgendem Schaubild auf die Kölner Stadtbezirke.

## Geförderte Wohnungen nach Stadtbezirken 2015

Stadtbezirk	Fördertyp A	Fördertyp B	Wohnheimplätze
1 - Innenstadt	0	0	0
2 - Rodenkirchen	81	12	35
3 - Lindenthal	80	0	0
4 - Ehrenfeld	191	0	0
5 - Nippes	71	36	0
6 - Chorweiler	18	0	0
7 - Porz	13	0	0
8 - Kalk	75	20	0
9 - Mülheim	140	62	0
<b>Gesamt</b>	<b>669</b>	<b>130</b>	<b>35</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Geförderter Mietwohnungsbau seit 2006

Benötigt werden in Köln besonders Wohnungen für Einpersonenhaushalte sowie größere Wohnungen für Familien mit Kindern. Diese Haushalte warten bisher am längsten auf eine angemessene Wohnung.

In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt für den Bau solcher sowie für den Bau rollstuhlgerechter Wohnungen geworben. In allen Beratungsgesprächen wird intensiv für den Bau behindertengerechter Wohnungen geworben.

### Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau seit 2006

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Städtische Mittel (€)
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
2012	Einkommensgruppe A	183	16.078.500	0
	Einkommensgruppe B	27	1.683.300	0
2013	Einkommensgruppe A	494	47.728.800	0
	Einkommensgruppe B	43	3.104.750	0
2014	Einkommensgruppe A	571	68.778.031	1.852.060
	Einkommensgruppe B	38	3.534.921	0
2015	Einkommensgruppe A	669	77.997.037	784.401
	Einkommensgruppe B	130	9.968.700	0
<b>Gesamt</b>		<b>5.664</b>	<b>534.758.859</b>	<b>2.636.461</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen



## Förderung 2013 und 2014 nach Wohnungsgröße

Anzahl der Zimmer bzw. der Plätze	Anzahl der Wohnungen/Plätze		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße qm	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
1	72	114	3.260,16	4.619,22	45,28	40,52
2	243	241	14.086,33	14.148,60	57,97	58,71
3	97	144	7.579,98	11.270,47	78,14	78,27
4	50	94	4.768,35	8.980,41	95,37	95,54
5	18	13	1.955,55	1.442,50	108,64	110,96
4*)	0	1	0,00	205,70	0,00	205,70
6*)	1	2	282,00	578,53	282,00	289,27
8*)	2	0	775,31	0	387,66	0,00
5***)	5	0	110,26	0	22,05	0,00
10***)	10	0	307,38	0	30,74	0,00
15***)	15	0	379,31	0	25,29	0,00
24***)	24	0	569,77	0	23,74	0,00
<b>Total:</b>	<b>537</b>	<b>609</b>	<b>34.074,40</b>	<b>41.245,43</b>	<b>63,45</b>	<b>55,95</b>

\*) Gruppenwohnung    \*\*) Wohnheim    \*\*\*) Studentenwohnheim

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Hinweis: Die Zahlen zum Berichtsjahr lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

## Baukostenentwicklung 2010 – 2014

Anzahl der Zimmer bzw. der Plätze	2010		2011		2012		2013		2014	
Anzahl Wohneinheiten	567		652		182		537		609	
Kosten je qm Wohnfläche für	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr
Grundstück	329	-19,36	386	+17,33	381	-1,3	392	+2,9	435	+10,96
Baukosten	1.512	+0,07	1.710	+13,09	1.715	+0,29	1.800	+4,96	1.783	+0,95
Nebenkosten	332	-2,92	426	+28,31	388	-8,93	457	+17,78	452	-1,1
Baukosten + Nebenkosten je qm Wohnfläche	1.844	-0,49	2.136	+15,84	2.103	-1,55	2.257	+7,32	2.235	-0,98
Gesamtkosten	2.173	-3,89	2.523	+16,11	2.484	-1,55	2.649	+6,64	2.670	+0,79
<b>Total:</b>	<b>Index:</b>		<b>Index:</b>		<b>Index:</b>		<b>Index:</b>		<b>Index:</b>	
NRW in % Basisjahr 2010 = 100 %	100	+1,5	102,5	+2,5	105,0	+2,4	106,7	+1,6	107,3	+0,56

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Hinweis: Die Zahlen zum Berichtsjahr lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

**Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand**

Die zur Bewilligung von investiven Maßnahmen im Bestand benötigten Fördermittel sind in dem der Stadt Köln zugeteilten Globalbudget enthalten und werden nicht mehr gesondert ausgewiesen.

**Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung im Gebäudebestand**

Bewilligt wurden 8.800 Euro zur Verbesserung der Barrierefreiheit in einem Eigenheim (2014: 19.700 Euro für Maßnahmen in 2 Eigenheimen).

**Erneuerung von selbstgenutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden**

Aus diesem Förderbaustein wurden 254.800 Euro für 11 Wohnungen bewilligt.

**Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand**

182 Mietwohnungen wurden durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz in Verbin-

dung mit Modernisierungsmaßnahmen umgebaut und unterliegen damit der Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe A der sozialen Wohnraumförderung. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 7.440.700 Euro eingesetzt.

**Passivhausstandard**

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivhausstandard kann aufgrund höherer Einsparpotenziale bei den Heizkosten monatlich eine um 0,30 €/qm höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 6,55 Euro für die Einkommensgruppe A und 7,45 Euro für die Einkommensgruppe B. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Fördermittel für 40 Wohnungen bewilligt, davon 31 Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A und 9 Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe B.

**Landesförderung 2016**

Die Eckwerte des Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017 gelten bis zum Ende der Legislaturperiode. Änderungen der Eckwerte im Programmerlass sind insofern nicht vorgesehen.

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Buchheim*



## Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit insbesondere für die weitere Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus wurde 2015 fortgesetzt. Neben vielen Beratungsgesprächen mit interessierten Investorinnen und Investoren hat das Amt für Wohnungswesen dazu im Berichtsjahr auch wieder an etablierten Immobilienmessen und Veranstaltungen teilgenommen. Dabei wurden die Messebesucherinnen und -besucher über die attraktiven Förderkonditionen der Landesmittel 2015 informiert. Die im Laufe des Berichtsjahres zusätzlich beschlossenen hohen Tilgungsnachlässe waren dem Gesamtförderergebnis 2015 zuträglich (siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel „Wohnraumförderung 2015 – Fakten und Ergebnisse“).

Es bleibt weiterhin wichtiges Ziel der Stadt Köln, neue und ehemalige Investorinnen und Investoren zum Wohnungsbau in Köln zu animieren und durch ein Plus an geförderten Wohnungen das Segment der preiswerten Wohnungen wieder zu stärken.

### Kölner Immobilienmesse

Auch im Berichtsjahr hat das Amt wieder als Aussteller an der Kölner Immobilienmesse teilgenommen. Die 6. Kölner Immobilienmesse fand am 25.04.2015 erneut im Kölner Gürzenich statt. Bei dieser „Publikumsmesse“ bietet das Amt insbesondere Beratungen und viele Informationen rund um die Eigentumsförderung an. Haushalte und Lebensgemeinschaften mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen können hierbei zinsgünstige Darlehen erhalten, grundsätzlich für den Bau oder Kauf von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Es erfolgten aber auch wie in den Vorjahren wieder viele Beratungen zu weiteren Fördermöglichkeiten, zum Beispiel zur Verbesserung des Wohnungsbestands oder zur Neubauförderung von Mietwohnungen.

Eine Veröffentlichung der Messeveranstalterin MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH fasst wie auf der nächsten Seite abgedruckt zusammen:

*Foto: Kölner  
Immobilienmesse  
2015 /  
Messestand  
Stadt Köln  
Amt für  
Wohnungswesen*



**”** 6. Kölner Immobilienmesse lockt tausende Interessenten! Das Interesse an Immobilien ist ungebrochen. Ob als neues Zuhause, Altersresidenz oder Anlageobjekt. Das zeigte einmal mehr die „Kölner Immobilienmesse -Wohnen und Leben in der Region“, veranstaltet von der MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH mit den Medien Kölner Stadt-Anzeiger/Kölnische Rundschau sowie EXPRESS und dem Findernet kalaydo.de.

Gudrun Reichl, Mediaverkaufsleiterin der MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH „Das Interesse an Immobilien in unserer Region ist enorm. Das zeigen auch der erneut große Zuspruch und die positive Resonanz auf der Immobilienmesse.

Sie bietet den Besuchern einen Überblick über den Markt und die Leistungsvielfalt führender Anbieter. Wir freuen uns, dass wir Interessenten und Anbieter in einem so professionellen Rahmen zusammenbringen können.“

Ob Bauen, Mieten oder Kaufen - zahlreiche Wohn- und Kaufobjekte des Einzugsgebietes Köln/Bonn waren am 25. April 2015 auf der Messe zu finden. Die Veranstaltung bot den Besuchern die Möglichkeit, einen persönlichen Kontakt

zu einer Vielzahl von Unternehmen im Immobilien- und Finanzbereich zu knüpfen. Auch private Verkäufer nutzten die Veranstaltung, um Preise zu vergleichen und sich einen Überblick über das Leistungsportfolio der Makler, Verwalter und Bauträger zu verschaffen. Zur sechsten Auflage kamen 5.000 Besucher, um sich über Wohnungs-, Haus- und Neubauangebote bei den über 40 Ausstellern im Gürzenich zu informieren. Hunderte Interessenten folgten den zahlreichen Expertenvorträgen in der Messelounge und konnten dabei viele praxisnahe Tipps und Informationen zum aktuellen Mietrecht, über Kaufverträge und vielem mehr mit nach Hause nehmen.

Unter der Moderation von Jörg Wagner, stellvertretender Leiter der Wirtschaftsredaktion von Kölner Stadt-Anzeiger, wurde beim Messe-Talk über die Frage nach zukünftig bezahlbarem Wohnraum mit Experten aus Köln diskutiert und die Entwicklungspotentiale für den Großraum Köln kritisch hinterfragt. **“**

Nähere Informationen sind auch im Internet zu finden unter:



Auch die dritte Teilnahme des Amtes für Wohnungswesen an der Kölner Immobilienmesse fand wieder ein positives Echo. Der städtische Messestand war wieder gut besucht. Viele Gespräche mit den Messebesucherinnen und -besuchern drehten sich um die gesetzlichen Einkommensgrenzen. Sie waren verstärkt auf der Suche nach Baugrundstücken und hatten wie im Vorjahr entsprechendes Interesse an dem Entwicklungsstand der Kölner Neubaugebiete.

Entsprechend den Erfahrungen aus vorangegangenen Messeteilnahmen des Amtes hat der städtische Messestand erneut auch Nachfragen zu eher gesamtstädtischen Themen angelockt. Aber auch Anliegen aus konkreten Einzelfällen, zum Beispiel baurechtlicher Natur, wurden genannt. In solchen Fällen gibt das Messteam des Amtes für Wohnungswesen die Kontaktdaten der zuständigen Stellen weiter. Allgemein gab die Veranstaltung auch den Vertreterinnen und Vertretern des Amtes wieder beste Möglichkeiten für den fachlichen Aus-

tausch und die Kontaktpflege mit Kölner Wohnungsunternehmen und den Kooperationspartnern.

Im Interesse des Studentischen Wohnens wurde dem Kölner Studentenwerk wie in den Vorjahren die Möglichkeit gegeben, das auch von der Stadt Köln mit Werbemaßnahmen unterstützte Projekt „Zimmer frei – Mein Zuhause in Köln“ erneut dem Publikum der Kölner Immobilienmesse näher zu bringen. Ziel des Projekts ist, Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter zu animieren, verstärkt auch den Kölner Studierenden eine erschwingliche Unterkunft anzubieten.

Nähere Informationen sind auch im Internet zu finden unter:





*Stand der  
Metropolregion  
Rheinland bei  
der Expo Real 2015  
(Eröffnung)*



### Expo Real

Das Amt für Wohnungswesen hat 2015 ebenfalls wieder als Mitaussteller an der führenden deutschen Immobilienmesse, der Expo Real in München, teilgenommen. Tausende Immobilienprofis trafen sich vom 05. bis 07.10.2015 und nutzten die Chancen für ihr Netzwerken in branchenübergreifenden Projekten sowie in Fragen von Investition und Finanzierung. Die Expo Real bildet das breite Spektrum der Immobilienwirtschaft ab. Städtischer Hauptaussteller auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rheinland war wiederum das Amt für Wirtschaftsförderung.

Die Metropolregion wartete auch bei der Veranstaltung 2015 mit einer attraktiven und gut besuchten Standortpräsentation in München auf. Dieser Gemeinschaftsstand von Stadt Köln, Region Bonn, Region Köln/Bonn e.V. und anderen war erneut gefragter Branchentreffpunkt auf der Expo Real. Die Stadt Köln und mehr als 30 Partner aus der Immobilienbranche präsentierten im Berichtsjahr wieder erfolgreich den Immobilienstandort Köln. Eröffnet wurde der Gemeinschaftsstand mit einer Talkrunde zum Thema „Metropolregionen in der Immobilienwirtschaft – das Rheinland auf dem Weg“. Die Talkrunde mit Ute Berg, Kölner Beigeordnete für Wirtschaft und Liegenschaften, Garrelt Duin, NRW-Wirtschaftsminister, Thomas Geisel, Düsseldorfer Oberbürgermeister, Michael Groschek, NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Dr. Erik Werdel, Kreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie Jürgen Nimptsch, Bonner Oberbürgermeister, überzeugte viele Besucherinnen und Besucher

von besten Perspektiven des Rheinlands für Investitionen und hochkarätige Projektentwicklungen.

Am zweiten Messetag sorgten Ute Berg und Franz-Peter Höing, Kölner Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr, für erhöhtes Besucherinteresse. Mit einem Vortrag unter dem Titel „Köln - eine lohnende Investition“ verdeutlichte Ute Berg anhand herausragender Projektentwicklungen die Dynamik des Immobilienstandorts Köln. „Der Investmentmarkt boomt. Insbesondere die Nachfrage ausländischer Investoren ist enorm gestiegen“, so Berg. „Als wachsende Metropole ist und bleibt Köln Hotspot für hochkarätige Immobilienentwicklungen.“ Mit einer Präsentation unterstrich Franz-Josef Höing das enorme Entwicklungspotenzial der Rheinmetropole.

Die im Vergleich zum Vorjahr nochmal gestiegene Besucherfrequenz am Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rheinland steht für die extrem hohe Attraktivität der Region.

Nähere Information bietet der Internetauftritt der Region Köln-Bonn im Internet unter folgendem Link:





*Stand der  
Metropolregion  
Rheinland bei der  
Expo Real 2015*



*Bild unten:  
Terminal Amt für  
Wohnungswesen*



Anfang Oktober 2015 wurde zudem bekannt, dass die Tilgungsnachlässe bei den NRW-Förderdarlehen stark erhöht werden, was schon während der Expo Real zu entsprechendem Interesse und Nachfragen führte.

Zudem war die Thematik der Flüchtlingsunterbringung in vielen Gesprächen am Messestand des Amtes für Wohnungswesen präsent. Es wurden Erfahrungen ausgetauscht mit Vertreterinnen und Vertretern anderer deutscher Städte, die ebenfalls unter erheblichem Handlungsdruck Flüchtlingen adäquate Unterkünfte zur Verfügung stellen. Auch frequentierten Anbieterfirmen den Messestand, die spezielle Wohncontainer sowie alternative Wohnlösungen für Flüchtlinge vermarkten.

Insgesamt bestand nach der Messe Einigkeit bei Organisatoren, Mitausstellern und Besuchern, dass der Messeauftritt den Immobilienstandort Köln gut und positiv vertreten hat sowie eine ideale Plattform zum Vernetzen darstellt.

Es bleibt in Anbetracht des hohen Wohnungsbedarfs in Köln zentrales Ziel, den verschiedenen Nachfragegruppen künftig wieder mehr preiswerte Wohnungen anbieten zu können. Das Minimalziel liegt, wie schon mehrfach erwähnt, bei 1.000 geförderten, preiswerten Wohnungen jährlich. Die Vertreter des Amtes für Wohnungswesen nutzen daher den Messeauftritt, um im Themenfeld „Finanzierungen“ Investorinnen und Investoren über die attraktiven Konditionen der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalens zu informieren.

Ebenfalls im Internet zu finden ist der Schlussbericht zur Expo Real 2015 mit interessanten Erklärungen, zum Beispiel von Frau Dr. Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.



### Stadtinformationskampagnen

Das Amt für Wohnungswesen hat im Berichtsjahr erneut städtische Informationskampagnen durchgeführt. Mittels City-, Mega- oder Mini-Poster, die sich zum Beispiel in Größe oder Aufstellort unterscheiden, kann die Öffentlichkeit gezielt erreicht werden. Im Kölner Straßenland stehen mehrere hundert Werbeflächen für die städtischen Informationskampagnen zur Verfügung. Jeweils für rund zwei Wochen werden die einzelnen Themen im öffentlichen Raum plakatiert.

2015 hat das Amt für Wohnungswesen thematisch drei Werbemaßnahmen initiiert. Über die Megaposter wurde das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“

von Universität zu Köln, Seniorenvertretung und Stadt Köln sowie die „Förderung des Mietwohnungsbaus“ beworben. Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ wird im Kapitel „Besondere Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen“ näher erläutert (siehe Seite 62).

Zudem wurde im Zuge Öffentlichkeitsarbeit eine City-Poster Aktion zum Thema „Flüchtlinge“ geplant und umgesetzt. Es wurden Plakate mit Portraits verschiedener Kölner Flüchtlinge aus dem Projekt „Where Are We Going“ von Herrn Martin Lilkendey veröffentlicht, die insbesondere den persönlichen Hoffnungen der abgebildeten Flüchtlinge Ausdruck verliehen.



Stadtinformationskampagne  
„Flüchtlinge“

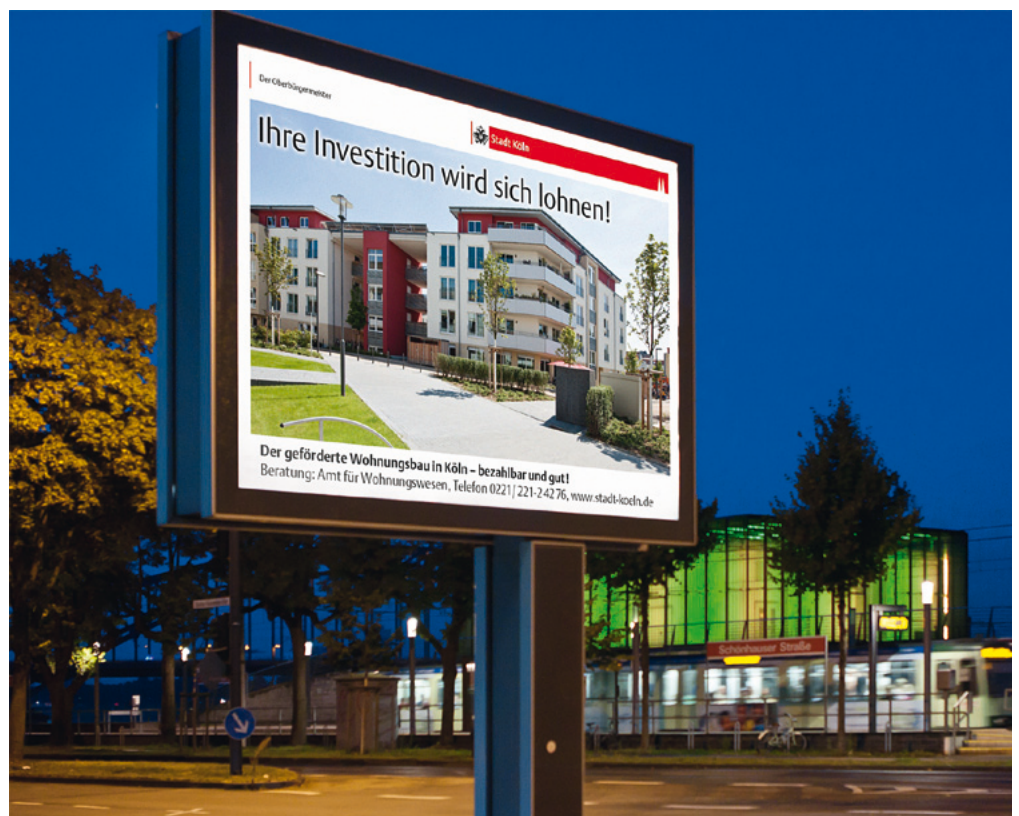




Stadtinformations-  
kampagne  
„Wohnen für Hilfe“



Stadtinformations-  
kampagne  
„Geförderter  
Mietwohnungsbau“





### Tag der Begegnung

Im Berichtsjahr hat das Amt für Wohnungswesen mit seiner Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen erneut am Tag der Begegnung im Kölner Rheinpark und am Tanzbrunnen teilgenommen. Die Veranstaltung wurde 1998 vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) ins Leben gerufen. Damit reagierte er mit Signalwirkung auf ein Gerichtsurteil, das einer Wohngruppe von Menschen mit geistiger Behinderung zu bestimmten Tageszeiten die Nutzung des eigenen Gartens verbot, weil sich Nachbarn gestört fühlten. Inzwischen hat sich der Tag der Begegnung zum größten inklusiven Familienfest für Menschen mit und ohne Behinderung in Deutschland entwickelt. 2015 fand der Tag der Begegnung am 30. Mai statt.

Ein „Fest des Miteinanders“ nennt Schirmherrin und NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft das inklusive Familienfest. Den Gästen wurde wieder ein buntes Bühnenprogramm und eine Ausstellung auf dem Gelände mit 200 Ständen geboten: Einrichtungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Vereine, Initiativen und Unternehmen boten ein vielseitiges Mitmachprogramm. Die Stadt Köln hat für dieses Begegnungsfest den Rheinpark kostenfrei zur Verfügung gestellt und ihre Angebote für Menschen mit und ohne Behinderung in einem großen Zelt auf dem Festgelände präsentiert.

In diesem Zelt vertreten waren zum Beispiel die Fachstelle Behindertenpolitik (Diversity), die Seniorenvertretung Innenstadt, Köln Tourismus, das Amt für Land

Tag der  
Begegnung 2015,  
Hauptbühne  
Tanzbrunnen



Tag der  
Begegnung 2015,  
Tanzeinlage  
LVR-Maskottchen  
„Mitmän“



*Tag der  
Begegnung 2015,  
Gemeinschaftsstand  
Stadt Köln, Univer-  
sität zu Köln und  
Deutscher Paritä-  
tischer Wohlfahrts-  
verband*



schaftspflege und Grünflächen, der Stadtsportbund, das Schokomuseum und das Amt für Wohnungswesen.

Wie schon bei den Teilnahmen 2013 und 2014 haben die Vertreterinnen und Vertreter des Amtes für Wohnungswesen mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Kooperationspartner von „wohn mobil“ (DER PARITÄTISCHE) sowie „Wohnen für Hilfe“ (Universität zu Köln/Seniorenvertretung der Stadt Köln) in dem beschriebenen Zelt gemeinsam über das Themenfeld „Wohnen“ informiert. Sie standen insbesondere für alle Fragen und Beratungen im Zusammenhang mit behindertengerechten Wohnen zur Verfügung.

Die Teilnahme am Tag der Begegnung wird aus mehreren Gründen als Erfolg gewertet. Die Konzentration vieler verschiedener Beratungsoptionen in einem gemeinsamen Zelt erwies sich erneut als vorteilhaft, gerade auch für die mobilitätseingeschränkten Besucherinnen und Besucher. Die Beratungen und Informationen zum behindertengerechten Wohnen waren sehr gefragt. Nebenbei konnte auch ein enger informativer und kollegialer Austausch zwischen den dort vertretenen Organisationen stattfinden, was von allen begrüßt wurde. Die spürbar positive Atmosphäre des großen und ungezwungenen Familienfestes konnten viele Besucherinnen und Besucher vom Tag der Begegnung mitnehmen.

Nähere Informationen, auch zu dem vielfältigen Programm der Veranstaltung sind im Internet zu finden unter:

*Presse Tag der Begegnung 2015*



*LVR Homepage Tag der Begegnung*



### **Ausblick**

2016 soll die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau in Köln weiterhin fortgesetzt werden. Daher wird die Projektentwicklung des Amtes insbesondere für die bürgernahe Kölner Immobilienmesse am 21.05.2016 im Kölner Gürzenich wieder einen Messestand vorbereiten sowie die Teilnahme an der Expo Real in München vom 04. bis 06.10.2016 realisieren. Der Tag der Begegnung wird 2016 nicht stattfinden.

Auch dieser Geschäftsbericht mit vielen interessanten Daten und Fakten ist seit Jahren Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Amtes für Wohnungswesen und kann Wohnungswirtschaft und Lokalpolitik als aktuelles Nachschlagewerk zu diversen Themen des Kölner Wohnungsmarktes dienen.

# Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz

## Wohnungsaufsicht

Das Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und zur Änderung einer wohnraumrechtlichen Vorschrift vom 10.04.2014 enthält in Artikel 2 das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW). Dieses trat an die Stelle von Teil 8 (Wohnungsaufsicht) des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Es dient ebenfalls dem Bestandsschutz von Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmisstände vorzugehen. Es ist nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen.

Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Ziel ist dabei zunächst die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer.

Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs, in der Regel Zwangsgeld, kann im Bedarfsfall den wohnungsrechtlichen Anordnungen Nachdruck verliehen werden. Insofern stellt das Wohnungsaufsichtsgesetz eine zulässige Einschränkung der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz dar.

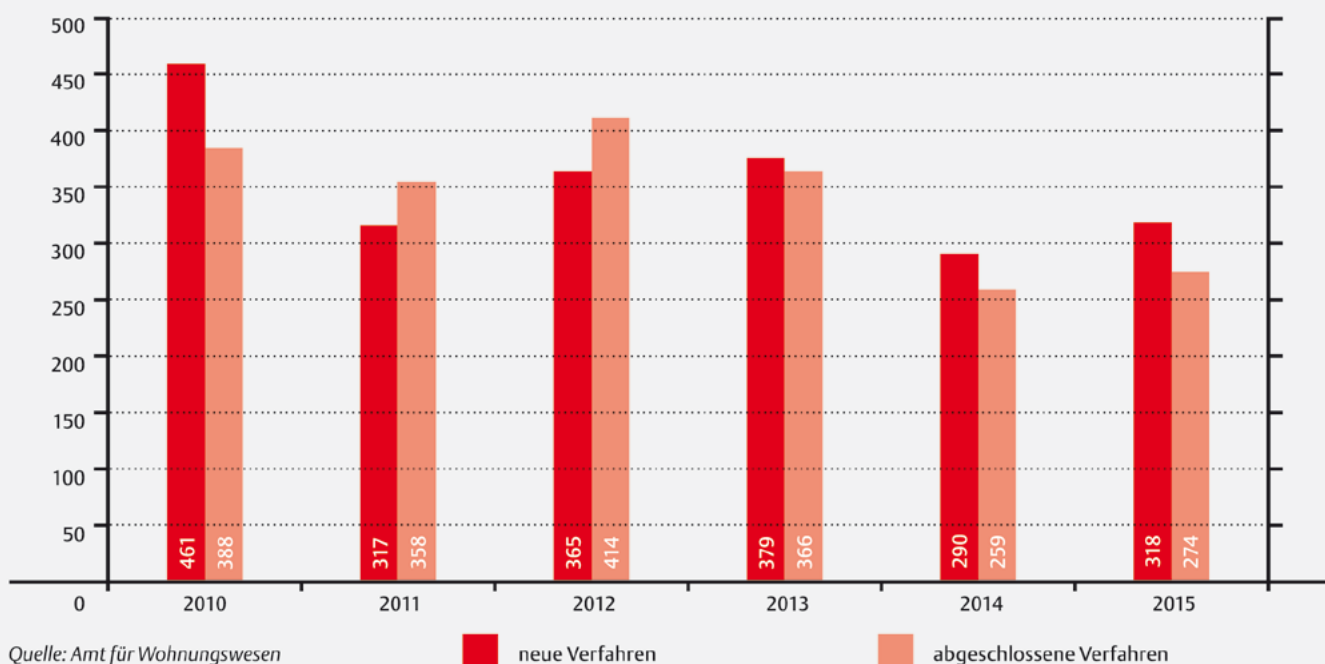
Die Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit bietet,
- Heizungsanlagen, Sanitäranlagen oder auch ein Anschluss für eine Kochküche fehlen.

Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel dar, die ein Einschreiten der Wohnungsaufsicht rechtfertigen. Mängel, die auf fehlerhaftem Nutzungsverhalten von Mieterinnen oder Mietern beruhen, können wohnungsrechtlich nicht verfolgt werden.

Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht. In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen

## Verfahren der Wohnungsaufsicht 2010 – 2015

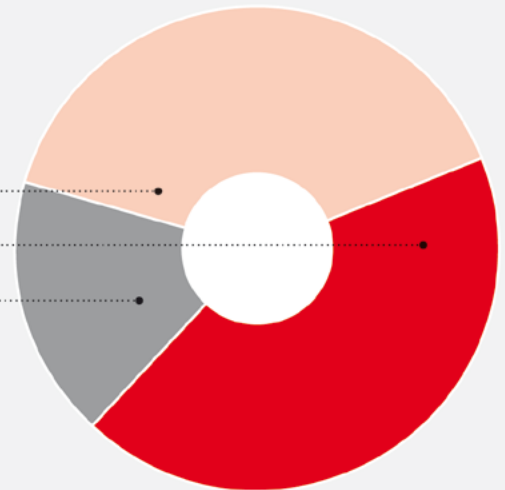




## Ergebnisse der Wohnungsaufsicht 2015

Mängel (auch) mieterbedingt	108
Mängel beseitigt	118
keine Eingriffsmöglichkeit	48

Quelle: Amt für Wohnungswesen



zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie hiermit oftmals einhergehende Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen dar. Informationen über derartige Zustände werden auch über andere Verwaltungsstellen, zum Beispiel das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln, bekannt. 2015 erhielt die Wohnungsaufsicht insgesamt 318 Mängelanzeigen. 274 Verfahren wurden abgeschlossen. Wie die Verfahren im Einzelnen abgeschlossen wurden, ist dem obenstehenden Schaubild zu entnehmen.

In der Mehrzahl dieser Fälle führte die Begutachtung durch einen städtischen Techniker sowie die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Jedoch wurden in insgesamt 31 Mängelfällen entsprechende Anordnungen bzw. Zwangsgeldfestsetzungen notwendig.

In 118 Verfahren ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache, die zur Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz führten. In diesen Fällen erfolgte eine umfassende Beratung der Mieterinnen und Mieter.

Im Rahmen der Beratung wurde das vom Amt für Wohnungswesen erstellte Informationsblatt „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ ausgehändigt, dass auch im Internet unter dem Link [www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/schimmel-56.pdf](http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/schimmel-56.pdf) zu finden ist.

Die verbleibenden Verfahren wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben (keine oder keine wesentlichen Mängel) oder die Fortführung der Verfahren aus anderen Gründen (Auszug der Mieter oder Verweigerung des Zutritts zur Wohnung) nicht möglich war.

### Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

Die vom Landtag Nordrhein-Westfalen Ende 2010 eingesetzte Enquete-Kommission beendete ihre Tätigkeit Anfang 2013 nach Unterbrechung aufgrund der Landtagsauflösung am 14.03.2012. In der Plenarsitzung am 21.03.2013 legte die Kommission ihren Abschlussbericht dem Landtag vor. Der Landtag beschloss einen Entschließungsantrag mit zahlreichen Handlungsempfehlungen für das Land sowie für die Bundesebene und bat die Landesregierung, die Empfehlungen im Dialog mit den Akteuren zeitnah umzusetzen.

Ziel des Untersuchungsauftrages war auch eine umfassende Bestandaufnahme sogenannter „Problemimmobilien“ (vernachlässigte Immobilienbestände) für das Land NRW, die Analyse der kommunalen Anwendungsprobleme beim bestehenden Rechtsinstrumentarium sowie hieraus die Ableitung von Lösungsansätzen. Intensiv analysiert und bewertet hat die Enquete-Kommission die sozialen, wohnungspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Folgen des Engagements von so genannten „Neuen Finanzinvestoren“. Im Laufe ihrer Tätigkeit hat die Kommission drei Forschungsaufträge vergeben und eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Nach Analyse der Geschäftsmodelle „Neuer Finanzinvestoren“, mehrerer Fallstudien in den Städten NRWs und einer Kommunalbefragung zu den Erfahrungen mit „Problemimmobilien“ hat die Kommission festgestellt, dass unterschiedliche politische Handlungsebenen an der Lösung der Situation zu beteiligen sind. Ziel bleibt letztlich, eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen von Mieterinnen und Mietern sowie eine Stabilisierung betroffener Stadtteile zu erreichen.

Aus dem umfangreichen Maßnahmenpaket hat die Landesregierung im ersten Umsetzungsschritt Ende 2013 den Entwurf eines eigenständigen Wohnungsaufsichtsgesetzes eingebracht. Das vom Landtag am 09.04.2014 beschlossene Gesetz ist am 30.04.2014 in Kraft getreten.

Als große Chance für vernachlässigte Wohngebiete sieht das Bauministerium ferner die Gesetzesinitiative zur Erweiterung des Anwendungsbereichs des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften. Das entsprechende Änderungsgesetz wurde im Juni 2014 beschlossen.

In Umsetzung einer weiteren Empfehlung der Kommission hat die Landesregierung eine Rechtsverordnung erlassen, die die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in besonders schutzwürdigen Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verbesserung der Steuerungsmöglichkeit der Kommunen unter Genehmigungspflicht stellt (sogenannte „Milieuschuttsatzung“). Die Verordnung ist am 27.03.2015 in Kraft getreten und gilt bis zum 27.03.2020.

Wer sich intensiver mit der Arbeit der Enquete Kommission beschäftigen möchte, kann im Internetauftritt des Landtages NRW auf den Abschlussbericht und die erstellten Gutachten zugreifen.

[www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB\\_I/I.1/EK/EKALT/Abgeschlossene\\_Enquete-Kommissionen.jsp](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/EKALT/Abgeschlossene_Enquete-Kommissionen.jsp)

### Mietpreiskontrolle

Die 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 93 % des Gesamtbestandes ausmacht.

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Müngersdorf*



*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Ostheim*



Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den Marktpreis an sich außer Kraft zu setzen, indem ein staatlich verordnetes Höchstmieten-niveau eingeführt wird. Vielmehr geht es um die Verfolgung unangemessen hoher Entgelte für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle auf der Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) den Verfolgungsbehörden eine Möglichkeit gegeben, preistreiberischer Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

Die Mietpreiskontrolle wird als Pflichtaufgabe wahrgenommen. Dabei muss zwischen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher unterschieden werden.

#### **Mietpreisüberhöhung**

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStG stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen Mietwuchers werden mit den Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbe-

hördlich verfolgt und gegebenenfalls geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen anzuordnen. Die Verfahren werden mit dem Ziel betrieben, eine Absenkung des Mietzinses auf das zulässige Maß zu erreichen.

Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 WiStG ist auszugehen, soweit die Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigen. Im Rahmen der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter Erhebungen über die Lage und Ausstattung der Wohnung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels (siehe Kapitel Wohnkosten).

Neben den an das Amt für Wohnungswesen gerichteten Anzeigen betroffener Mieterinnen und Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung zum



Beispiel auch durch Hinweise des Amtes für Soziales und Senioren sowie des Jobcenters bekannt. Teilweise macht auch der Mieterverein Köln auf Verdachtsfälle aufmerksam.

2015 wurden insgesamt 7 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffen und alle Verfahren zum Abschluss gebracht. Es wurden keine Bußgelder verhängt.

### **Mietwucher**

Im Unterschied zu dem oben beschriebenen Tatbestand der Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher um einen Straftatbestand (§ 291 StGB). Von Mietwucher wird dann gesprochen, wenn die Mietforderung in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters steht und der Vermieter eine individuelle Zwangssituation des Mieters ausbeutet. Hier sind persönliche Zwangslagen, die Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche zu nennen.

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.

### **Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung)**

Mit Beschluss der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) hat der Rat der Stadt Köln entschieden, dass in Köln auch für frei finanzierten Wohnraum wieder das grundsätzliche Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt. Die Satzung ist zum 01.07.2014 in Kraft getreten. Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Kommune ist §10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW).

Grund für den neuerlichen Schutz von Wohnraum vor Abbruch, Leerstand und Umwandlung ist der angespannte Kölner Wohnungsmarkt. Seit einigen Jahren besteht in Köln ein erhöhter Wohnungsbedarf mit der Folge, dass in Köln die Kündigungssperrfristverordnung und die verschärfte Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB gilt.

Der Genehmigungsvorbehalt für die anderweitige Nutzung von Wohnraum (Zweckentfremdung) betrifft alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach wurden.

Im Berichtsjahr wurden 150 Anträge auf Zweckentfremdung oder Negativbescheinigung gestellt. Mit einer Negativbescheinigung wird von Seiten des Amtes für Wohnungswesen bestätigt, dass eine geplante Nutzung von Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Es wurden 101 Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen erteilt, in deren Folge 478 neue Wohnungen mit insgesamt 38.959 Quadratmetern Wohnfläche errichtet werden. Hier handelt es sich um sogenannten Ersatzwohnraum für den wegfallenden Wohnraum.

Es wurden 121 Verdachtsfälle auf Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung aufgegriffen.

In 26 Fällen bestätigte sich der Verdacht, in 16 Fällen wurden die insgesamt 22 Wohnungen wieder zu Wohnzwecken vermietet, in den anderen 10 Fällen wurden Bußgelder in Höhe von insgesamt 195.000 Euro verhängt.

In 78 Fällen konnte keine Zweckentfremdung festgestellt werden. In den restlichen Fällen dauern die Ermittlungen oder Verhandlungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern noch an.

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Ergebnisse der ersten zwei Jahre seit in Krafttreten der Wohnraumschutzsatzung,

## Anwendung der Wohnraumschutzsatzung in Köln (01.07.2014 – 30.06.2016)

Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum	Fälle Anzahl	Wohneinheiten Menge	Betrag Euro
Verfahren eingeleitet	543	1571	–
<b>Antragsverfahren</b>	<b>299</b>	<b>975</b>	<b>–</b>
Anträge Abbruch	214	676	–
Anträge Umwandlung	62	188	–
<b>Verstoßverfahren</b>	<b>244</b>	<b>596</b>	<b>–</b>
Verstoß Leerstand	123	315	–
Verstoß Umwandlung	112	267	–
<b>Verfahrensergebnisse <sup>*1</sup></b>	<b>378</b>	<b>830</b>	<b>–</b>
Genehmigungen	73	286	–
Genehmigungen Umwandlung	12	14	–
Genehmigungen Abbrüche	65	246	–
Ablehnungen/Antragsrücknahmen	14	36	–
Ersatzwohnraum Auflagen <sup>*2</sup>	68	1193	–
Gewinn für den Wohnungsmarkt <sup>*3</sup>		706	–
Keine Zweckentfremdung (auch Negativatteste)	125	127	–
Verstoßverfahren abgeschlossen	172	–	–
Verstoß beseitigt/Wohnnutzung erreicht	32	51	–
Kein Verstoß (z.B. Nutzungsbeginn vor 01.07.2014)	99	220	–
Bußgelder festgesetzt <sup>*4</sup>	18	61	295.000
Bußgelder vereinnahmt	–	–	77.500
Abstandsummen aus Genehmigungen vereinnahmt	–	–	16.700
Genehmigungsgebühren durchschnittlich	–	–	350

Hinweise: <sup>\*1</sup> = nach Verfahrensabschluss mit Bußgeld sind teils noch Verfahren zur Wiederaufnahme zu Wohnzwecken anhängig, <sup>\*2</sup> = 91.694 qm, <sup>\*3</sup> = 64.000 qm, <sup>\*4</sup> = zum Teil sind noch Verfahren vor dem AG Köln anhängig, allgemein: nicht aufgenommen sind anzahlmäßig untergeordnete Verfahren

Quelle: Amt für Wohnungswesen

# 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 unterliegt der seit dem

- 30. Juni 1948 mit Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus
- 1. Januar 2002 im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung oder
- 1. Januar 2010 nach dem WFNG NRW geförderter oder als gefördert geltender Wohnraum.

Seit Januar 2015 obliegt die Kontrolle geförderter Heimplätze der NRW.BANK.

Auf diesem Wege werden die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung dauerhaft erreicht. Es wird dafür gesorgt, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Das Amt für Wohnungswesen hat im Berichtsjahr 4.901 Ortsbesichtigungen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B durchgeführt, 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 Ortsbesichtigungen, durch Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern, sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neuebelegung von Wohnungen, erhält das Amt für Wohnungswesen Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei festgestelltem Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies ist möglich mit einer nachträglichen Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen oder mit der Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieterinnen und Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, werden Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet.

## 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 Schadenersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht entsteht. Die Leistungen werden im Verhältnis des Mitteleinsatzes zwischen Land und Stadt aufgeteilt.

Der Schaden besteht hier in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Sozialwohnung, die anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden muss.

Bußgelder sollen die Verfügungsberechtigten unter anderem dazu anhalten, künftig ihre Verpflichtungen einzuhalten. Es bleibt Aufgabe und Ziel des Amtes für Wohnungswesen, die festgestellten Belegungsverstöße zeitnah zu ahnden.

Um festzustellen, ob der jeweilige Tatbestand für die Einleitung und Festsetzung von Sanktionen in den Verdachtsfällen erfüllt war, mussten umfangreiche Recherchen durchgeführt werden. Von den durch Ortsbesichtigungen und andere Maßnahmen zunächst festgestellten 960 Verdachtsfällen wurde die weit überwiegende Anzahl in verschiedenen Bearbeitungsstufen (Datenbereinigung, Feststellung der Wohnberechtigung usw.) ausgeräumt.

Im Jahre 2015 wurden letztlich sechs Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 19.000 Euro. Von den vereinnahmten Geldleistungen verblieb etwa ein Drittel bei der Stadt Köln; der Rest war an die NRW.BANK abzuführen.

## Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besetzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von be



stimmten 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 Bedienstetendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen hauptsächlich Anträge auf Freistellungen, Leerstände und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, zudem Anträge auf bauliche Änderungen oder auf Bestätigung des Endtermins der Zweckbindungen bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Fördermittel. Weiterhin werden Grundbuchangelegenheiten bearbeitet wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen, Abtretung und Neuvaluierungen von vorrangigen Rechten, zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Für die Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes in Köln ergeben sich die Fallzahlen 2015 aus dem folgenden Schaubild.

### 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 im Berichtsjahr 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 des Amtes für Wohnungswesen zum Beispiel aufgrund einer hohen Miete, der schlechteren Lage oder eines ungünstigen Zuschnitts der Wohnung möglich ist, berechnigte Mieter zu finden.

Insgesamt hat die Zahl der Freistellungen in den letzten Jahren abgenommen, was auf eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes im geförderten Bereich zurückzuführen ist. 2015 ist die Zahl im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunken.

### Fallzahlen der Bestandsverwaltung

Bestandsverwaltung	2015
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	79
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	14
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	8
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	46
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	650
Bearbeitung baulicher Änderungen (zum Beispiel Ausbau von Zubehörraum) und Mietgenehmigungen	12
Mietüberprüfungen	54
Bearbeitung von Eigentümerwechseln	85
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen und anderes)	752
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	57
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren (Ausschluss bzw. Bestätigung einer Wohnungsbindung)	320
Zustimmung zu Modernisierungen	19
Sonstige Verfahren (Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide)	233

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Freistellungen können auch aufgrund eines berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten, in diesen Fällen in der Regel mit der Auflage einer Ausgleichszahlung, oder zur Schaffung beziehungsweise für den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen erteilt werden. Auch ein öffentliches Interesse kann eine Freistellung rechtfertigen.

Gemessen an dem gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, bei circa 0,2 %. Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen auch künftig beobachtet.

### **Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung**

In einigen Kölner Gebieten, in denen keine Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG / AFWoG NRW) bis 31. Dezember 2005 erhoben wurde, ist flankierend zur beabsichtigten Strukturverbesserung eine angemessene Freistellungsquote zugelassen. Dadurch erhalten Vermieterinnen und Vermieter die Möglichkeit, eine bessere Mieterstruktur in ihrem Wohnungsbestand zu erreichen. Die Anzahl der in Frage kommenden Wohnungen hat sich jedoch mittlerweile durch den Wegfall von Zweckbindungen so erheblich verringert, dass 2015 keine Freistellungen mehr beantragt wurden.

### **Wohnraum-Zweckentfremdungen**

Geförderte Wohnungen unterliegen bei Zweckentfremdung nach wie vor dem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen, WFNG NRW).

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des WFNG NRW 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 die Vermieterin bzw. 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. Die Tragbarkeitsgrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### **Mietpreisüberprüfungen**

Auch 2015 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mieterinnen und Mietern, die sich hilfeschend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermieterinnen und Vermietern bei der Freimeldung geförderter Wohnungen bzw. bei Zinskappungsanträgen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zu viel erhobener Mieten an die Mieterinnen und Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem WFNG NRW in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2015 Mietpreisverstöße festgestellt worden. Die Verfahren sind noch nicht alle 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 meist 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 der Einführung des WFNG NRW blieb jedoch auch ab 01.01.2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbau-gesetz (WoBauG) gefördert wurden, 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 räumlich und quantitativ zu erkennen, werden die nach Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

### Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist insgesamt geringfügig zurückgegangen. Die Zahl der Bescheinigungen im geförderten Wohnungsbau ist trotz des leichten Anstieges auf 58 gering geblieben.

Die Gründe hierfür dürften neben der 2012 in Kraft getretenen neuen Kündigungssperrfristverordnung, welche die Kündigungsfrist für die Stadt Köln wieder von drei auf acht Jahre verlängert hat, in der Zweckbindung der geförderten Wohnungen liegen. Innerhalb dieser Zweckbindung gelten engere gesetzliche Vorgaben für Eigenbedarfskündigungen sowie für die Mietpreisgestaltung.

### Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken Wohneinheiten (2014) und 2015

Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
1 - Innenstadt	0 ( 0 )	745 ( 905 )	745 ( 905 )
2 - Rodenkirchen	0 ( 0 )	332 ( 838 )	332 ( 838 )
3 - Lindenthal	0 ( 0 )	632 ( 549 )	632 ( 549 )
4 - Ehrenfeld	58 ( 27 )	381 ( 201 )	439 ( 228 )
5 - Nippes	0 ( 15 )	505 ( 442 )	505 ( 457 )
6 - Chorweiler	0 ( 0 )	84 ( 49 )	84 ( 49 )
7 - Porz	0 ( 0 )	120 ( 137 )	120 ( 137 )
8 - Kalk	0 ( 0 )	281 ( 143 )	281 ( 143 )
9 - Mülheim	0 ( 0 )	290 ( 236 )	290 ( 236 )
<b>Gesamt:</b>	<b>58 ( 42 )</b>	<b>3.370 ( 3.500 )</b>	<b>3.428 ( 3.542 )</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Umgewandelte geförderte Wohnungen

Nicht alle Wohnungen für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, werden durch Abgabe einer Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft. In den vergangenen Jahren wurden laut der vorgelegten Teilungserklärungen auch geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren dies 50 jährlich. Seit 2009 ist die jährliche Anzahl der Umwandlungen im geförderten Wohnungsbau gemessen am Gesamtbestand gleichbleibend gering.

Dies dürfte an den wiederum engeren gesetzlichen Vorgaben liegen und daran, dass Wohnungsgesellschaften keine größeren Wohnungsbestände in Wohneigentum umgewandelt haben.

Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung haben die Verfügungsberechtigten unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen anzuzeigen. Die von ihnen durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

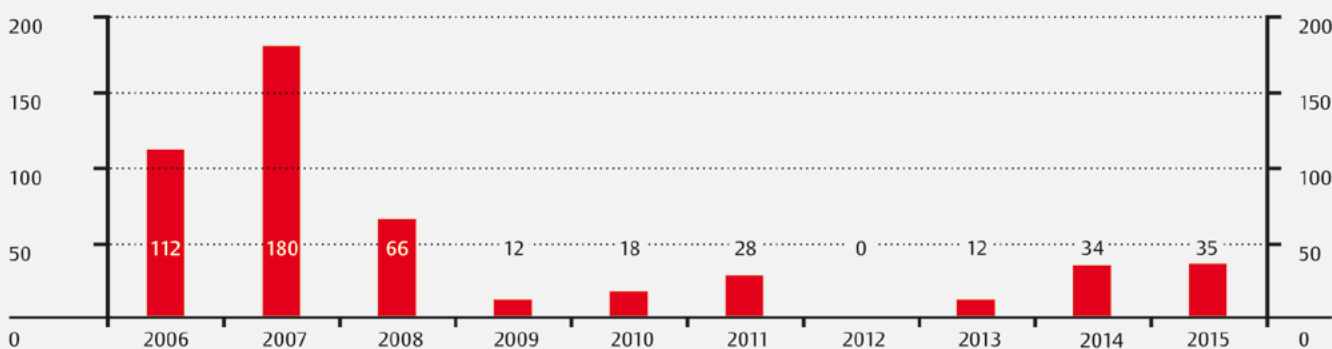
Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung haben die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB).

### Ausblick

Nach geltendem Landesrecht können die Zinsen für Darlehen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau des alten ersten Förderweges in engen gesetzlichen Grenzen jährlich erhöht werden. Die Auswirkung der Zinsanhebung auf die Kostenmiete ist auf maximal 0,05 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt (§§ 30 ff. WFNG NRW).

Für die seit 2002 nach neuem Förderrecht (WoFG, WFNG NRW) bewilligten Darlehen gelten im Grunde die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Fördermiete mit den Mietsteigerungen nach der Förderzusage. Auch die Stadt Köln hat über die kommunalen Gremien angesichts der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, der teils geringen Nachfrage neuer Fördermittel, der steigenden Zahl vorzeitiger Darlehensrückzahlungen und der zunehmenden Wohnungsmarktanspannung im preisgünstigen Segment ein Überdenken der Praxis für die vor 2002 ausgegebenen Fördermittel des Landes NRW gefordert.

### In Eigentumswohnungen umgewandelte geförderte Mietwohnungen



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die NRW.BANK hat im Juli 2015 die Entscheidung getroffen, für die Jahre 2016 und 2017 auf eine mögliche Zinsanhebung gänzlich zu verzichten. Somit kommt es auch nicht zu Kostenmietenerhöhungen aus diesem Grunde. Die Förderungen nach neuem Recht sind nicht betroffen.

Die Entscheidung der NRW.BANK gilt nicht für die von den Kommunen in NRW ausgegebenen Bestandsdarlehen der Mietwohnraumförderung. Insbesondere in Fällen der Förderung durch Land und Kommune wird aber seit je her einheitlich vorgegangen. Eine Zinserhöhung für die städtischen Darlehen unter voller Ausschöpfung des Erhöhungsrahmens würde der förderpolitischen Zielsetzung des Landes und der Stadt Köln, Mietpreis- und Belegungsbindungen für die einkommensschwächeren Haushalte nachhaltig zu sichern, entgegenlaufen.

Das rein fiskalische Interesse ist als gering zu bewerten. Nach Auswertung der letzten Zinsanpassungsdaten 2015 kämen bei einer Zinserhöhung ab dem 01.01.2016 nur etwa 60 städtische Darlehen überhaupt für eine Erhöhung in Betracht. Der maximal erzielbare zusätzliche Zinsertrag läge bei rund 30.000 Euro jährlich.

Dem gegenüber stünde aufgrund des komplizierten Kappungssystems ein erheblicher Verwaltungsaufwand bei den beteiligten Fachämtern.

Das Amt für Wohnungswesen hat daher in Absprache mit der Kämmerei entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium vollumfänglich anschließt. Diese Entscheidung wurde den zuständigen Ratsausschüssen zur Kenntnis gegeben.

### **Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau**

2015 wurden die Fördermittel für insgesamt 5.304 Mietwohnungen zurückgezahlt. Die Zweckbindungen für 481 Wohnungen sind planmäßig ausgelaufen, für 4.823 Wohnungen wurden die Mittel vorzeitig zurückgezahlt. Diese unterliegen in der Regel der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen lag damit noch deutlich über der bereits hohen Zahl in 2014 (3.636). Somit ist bereits heute absehbar, dass ab 2025 erhebliche Mietwohnungsbestände aus der Zweckbindung fallen werden.

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Ehrenfeld*



# Wohnraumversorgung

## Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen

Auf der Suche nach adäquatem Wohnraum ist der Bereich „WBS-Antragsannahme“ des Amtes für Wohnungswesen eine zentrale Servicestelle für Bürger-

innen und Bürger. Hier erhalten sie im Rahmen der Erstberatung Informationen zu den verschiedenen Wohnberechtigungsbescheinigungen, den Möglichkeiten selbständig Wohnraum zu finden und über das Unterstützungsangebot des Amtes für Wohnungswesen.

## Beispiele für Einkommensgrenzen

Anzahl Familienmitglieder im Haushalt	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in €	Jahres-Bruttoeinkommen maximal (circa) in €	
(Kind/er) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	EK*-Beispiele: Abzüge in €: Beamte: 1.000,00 und 22 % Angestellte: 1.000,00 und 34 % Rentner: 102,00 und 10 % Erwerbslose: keine Abzüge (EK=Einkommen)		§§ 13-15 WFNG NRW Einhaltung der EK-Grenze „A“-Bescheinigung	§§ 13-15 WFNG NRW Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40 % „B“-Bescheinigung
Ein-Personen-Haushalt	Beamte	18.010	24.089	33.325
	Angestellte/Arbeiter	18.010	28.287	39.203
	Rentner	18.010	20.113	28.117
	Erwerbslose	18.010	18.210	25.414
Zwei-Personen-Haushalt (ohne Kind)	Beamte	21.710	33.961	45.094
	Angestellte/Arbeiter	21.710	39.954	53.112
	Rentner	21.710	28.668	38.317
	Erwerbslose	21.710	21.910	30.594
Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	22.350	34.782	46.243
	Angestellte/Arbeiter	22.350	40.924	54.469
	Rentner	22.350	29.379	39.313
	Erwerbslose	22.350	22.550	31.490
Ehepaar mit 1 Kind	Beamte	27.330	36.038	50.053
	Angestellte/Arbeiter	27.330	42.409	58.972
	Rentner	27.330	30.468	42.615
	Erwerbslose	27.330	27.530	38.462
Alleinerziehende mit 2 Kindern	Beamte	27.970	36.858	51.202
	Angestellte/Arbeiter	27.970	43.378	60.330
	Rentner	27.970	31.179	43.610
	Erwerbslose	27.970	28.170	39.358
Ehepaar mit 2 Kindern	Beamte	32.950	43.243	60.141
	Angestellte/Arbeiter	32.950	50.924	70.893
	Rentner	32.950	36.713	51.357
	Erwerbslose	32.950	33.150	46.330
Ehepaar mit 3 Kindern	Beamte	38.570	50.448	70.228
	Angestellte/Arbeiter	38.570	59.439	82.815
	Rentner	38.570	42.957	60.099
	Erwerbslose	38.570	38.770	54.198

**Weitere Frei-/Abzugsbeträge:** Für jede weitere zum Familienhaushalt (mehr als drei Personen) rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.980 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 640 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. *Quelle: Amt für Wohnungswesen*



Voraussetzung zur Erteilung einer der Bescheinigungen ist immer die Berechnung des Haushaltseinkommens zur Feststellung, ob das Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen eingehalten wird (siehe vorstehendes Schaubild).

Alle Bescheinigungen, mit Ausnahme der Bescheinigung zur Zinssenkung, enthalten die rechtlich für den Haushalt zulässige Wohnungsgröße, ausgewiesen durch Zimmer- und Quadratmeterzahl, gemessen an der Haushaltsgröße. Für jede weitere Person ist ein Zimmer und 15 Quadratmeter mehr zulässig.

### WBS-Wohnungsgrößen

Haushaltsgröße	Zimmer	Quadratmeter
1 Person	1	50
2 Personen	2	65
3 Personen	3	80
4 Personen	4	95
5 Personen	5	110
6 Personen	6	125

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WBS-Voraussetzungen	
WBS-A-Bescheinigung	Überschreitung oder Einhaltung der Einkommensgrenze + / - 0
WBS-B-Bescheinigung	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 0,01 bis 40,00 %
Bescheinigung des II. Förderweges	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 40,01 bis 60,00 %
Tauschbescheinigung	Überschreitung der Einkommensgrenze und gleichzeitiges Bewohnen einer geförderten Wohnung.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Neben der Prüfung und Ausstellung dieser Bescheinigungen werden in der Antragsannahme bereits bestehende WBS aus anderen Gemeinden des Landes NRW registriert.

Wohnberechtigungsscheine aus anderen Bundesländern können nicht anerkannt werden. Bürgerinnen und Bürger müssen als Zuzugswillige in Köln einen neuen WBS beantragen.

Für Haushalte, die zur Erstellung oder zum Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum öffentliche Darlehen in Anspruch genommen haben, wird in Kooperation mit der NRW.Bank und der städtischen Kämmerei festgestellt, welche prozentuale Unter- bzw. Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze vorliegt. Diese Bescheinigung zur Zinssenkung ist Voraussetzung zur Berechnung der Verzinsung von Darlehen bei der NRW.Bank oder der Stadt Köln.

### Zahlen WBS-Bereich

Art der Bescheinigung	2014	2015
WBS	14532	13692
Registrierung auswärtiger WBS	230	181
II. Förderweg	88	82
B – Bescheinigung	324	304
Tauschbescheinigung	20	23
Zinssenkung	602	467

Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Dringlichkeitskatalog

Zur Dokumentation der sozialen Notwendigkeit eines Umzuges enthält der Wohnberechtigungsschein einen Dringlichkeitsrang, der durch die Stadt Köln festgelegt wird. Die Einstufung erfolgt in die Ränge 1 – 13. Der höchste und somit dringlichste Rang ist Rang 1. Dieser macht die sofortige Versorgung der Antragstellerin oder des Antragstellers mit Wohnraum erforderlich.

Zur Verdeutlichung folgen im Anschluss Tabellen, die über den Dringlichkeitskatalog und die Statistik der Antragsannahme näher Auskunft geben. Die Anzahl der Anträge mit hoher Dringlichkeitsstufe 1 – 6/12 ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,12 % auf 4.848 gesunken.

Bürgerinnen und Bürger, die Transferleistungen erhalten und deren Unterkunftskosten als zu hoch angesehen werden, erhalten auf ihrem WBS den Dringlichkeitsrang 6/12.

In Kooperation mit dem Amt für Soziales und Senioren wird versucht, Unterstützung bei der weiteren Wohnungssuche zu leisten.

### Erteilte WBS nach Dringlichkeit

Dringlichkeitsränge	2014	2015
1 Akut unbewohnbare Wohnung	11	13
2 Akute oder latente Obdachlosigkeit	1835	1824
3 Familienzusammenführung / Familientrennung	826	731
4 Gravierende gesundheitliche Einschränkung	1051	1047
5 Wesentlich zu kleine Wohnung, mind. 3 Personen mehr als Wohnräume	691	702
6 Auszug aus einem Sozialhaus / Übergangswohnheim	216	292
6/12 Umzug erforderlich aufgrund zu hoher Unterkunftskosten, dokumentiert durch das Jobcenter oder die Grundsicherungsstelle	323	239
7 Schlechte bauliche Wohnbedingungen / Pendler über 50 km	795	654
8 Zwei Personen mehr als Wohnräume	854	848
9 Gesundheitliche Gründe	105	81
10 Eine Person mehr als Wohnräume	985	988
11 Miete im Verhältnis zum Nettoeinkommen zu hoch	147	99
12 Miete über Mietobergrenze	2	1
13 Alle übrigen Wohnungssuchenden	7140	6733

Quelle: Amt für Wohnungswesen

### WBS mit Rang 6/12

Jahr	Anzahl	% zum Vorjahr
2011	1097	+19
2012	739	-32
2013	391	-47
2014	323	-17
2015	239	-26

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Erteilte WBS für spezielle Personengruppen

Gruppe	2014	2015	% zum Vorjahr
Rang 6 /12 Empfänger/innen von Transferleistungen mit zu hohen Unterkunftskosten	323	239	-26,01
Schwerbehinderte 50 – 70 % (Grad der Behinderung)	929	877	-5,60
Schwerbehinderte 80 – 100 % (Grad der Behinderung)	984	933	-5,18
Personen über 60 Jahre	2.274	2.417	+6,29
Junge Familien	756	715	-5,42
Studierende und Auszubildende	437	355	-18,74
Minderverdienende ab 20 % unter der Einkommensgrenze	13.659	1.2961	-5,11
Normalverdienende bis 19,99 % unter der Einkommensgrenze	1.322	1.291	-2,34
<b>Personen mit Transferleistungen gesamt</b>	<b>6.694</b>	<b>6.578</b>	<b>-1,73</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Personen im Haushalt	2014	2015
1	7.900	7.336
2	3.189	2.982
3	1.824	1.831
4	1.207	1.186
5	587	581
6 und mehr	274	336

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Ausblick 2016

In Bezug auf die Einkommensgrenzen erfolgt zum 01.01.2016 eine Dynamisierung. Dadurch ändern sich die Einkommensgrenzen wie folgt:

Personenzahl	Einkommensgrenze
Einzelperson	18.430 €
2 Personen	22.210 €
3 Personen	27.310 €
4 Personen	32.410 €
5 Personen	37.510 €
6 Personen	42.610 €

Jedes Kind, für das Kindergeld bezogen wird, erhält einen Zuschlag zur Einkommensgrenze von 660 Euro. Für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.100 Euro.

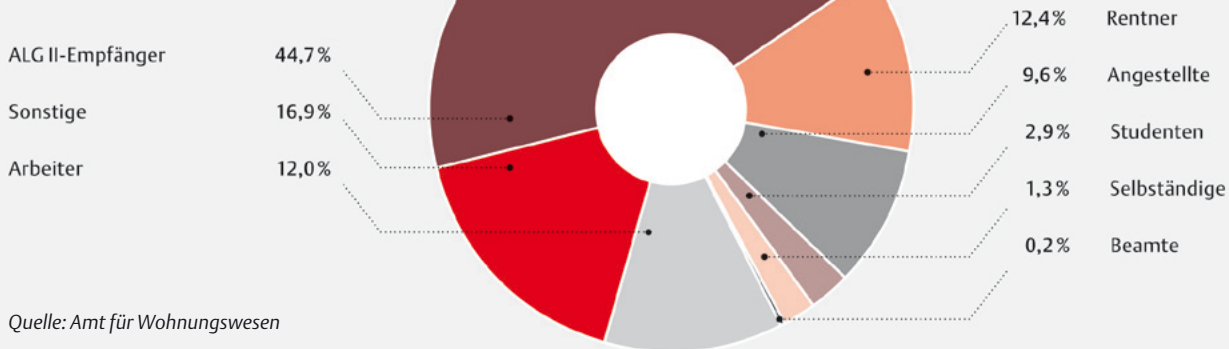
Der Bericht hat an anderer Stelle schon ausgeführt, dass die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt, gerade im Segment der preiswerteren, öffentlich geförderten Wohnungen, sehr angespannt ist. Die Belegungsver-

einbarung der Stadt Köln mit der Kölner Wohnungswirtschaft beinhaltet, dass Wohnungen in Köln durch die Vermieter selbst belegt werden können. Die Wohnungssuche soll also grundsätzlich auch im geförderten Bereich in Eigenregie erfolgen.

Hierzu wird Wohnungssuchenden geraten, in der lokalen Presse, auf Immobilienseiten im Internet usw. zu suchen. Eine Liste mit Wohnungsgesellschaften und den Kontaktdaten wird ihnen beim Amt für Wohnungswesen an die Hand gegeben.

Je enger der geförderte Wohnungsmarkt in Köln wird, desto mehr Menschen sind bei der Wohnungssuche auf Unterstützung angewiesen. Die meisten Antragstellerinnen und Antragsteller scheitern bei der eigenen Suche nach einer Wohnung, kommen bei den Wohnungsgesellschaften nicht zum Zuge und finden auf dem freien Markt keine Wohnung. Der Ärger über einen insofern „wertlosen“ WBS nimmt zu und der Wunsch nach Unterstützung durch die Stadtverwaltung ebenfalls. Folge sind mehrfache Vorsprachen bei der Antragsbearbeitung, neue WBS-Anträge oder der Wunsch nach

### WBS-Antragstellung nach Berufsgruppen 2015



einem stärkeren Dringlichkeitsrang. Entsprechende Beschwerden sind in dem Zusammenhang oft verständlich, aber letztlich nicht mit „Wohnungsangeboten“ bedienbar.

Der Bereich der Antragsannahme wurde auch 2015 durch hilfeschuchende Bürgerinnen und Bürger mit Anfragen nach Wohnungsvermittlung stark frequentiert.

Hinzu kommt, dass der Zuwachs an Flüchtlingen, Zuzugswilligen aus anderen Städten und Gemeinden sowie aus dem europäischen Ausland stetig ansteigt. Der Wohnungsmarkt kann den dadurch nochmal höheren Wohnraumbedarf bei Weitem nicht decken kann.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Antragsannahme sowie der Wohnungsvermittlung werden auch in Zukunft bei den wachsenden Herausforderungen bedarfsgerechter Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche hohes Engagement zeigen.

## Wohnungsvermittlung

Angesichts des Mangels an mietpreisgünstigem Wohnraum und der hohen Zahl von Wohnungssuchenden kommt der Wohnungsvermittlung eine besondere Bedeutung zu. Hier werden in erster Linie Kölner Bürgerinnen und Bürger unterstützt, die sich in besonders schwierigen Lebenssituationen befinden und dringend neuen Wohnraum benötigen. Eine besondere Dringlichkeit haben einerseits jene Haushalte, denen der Gesetzgeber Vorrang einräumt, wie beispielsweise Schwangere, schwerbehinderte Menschen oder Wohnungslose. Andererseits formuliert auch die Kommune selbst besondere Fallkonstellationen, die eine Unterstützung erforderlich machen, wie zum Beispiel bei Menschen in Trennungssituationen, Frauen in Frauenhäusern oder ALG II-Bezieher mit zu hoher Miete.

Benötigt ein als dringend wohnungssuchend eingestufte(r) Haushalt Unterstützung, wird er durch den WBS-Bereich Richtung Eigeninitiative und Möglichkeiten auf dem lokalen Wohnungsmarkt beraten. In enger Zusammenarbeit mit der Wohnungsvermittlung wird aber auch nach zur Verfügung stehenden geförderten Wohnungen gesucht. Von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen finden Hilfe bei der Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren.

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG NRW, ist die Kommune angehalten, Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

Die ergänzenden Wohnraumnutzungsbestimmungen definieren hierzu, dass es sich nicht um eine Maklertätigkeit der zuständigen Stelle, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums handelt.

Wie schon erwähnt, haben auch die Vermieterinnen und Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen in Köln grundsätzlich die Möglichkeit, sich ihre Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der Berechtigten, also Haushalte mit WBS, selbst auszusuchen (Belegungsvereinbarung). Gleichzeitig verpflichten sie sich jedoch,

die Stadtverwaltung bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern zu unterstützen.

In der Wohnungsvermittlung werden alle Neu- und Weitervermietungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geprüft und die Bezugs- und Überlassungsgenehmigungen erteilt, sofern die Bezugsvoraussetzungen für die jeweilige Wohnung gegeben sind. Vermieterinnen und Vermieter werden in Fragen der Belegung von Neubauten und auch sonst bei der Suche nach geeigneten Mietern auf Wunsch beraten und unterstützt.

2015 konnten 2.868 Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein eine öffentlich geförderte Wohnung in Köln beziehen. Im gleichen Zeitraum sank die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund auslaufender Wohnungsbindungen von 38.988 Wohnungen im Vorjahr auf 37.464 Wohnungen Ende 2015.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich der geförderte Wohnungsbestand in Köln um nahezu 16.000 Wohnungen reduziert. Der Wegfall dieser Wohnungen konnte nicht ansatzweise durch den geförderten Neubau kompensiert werden.

Auch der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt geschuldet bietet das Amt für Wohnungswesen eine gesonderte Beratung und Unterstützung für Menschen an, die aufgrund einer schweren Erkrankung, einer Behinderung oder aufgrund fortgeschrittenen Alters Probleme bei der Wohnungssuche haben.

### Vermittlung rollstuhlgerechter / barrierefreier Wohnungen

Ziel der Stadt Köln ist es, die Bürgerinnen und Bürger mit besonderem Wohnraumbedarf bestmöglich zu unterstützen. Viele sind auf die Nutzung von Rollstuhl oder Rollator angewiesen.

Zum Serviceangebot der Stadt gehört seit Jahren ein spezielles Angebot beim Amt für Wohnungswesen für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte oder zumindest barrierefrei zugängliche Wohnung benötigen. Die Beratung und Wohnraumvermittlung



für behinderte Menschen findet in der „Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen“ statt.

Diese Beratungsstelle ist seit September 1998 tätig und konnte bereits viele Menschen mit geeignetem Wohnraum versorgen.

Die ratsuchenden behinderten Menschen werden dort zunächst darüber informiert, dass sie zur Vermittlung in eine geförderte barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung einen Wohnberechtigungsschein benötigen. Hierfür wird Hilfestellung bei der Antragstellung angeboten. Es gibt eine enge Zusammenarbeit zwischen den Bereichen „Wohnberechtigungsscheine“ und „Beratungsstelle behindertengerechtes Wohnen“.

Auch der Kontakt zu anderen Anlaufstellen für Menschen mit Behinderung in Köln, zu Wohnungsanbietern, Bauträgern und Investoren, der Informationsaustausch mit diesen und die Beratung zum behindertengerechten Wohnen sind Aufgaben der Beratungsstelle.

Ein enger Kooperationspartner des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln ist die „Beratungsstelle für Wohnungswechsel“ von wohn mobil bei der „PariSozial gGmbH Köln“, durch deren Leistungen das Angebot der Stadt Köln ergänzt wird. Es findet eine Vernetzung hinsichtlich dringend zu versorgender Wohnungssuchender statt. Die Beratungsstelle bietet unter anderem Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement, bei Behördengängen etc. und stellt Verknüpfungen zum Leistungsangebot von wohn mobil, der „Beratungsstelle für Wohnraumanpassungen“ her. Weitergehende Informationen zu wohn mobil sind in Internet unter [www.wohn-mobil-koeln.de](http://www.wohn-mobil-koeln.de) zu finden.

2015 konnte auch Wohnraum des Bereichs „Wohnraumversorgung für besondere Gruppen“ (siehe auch Ausführungen ab Seite 70) an körperlich beeinträchtigte bzw. rollstuhlgebundene Menschen vermittelt werden. Dies half die Versorgung gegenüber dem Vorjahr zu verbessern.

Leider bestehen bei Vermieterinnen und Vermietern teilweise noch Vorbehalte, Wohnungen an behinderte Menschen zu vermieten. In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung der Vielzahl von individuellen Anforderungen bei der Suche nach geeigneten Wohnungen ist das Vermittlungsergebnis 2015 sehr positiv.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung, sondern auch der Stadtteil und ihre konkrete Lage sind für die Menschen mit Behinderung wichtige Kriterien. Die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen einen Verbleib in ihrem Wohnumfeld mit dem vertrauten Dienstleistungsnetz aus beispielsweise Ärzten, Pflegediensten und Einrichtungen. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfestellungen sind oft an das gewohnte Umfeld gebunden.

Diese Anforderungen stellen für die Hilfe bei der Wohnungssuche Herausforderungen dar, die trotz Kreativität und intensivem Einsatz nicht immer mit einem passenden Wohnungsangebot erfüllt werden können.

Es gibt einen positiven Ausblick auf die Jahre 2016 und 2017 hinsichtlich der Schaffung von gefördertem, barrierefreiem Wohnraum.

Durch 25 geplante bzw. im Bau befindliche Neubauten wird sich die Situation der mit Wohnraum zu versorgenden Menschen, die auf die Nutzung eines Rollators oder anderer Gehhilfen angewiesen sind, sukzessive verbessern.

Mit den genannten Neubaumaßnahmen werden aber nur 13 rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen. Daher gibt es weiterhin einen erheblichen Mehrbedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen. Die Zahl der mit entsprechendem Wohnraum zu versorgenden Menschen ist stark angestiegen (bedingt zum Beispiel durch MS-Erkrankungen oder Unfälle). Dieser Personenkreis wird sich auch durch den entsprechenden Wohnbedarf von Flüchtlingen mit Behinderung erweitern.

## Geförderter Wohnungsbau, Köln-Kalk



### Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren

Seit Januar 2014 bietet das Amt für Wohnungswesen auch besondere Unterstützung bei der Wohnungssuche für Menschen ab 60 Jahre an, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines sind. In Zusammenarbeit mit wohn mobil bei der „PariSozial gGmbH Köln“ besteht das Ziel, ältere Menschen bei der Wohnungssuche zu beraten, entsprechend geförderter Wohnraum anzubieten und Kontakt zu den Kölner Wohnungsanbietern herzustellen.

Die Unterstützung wird gerne angenommen. So konnten bereits 2014 erste Seniorinnen und Senioren eine geförderte und seniorengerechte Wohnung beziehen.

Der Bestand an öffentlich geförderten Seniorenwohnungen war im Berichtsjahr 5.299 Wohneinheiten groß. Eine spezielle Förderung solcher Wohnungen gibt es seit 2007 nicht mehr. Grund ist, dass seit 1998 alle Neubauwohnungen im geförderten Bereich barrierefrei und viele davon mit Aufzug gebaut werden. Dadurch sind sie für Wohnberechtigte aller Altersgruppen grundsätzlich geeignet.

Aufgrund der hohen Gesamtnachfrage wird es im Ergebnis schwierig bleiben, die zunehmend wachsende Altersgruppe 60 plus adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

### Fallzahlen der Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen

	2013	2014	2015
Wohnungssuchende Haushalte für barrierefreien Wohnraum	388	551	615
Anzahl der Umzüge in barrierefreien Wohnraum	98	96	110

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Besondere Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen

### Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln 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 Köln und die Seniorenvertretung der Stadt Köln arbeiten hier in enger Kooperation zusammen.

Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine mietenfreie 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 Unterstützungsleistungen im Alltag, zum Beispiel Einkaufen, Gesellschaft leisten, Hilfe im Haushalt oder Garten, Kinderbetreuung; Pflegeleistungen sind ausgeschlossen.

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 preiswerten Segment trägt eine alternative Wohnform wie Wohnen für Hilfe auch in geringem Maße zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Wichtig ist der Stadt Köln, dass Studierende sich in Köln wohl fühlen und auch nach Abschluss ihres Studiums in der Stadt wohnen bleiben.

2009 erfolgte die Ausweitung des Projektes auf der Seite der Wohnungsanbieter auf den Personenkreis der Alleinerziehenden sowie Familien und Menschen mit Behinderung. Nach wie vor stellt die Gruppe der Seniorinnen und Senioren die Mehrzahl der Wohnraumanbieter dar. Dies liegt daran, dass diese Altersgruppe nicht nur Unterstützung bei den alltäglichen Hilfeleistungen, sondern auch sozialen Kontakt sucht.

Die Sorge vor dem Verlust der Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist ebenfalls einer der Hauptgründe für Ältere, sich mit alternativen Wohnformen zu beschäftigen. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetzwerken trug dazu bei, dass bislang mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter aus dem Bereich der Seniorinnen und Senioren kam.

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln ist deutschlandweit die einzige Kooperation zwischen Stadt und Universität in diesem Segment und wird mit großem Interesse betrachtet. Köln nimmt hier nach wie vor eine Vorreiterrolle ein. Anders als in anderen deutschen Städten findet die individuelle Kontaktvermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften in Köln durch erfahrene Sozialpädagoginnen statt. Dies stellt einen wichtigen Grund für den Erfolg des Kölner Projektes dar.

Seit dem Neustart von Wohnen für Hilfe im Jahre 2009 konnten 359 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. 2013 strömten durch den doppelten Abiturjahrgang mehr Studienanfänger als zuvor an die Universitäten, was sich auch im Berichtsjahr noch im Projekt Wohnen für Hilfe bemerkbar machte. Positive Auswirkungen ergeben sich dadurch auch für den angespannten Wohnungsmarkt. Insgesamt hat sich das Gemeinschaftsprojekt in Köln erfolgreich etabliert.

Das Kölner Projekt gehörte 2013 zu den Preisträgern des „PULSUS Award“, einem Gesundheitspreis von BILD-Zeitung und Technikerkrankenkasse, und wurde dort geehrt. Der Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft verlieh Wohnen für Hilfe die „Hochschulperle“ des Monats Dezember 2013 als innovatives, beispielhaftes, an einer Hochschule realisiertes Projekt.

Im Berichtsjahr wurde Wohnen für Hilfe Deutschland als Finalist für vorbildliches Engagement in der Kategorie Publikumspreis ausgezeichnet.

### **Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen**

Die Stadt Köln hat auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2005 ein Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte entwickelt und umgesetzt. Damit wurde ein Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen gesetzt. Es besteht das Ziel, den sich durch demografischen Wandel verändernden Anforderungen an das Wohnen auch strukturell zu begegnen.

Gleichzeitig sollte das Modell als Anreiz für Wohnungsbau- und private Investoren dienen, in Köln weitere geförderte oder freifinanzierte generationenübergreifende Wohnmodelle zu schaffen.

Langfristiges Ziel ist die Umsetzung solcher Wohnprojekte in allen Kölner Stadtteilen. Mittelfristig ist der Bau von mindestens einem Projekt je Stadtbezirk geplant. Das zur Verfügung gestellte Budget von 850.000 Euro wurde im vorgegebenen Rahmen für fünf Pilotprojekte vollständig aufgebraucht.

50.000 Euro flossen in den Aufbau und die Begleitung der Projektgruppen durch eine professionelle Gruppenmoderation. Zusätzlich wurde jeweils der Gemeinschaftsraum auf 20 Jahre vorfinanziert und ein Investitionskostenzuschuss für jede Wohneinheit gewährt. Investor war die GAG Immobilien AG, die in enger Zusammenarbeit mit den Projektgruppen die Wohnprojekte realisiert hat.

Es hat sich gezeigt, dass die Umsetzung solcher Projekte in hohem Maße abhängig davon ist, dass ein geeigneter Investor zur Verfügung steht. Sehr wichtig ist außerdem die Unterstützung mit Fördermitteln und die Bereitstellung geeigneter Grundstücke.

Da aufgrund der Haushaltslage der Stadt Köln mit weiteren städtischen Fördermitteln derzeit nicht gerechnet wird, unterstützt die Stadt das Wohnmodell aktuell durch die Bereitstellung günstiger Grundstücke.

Die Nachfrage nach Mehrgenerationenwohnen in Köln ist nach wie vor groß. Mehrgenerationenhäuser ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben: „gemeinsam statt einsam“. Unter diesem Motto entsteht in Köln – Rodenkirchen das Mehrgenerationenwohnprojekt „Casa Soretha“ im Sürther Feld; zwei Wohnhäuser mit jeweils 20 Wohnungen zwischen 45 und 95 Quadratmetern

für Alleinerziehende, Familien, Singles, alte und junge Menschen, teilweise freifinanziert – die meisten öffentlich gefördert.

Als Klimaschutzsiedlung erfüllt das Projekt nicht nur alle energetischen, ökologischen und sozialen Vorgaben, sondern bietet langfristig sehr guten Wohn- und Lebensraum. Der erste Bauabschnitt wird im Sommer 2016 bezogen.

In Köln-Ostheim im „Waldbadviertel“ verwirklicht die GAG Immobilien AG gemeinsam mit der Gruppe „Lebensräume in Balance e.V.“ ebenfalls ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit 34 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum.

Auf dem Nachbargrundstück entsteht das Projekt „Soziale Vielfalt“. Hier hat die GAG Immobilien AG gemeinsam mit der Lebenshilfe Köln e.V., dem Sozialdienst katholischer Frauen (SKF), dem Kölner Ring GmbH und dem Veedel e.V. ein Projekt für die Vielfalt der Menschen in unserer Gesellschaft entwickelt.

Für beide Projekte erfolgte die Grundsteinlegung im Frühjahr 2016.

Ein weiteres Projekt dieser Gesellschaft mit der Gruppe „Zeitwandel e.V.“ steht in Köln – Bickendorf kurz vor seiner Realisierung.

### **Ambulante Wohngemeinschaften**

Eine sich wachsender Beliebtheit erfreuende Alternative zu den herkömmlichen Pflegeeinrichtungen ist die ambulante Wohngemeinschaft. Diese gemeinschaftliche Wohnform bietet ein Zusammenleben in kleinerem Rahmen mit maximal acht Wohneinheiten innerhalb einer großen Wohnung mit integrierten Gemeinschaftsflächen.

Wo es das Krankheitsbild erforderlich macht, ist eine 24-Stunden-Betreuung gewährleistet und pflegebedürftige Menschen bzw. ihre Angehörigen haben in der Wahl des Pflegedienstes Entscheidungsfreiheit. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen dem Einzelnen ein hohes Maß an Lebensqualität und Individualität erhalten.

In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der geförderten ambulanten Wohngemeinschaften in Köln für unterschiedliche Zielgruppen deutlich vergrößert.



## Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

### Buchheimer Weg, Köln-Ostheim

Im Februar 2009 wurde die Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen, die an Demenz erkrankt sind, bezugsfertig. Die GAG Immobilien AG errichtete im Neubaugebiet Buchheimer Weg diese Wohngruppe im Erdgeschoss. Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von 258 qm hat acht individuelle Zimmer, die zwischen

12 und 22 qm groß sind. Es gibt außerdem einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit offener Küche. Den Sinnesgarten im Innenhof haben die Bewohner selbst gestaltet.

Alle Bäder sind barrierefrei und die Wohnung ist rollstuhlgerecht erreichbar. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durchgängig von einem ambulanten Pflegedienst betreut.

*Geförderter Wohnungsbau, Köln-Buchheim: Auch ein Zuhause für eine Wohngemeinschaft von an Demenz erkrankten Menschen*



### Ostheimer Straße, Köln-Vingst

Die GAG Immobilien AG hat im Zuge ihrer Sanierungsmaßnahmen des „Vingstveedels“ in diesem Neubaugebiet zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen, die an Demenz erkrankt sind, gebaut. Im Juli 2009 wurde die erste Wohngemeinschaft „Ostheimer Straße“ bezogen. Hier sind, aufgrund einer Ausnahmeregelung, neun Zimmer entstanden, die zwischen 18 und 25 qm groß sind. Die Wohnung liegt auf der ersten Etage. Es gibt einen Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten. Die zweite Wohngemeinschaft „Ostheimer Straße“ wurde im November 2009 bezogen. Die im Erdgeschoss entstandene Wohnung hat acht Appartements zwischen 24 und 28 qm. Auch hier wurde ein

Gemeinschaftsraum mit Küche eingerichtet. In dieser Wohngemeinschaft wohnen Menschen mit geringerem Hilfebedarf.

### Mathiaskirchplatz, Köln-Bayenthal

Hier ist eine Wohngruppe mit acht Wohneinheiten entstanden. Bezug war im August/September 2010. Es handelt sich ebenfalls um eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Investor und Bauherr ist die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im evangelischen Kirchenverband Köln und Region.

Auch diese Wohngruppe verfügt über einen Gemeinschaftsraum.



### **Alte Wipperfürther Straße, Köln-Buchheim**

Im Oktober 2010 entstand eine weitere Demenzwohngruppe, Vermieter ist die GAG Immobilien AG. Die Wohngruppe besteht aus acht Einzelzimmern mit rund 25 qm Wohnfläche und einem Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten.

### **Moses-Heß-Straße, Köln-Stammheim**

Im Juli 2012 wurde die Demenzwohngruppe „Stammheimer Ufer“ bezogen. Vermieter ist ebenfalls die GAG Immobilien AG. Die Wohngruppe besteht aus acht Einzelzimmern zwischen 23 und 30 qm und einem Gemeinschaftsraum mit gemeinsamer Küche.

### **Am Porzenacker, Köln-Dünnwald**

Eine weitere Wohngruppe für Demenzerkrankte ist in Köln-Dünnwald entstanden. Auch hier ist Bauherr die Antoniter Siedlungsgesellschaft. Die insgesamt acht Zimmer zwischen 40 und 50 qm konnten in 2014 bezogen werden und bieten demenzkranken Menschen in ruhiger, grüner Wohnlage ein neues Zuhause. Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung.

### **Eichhornstraße, Köln-Niehl**

Anfang 2009 gab die GAG Immobilien AG ihre Außenstelle in der Eichhornstraße auf und stellte die Räumlich-

keiten für eine ambulante betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit geistiger Behinderung zur Verfügung.

Da es hier bereits eine Gruppe von Interessenten gab, wurde die ehemalige Geschäftsstelle entsprechend der Belange der Gruppe umgebaut. Bezug war im Mai 2010. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und umfasst sechs Zimmer in der Größenordnung von 16 bis 19 qm. Hier wohnen sechs Personen, die von der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Ortsvereinigung Köln e. V. betreut werden.

### **Widdersdorfer Straße, Köln-Müngersdorf**

Im Neubaugebiet der GAG Immobilien AG in Köln-Braunsfeld ist eine zweite Wohngemeinschaft in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Köln e.V. entstanden. Die 355 qm große Wohnung verfügt über ein gemeinsames Wohn- und Esszimmer sowie acht Wohnräume in einer Größenordnung von 20 bis 33 qm. Es leben dort acht Bewohner im Alter zwischen 22 und 59 Jahre mit geistiger Behinderung.

Einige der Bewohner haben vorher in einer stationären Einrichtung gelebt, andere in ambulanten Wohngemeinschaften. Manche zogen direkt aus ihrem Elternhaus in die Wohngruppe.

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Müngersdorf:  
Auch ein Zuhause  
für eine Wohn-  
gemeinschaft  
von Menschen  
mit geistiger  
Behinderung*



### **Taborplatz, Köln-Heimersdorf**

Das Haus „Tabor“ ist ein ehemaliges Pfarrheim und wurde zum Zwecke einer Wohngemeinschaft umgebaut. Bezugsfertig wurde das Objekt Anfang 2012. Hier sind zwei Wohngruppen entstanden. Vorwiegend leben dort Menschen mit geistiger Behinderung und/oder psychischer Erkrankung im Rahmen des durch den Landschaftsverband Rheinland geförderten Betreuten Wohnens.

Die im Untergeschoss befindliche Gemeinschaftswohnung verfügt über drei Zimmer, die im Erdgeschoss befindliche Gemeinschaftswohnung besteht aus fünf Zimmern.

### **Neusser Straße, Köln-Weidenpesch**

Im Oktober 2013 wurden die Bauarbeiten für das Zentrum für Menschen mit Autismus des Vereins „Autismus Köln/Bonn“ abgeschlossen. Mit speziell zugeschnittenen Therapieräumen will der Verein auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung aus dem Autismus-Spektrum eingehen. In dem Gebäude besteht ebenfalls Raum für „Betreutes Wohnen“, unter anderem auch für Menschen mit der Diagnose „frühkindlicher Autismus“.

Eine Wohngruppe mit sechs Wohnräumen zwischen 20 und 25 qm mit Gemeinschaftsraum wurde in der 3. Etage

errichtet. In der 4. Etage gibt es eine Wohngruppe mit vier Wohnräumen zwischen 20 qm und 22 qm und einem Gemeinschaftsraum. Der Verein plant, zukünftig weitere Wohngruppen zu errichten.

### **Bertha-Benz-Karree, Köln-Ostheim**

Diese ambulante Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen ist eines der jüngeren Projekte der GAG Immobilien AG und konnte im Dezember 2014 bezogen werden. Sie bietet mit sieben Zimmern zwischen 40 und 50 qm Schwerstpflegebedürftigen eine sehr gute Alternative zu einem Pflegeheim. Ein 24-Stunden-Pflegedienst ist vor Ort, um die Schwerstkranken durchgängig zu betreuen und den Angehörigen beratend zur Seite zu stehen.

### **Fazit und Ausblick**

Der Bedarf an Wohngruppen, insbesondere für an Demenz erkrankte Menschen, ist hoch und wächst. Daher sind weitere ambulante Wohngemeinschaften in Planung.

Die Errichtung von ambulanten Wohngruppen in den Stadtvierteln ist ein wichtiger Schritt, um Kölner Bürgerinnen und Bürgern im Alter trotz gesundheitlicher Einschränkungen den Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen.

*Geförderter  
Wohnungsbau,  
Köln-Stammheim*



# Wohngeld

## Bedeutung des Wohngeldes

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

Für einkommensschwächere Haushalte ist das Wohngeld eine wichtige Unterstützung bei ihren Wohnkosten. Die in den letzten Jahren stark angestiegenen Mieten erfordern eine Anpassung der Wohngeldleistungen an die reale Mietbelastung der Haushalte. Dies ist seit der am 01.01.2009 in Kraft getretenen Novelle des Wohngeldgesetzes nicht mehr erfolgt.

Die Wirksamkeit des Wohngeldes hat damit weiter abgenommen. Diese Entwicklung hat sich 2015 fortgesetzt. Eine Veränderung wird durch die Wohngeld-Novelle zum 01.01.2016 erwartet.

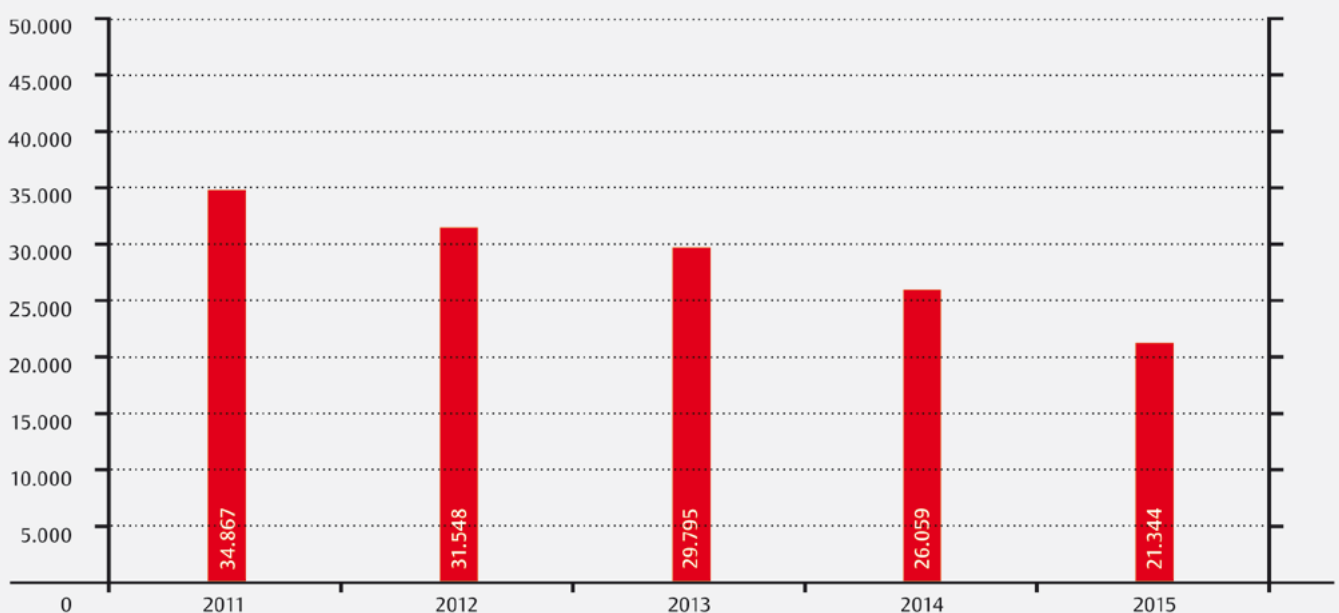
## Organisation der Kölner Wohngeldstelle

Die Kölner Wohngeldstelle ist ein Sachgebiet des Amtes für Wohnungswesen. Die zentrale Wohngeldstelle hat ihren Standort im Bezirksrathaus Lindenthal. Hier werden Beratungen und die Bearbeitung der Wohngeldanträge aus dem gesamten Stadtgebiet vorgenommen. Zusätzlich standen Servicebüros für allgemeine Auskünfte zum Wohngeld an folgenden Standorten bereit:

- Bezirksrathaus Innenstadt
- Bezirksrathaus Rodenkirchen
- Bezirksrathaus Ehrenfeld
- Bezirksrathaus Porz
- Bezirksrathaus Kalk
- Bezirksrathaus Mülheim

Ende 2015 wurden diese Servicebüros geschlossen, um die vorhandenen Ressourcen effektiver nutzen zu können. Die Zahl der Wohngeldberatungen ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

**Beratungen zum Wohngeld 2011 – 2015**



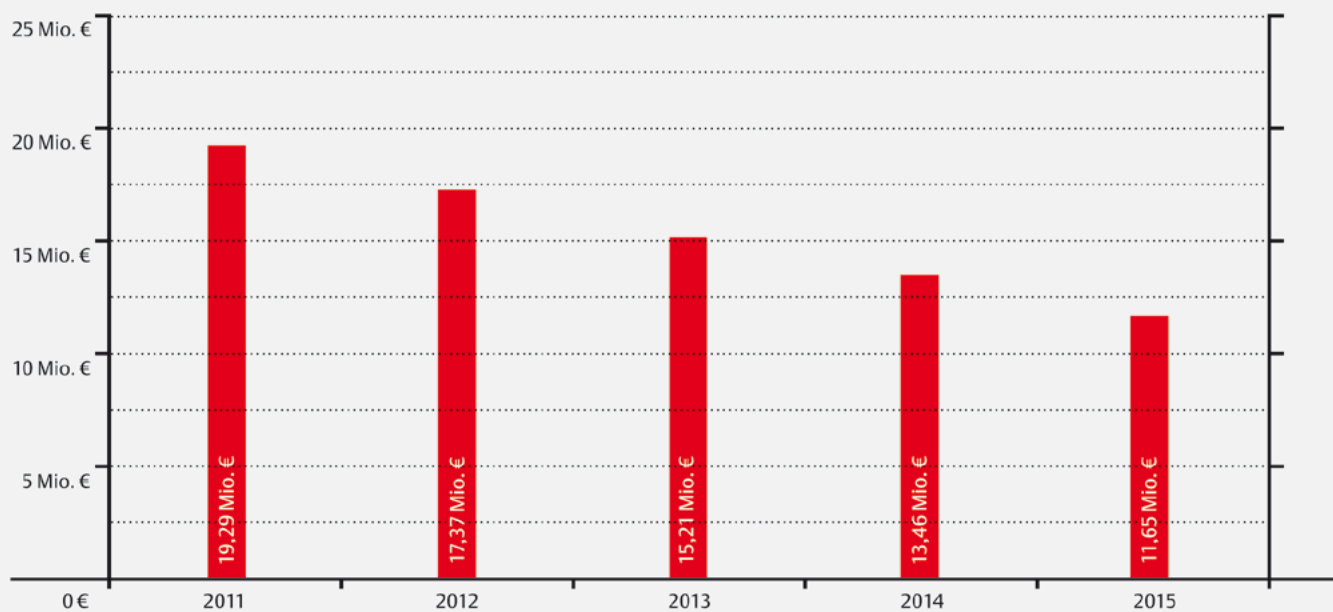
Quelle: Amt für Wohnungswesen

2015 blieb die Zahl der Wohngeldanträge mit rund 15.000 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Die Zahl der Kölner Haushalte, die Wohngeld beziehen, lag Ende des Jahres 2015 bei 5.300 (2014: 6.300). Die Wohngeldzahlungen haben sich im Jahr 2015 auf 11,65 Millionen Euro summiert (2014: 13,46 Millionen Euro). Die Entwicklung des in Köln ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

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

Die Zahl der Wohngeldhaushalte hat 2015 weiter abgenommen. Dies ist darauf zurück zu führen, dass sowohl die Einkommens- als auch die Mietobergrenzen nicht kontinuierlich angepasst werden.

**Wohngeldzahlungen 2011 – 2015**



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Der Anteil der Haushalte, die eine höhere Miete zahlen, als bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden kann, steigt. Die Wirksamkeit des Wohngeldes wird dadurch zunehmend gefährdet.

Seit der Wohngeldanpassung 2009 wurden die gesetzlichen Regelungen zur Höhe der Transferleistungen nach den Sozialgesetzbüchern II / XII fünfmal angepasst, die Werte in den Wohngeldtabellen wurden hingegen belassen. Solange der Gesetzgeber keine kontinuierliche Anpassung der wohngeldrechtlichen Rahmenbedingungen vornimmt, wird die sozialpolitisch kritische Verdrängung in den Transferleistungsbezug anhalten.

Im Jahr 2015 wurde die Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 beschlossen, so dass zukünftig eine Steigerung der Wohngeldzahlungen zu erwarten ist.

Im Berichtsjahr wurden 19.247 Bescheide (2014: 22.248) erlassen. Die hohe Zahl der Bescheide, im Verhältnis zu der Anzahl der Wohngeldhaushalte, weist auf die Dynamik in den einzelnen Wohngeldfällen hin. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen machen Neuentscheidungen notwendig und spiegeln die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen des Arbeitsmarkts und der familiären Strukturen wider.

2015 wurden 46 Klageverfahren abgeschlossen, in 43 davon hat das Gericht die Entscheidung der Stadt Köln (Wohngeldstelle) bestätigt.

Die Wiedereinführung des Widerspruchsverfahrens in NRW, unter anderem im Wohngeldrecht, hat dazu geführt, dass vor Klageerhebung ein verwaltungsrechtliches Vorverfahren durchzuführen ist.



Die im Geschäftsbericht 2014 dargestellten diesbezüglichen Erwartungen sind eingetreten. Die Hemmschwelle der Bürgerinnen und Bürger ist bei kostenfreien Widersprüchen erheblich niedriger als bei kostenpflichtiger Klageerhebung. 2015 wurden insgesamt 466 Widersprüche erhoben und 237 erledigt, davon 39 durch Abhilfe. In 46 Fällen wurde im Widerspruchsverfahren ein neuer Sachverhalt bekannt, der zu einer anderen Verwaltungsentscheidung führte, 116 Fälle wurden nach umfangreicher Erläuterung der Rechtslage zurückgenommen; von den 176 Widersprüchen, die an die Bezirksregierung zu Entscheidung abgegeben wurden, sind 36 durch Widerspruchbescheid erledigt. Die Bezirksregierung hat die Entscheidungen der Stadt Köln in allen Fällen bestätigt. Es wurde lediglich eine Klage erhoben.

Eine Bewertung der Entwicklung der Klage- und Widerspruchsverfahren ist aufgrund der grundlegenden Veränderung durch die Wiedereinführung des Widerspruchsverfahrens derzeit noch nicht möglich.

Der gesetzlich vorgeschriebene automatisierte Datenabgleich mit den Transferleistungsträgern und dem Bundeszentralamt für Steuern wurde 2015 weiter fortgesetzt. Dies gilt auch für den Datenabgleich bei Empfängern gesetzlicher Renten, sowie für die sozialversicherungspflichtigen und geringfügigen Beschäftigten. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden.

Im Berichtsjahr wurden der Wohngeldstelle insgesamt 4.623 (2014: 4.670) neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Aufgrund von Veränderungen im Leistungszeitraum waren 2015 insgesamt 2.194 (2014: 2376) Rückforderungen von Wohngeldleistungen notwendig. Obwohl die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte abgenommen hat, blieb die Anzahl der Rückforderungen weiterhin auf hohem Niveau. Dies ist in erster Linie auf den erweiterten Datenabgleich zurückzuführen und wirkt sich auch auf die Anzahl von Straf- und Bußgeldverfahren aus.

Strafanzeigen wegen des Verdachts des Betruges durch falsche Angaben waren 2015 in 185 Fällen (2014: 293) erforderlich. Wegen des Verstoßes gegen die Mitteilungs- und Auskunftspflichten wurden insgesamt 338 (2014: 428) Bußgelder festgesetzt.

### **Ausblick**

Die bereits vor der Bundestagswahl 2013 in Aussicht gestellte Anpassung des Wohngeldgesetzes wurde zum 01.01.2016 umgesetzt. Hierdurch ist eine Steigerung der Wohngeld-Haushalte in Köln auf rund 10.000 zu erwarten. In den ersten Monaten des Jahres 2016 ist eine kontinuierliche Steigerung der Anträge und Bewilligungen festzustellen.

Leider wurde die für eine nachhaltige Wirkung des Wohngeldes erforderliche Dynamisierung der Einkommens- und Mietobergrenzen nicht umgesetzt, so dass wiederum eine Novellierung des Wohngeldgesetzes erforderlich sein wird, um die Wirksamkeit dieses wohnungspolitischen Instrumentes dauerhaft zu erhalten.



## Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

### Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtungen

Neben der allgemeinen Daseinsvorsorge im Themenfeld Wohnen stellt das Amt für Wohnungswesen die Versorgung von Personengruppen mit besonderen Bedarfen sicher.

Hierzu gehörte auch im Berichtsjahr die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für insbesondere obdachlos gewordene Personen, Asylsuchende, Flüchtlinge und Aussiedler sowie die Betreuung der darin lebenden Menschen.

Das Ordnungsbehördengesetz (OBG), insbesondere § 14 OBG, in Verbindung mit der Satzung über die Errichtung und Unterhaltung von Einrichtungen für obdachlose Personen, Übergangwohnheime für Aussiedler und ausländische Flüchtlinge bildet die Rechtsgrundlage zur Bereitstellung von Unterkünften und Wohnungen.

Nach den Bestimmungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) sind die Gemeinden zur Aufnahme und

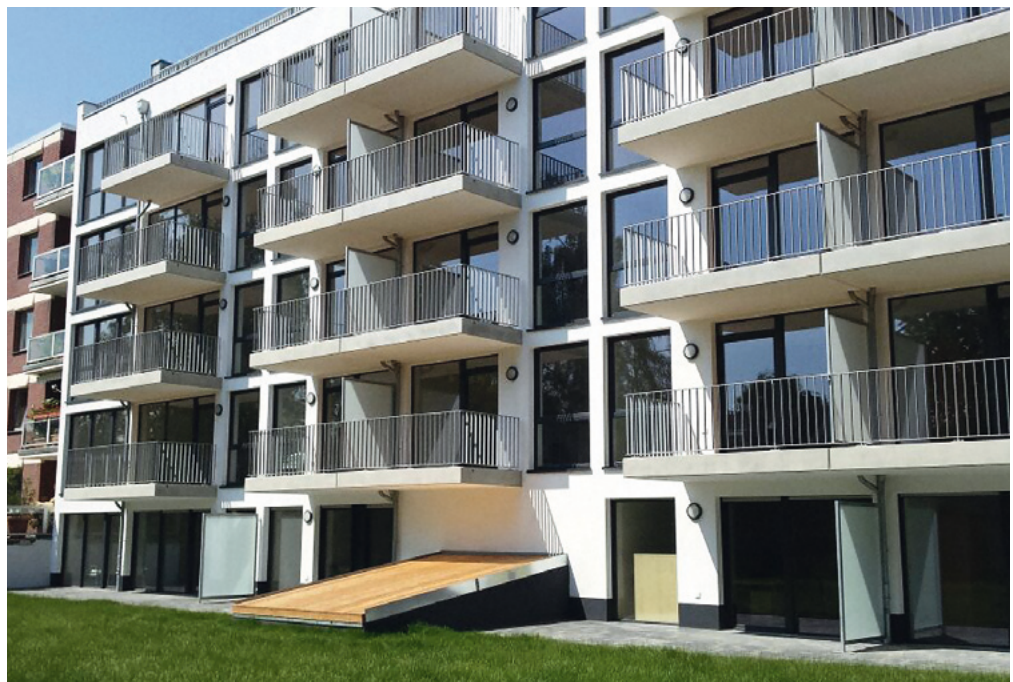
Unterbringung der ihr zugewiesenen Flüchtlinge sowie unerlaubt eingereister Personen verpflichtet.

Nach Inkrafttreten des Zuwanderungsgesetzes ist die Stadt Köln seit dem Frühjahr 2009 wieder zur Aufnahmekommune geworden. Nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ als Grundlage für die Verteilung von Asylbewerbern werden diese auf die Bundesländer entsprechend der Steuereinnahmen (2/3) und der Bevölkerungszahl (1/3) zugewiesen. Der Schlüssel für Nordrhein-Westfalen beträgt rund 21,4 %. Hiervon muss Köln derzeit rund 5,46 % aufnehmen.

Zusätzliche Verpflichtungen ergeben sich aus der anteiligen Aufnahme von Sonderkontingenten wie iranischen Intellektuellen, irakischen Christen oder syrischen Flüchtlingen, die auf die Staaten der Europäischen Union verteilt wurden und werden.

Der Personenkreis der unerlaubt eingereisten Flüchtlinge begehrt ungesteuert die Aufnahme in die Kommunen. In einem ersten Schritt müssen diese Flüchtlinge untergebracht werden. Anschließend wird in einem Vertei-

*Unterbringungs-  
ressource,  
Köln-Weiden  
(Anmietobjekt)*



lungsverfahren, für dessen Dauer sich die Flüchtlinge in der von ihnen angesteuerten Kommune befinden, durch die – im Falle Kölns – Bezirksregierung Arnsberg eine Zuweisungs- bzw. Verteilungsentscheidung getroffen. Im Falle der Zuweisung/Verteilung in eine andere Gemeinde geht die Aufnahmezuständigkeit auf diese Zuweisungsgemeinde über. Diese Verfahren zogen sich im Berichtsjahr oftmals über mehrere Monate hin.

Die Unterbringungsverpflichtung für Opfer von Bränden, Hochwasser oder anderen Katastrophen beruht auf dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG) in Verbindung mit § 14 OBG und dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln.

### **Mit Wohnraum zu versorgende Obdachlose und dringend Wohnungssuchende**

Das Amt für Wohnungswesen stellt im Rahmen der Obdachlosenhilfe Unterkünfte und Wohnungen bereit für Familien oder Einzelpersonen, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können. Die Unterbringung und Versorgung dieser Menschen erfolgt in öffentlich-rechtlicher Form nach Satzung und durch privatrechtliche Zurverfügungstellung von Mietwohnungen.

Der Verlust der Wohnung bzw. eine drohende Obdachlosigkeit ist vielfach ein Symptom für weitere wirtschaftliche und/oder soziale Probleme. Für Menschen mit sozialen Schwierigkeiten, die zur Überwindung ihrer besonderen Lebensverhältnisse auf die Unterstützung organisierter Hilfeträger angewiesen sind, bedeutet fehlender Wohnraum häufig, dass die dringend notwendige Stabilisierung ihrer persönlichen Lebenssituation misslingt.

Mit der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung alleine können diese Problematiken oftmals nicht beseitigt werden, sodass innerhalb der Obdachlosenhilfe weitere bedarfsgerechte Hilfsangebote angeboten bzw. vermittelt werden.

Mit Wohnraum versorgt werden im Wesentlichen Familien oder Einzelpersonen, die aufgrund persönlicher Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben, zum Beispiel durch Mietschulden/Überschuldung oder auch mietvertragswidriges Verhalten. Sie finden eigenständig keinen Zugang zum Wohnungsmarkt, da es für den ohnehin knappen preiswerten Wohnraum ausreichend solvente und unauffällige Mieterinnen und Mieter gibt.

Daneben gibt es Einzelpersonen oder auch Gruppen, die sich mehr oder weniger bewusst entschieden haben, ein Leben außerhalb gesellschaftlicher Normen zu führen. Sie sind jedoch auf öffentliche Hilfen angewiesen, weil sie nicht aus eigener Kraft das Grundbedürfnis nach Wohnraum sichern können. Beispiel für eine solche Randgruppe sind Punker, deren Unterbringung oft nur in Nischenobjekten möglich ist. Zur Stabilisierung der einzelnen Bewohner, aber auch zur Befriedung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Betreuungs- bzw. Beschäftigungsangebot notwendig. Andernfalls drohen die Verelendung einzelner Bewohner bis hin zu lebensbedrohenden Situationen und die Gefährdung des öffentlichen Friedens im sozialen Umfeld. Der Umgang mit Randgruppen wird dadurch erschwert, dass notwendige Hilfeangebote in der Regel von ihnen abgelehnt werden.

Die Einrichtungen der Obdachlosenhilfe des Amtes waren im Berichtszeitraum weiterhin ausgelastet. Am Stichtag 31.12.2015 waren dort insgesamt 946 (2014: 945) Parteien mit 2.022 (2014: 2.022) Personen untergebracht. 2015 wurden 189 (2014: 277) Parteien mit 267 (2014: 441) Personen neu eingewiesen, also öffentlich rechtlich untergebracht. 188 (2014: 314) Parteien mit 292 (2014: 553) Personen konnten durch die in der Regel durch das Amt für Wohnungswesen sichergestellte anderweitige Wohnversorgung aus den Obdachloseneinrichtungen wieder ausziehen.

Wie oben bereits erwähnt, stellt das Amt für Wohnungswesen Wohnungen für Obdachlose und dringend Wohnungssuchende in privatrechtlicher Form zur Verfügung. Analog den Empfehlungen des Deutschen Städtetages wird der konzeptionelle Ansatz der Auflösung von Obdachloseneinrichtungen bzw. die Umwandlung dieser in Mietwohnraum aus finanziellen und sozialpolitischen Erwägungen in Köln weiterhin uneingeschränkt vertreten.

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren als Möglichkeit der Ersatzbeschaffung für entfallene Wohngebäude Objekte mit abgeschlossenen Wohneinheiten durch die Stadt Köln angemietet und diese an Wohnungssuchende, insbesondere obdachlose Haushalte aus Einrichtungen, weitervermietet.

2015 bestanden 1.075 (2014: 1.050) Mietverträge, insgesamt 2.945 (2014: 2.904) Personen lebten als Mieterinnen und Mieter in verwalteten Wohnungen.

2015 wurden insgesamt 110 (2014: 76) neue Mietverträge mit einzelnen Haushalten abgeschlossen, davon 45 (2014: 42) aufgrund von Fluktuation. 48 (2014: 47) Wohnungsmietverträge wurden in insgesamt zwei (2014: 9) Gebäuden, die das Amt neu erstellt bzw. angemietet hat, erstmals ausgegeben.

In acht (2014: 9) Fällen war das Amt für Wohnungswesen in seiner Funktion als Vermieter gezwungen, Räumungsklage gegen die Mietparteien zu erheben, nachdem alle Interventionsbemühungen mangels Kooperation gescheitert waren. Die Anschlussversorgung nach dem Räumungstermin wird in diesen Fällen ebenfalls durch das Amt für Wohnungswesen in eigenen Einrichtungen sichergestellt.

### **Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern**

Soziale Betreuung in den Unterbringungsressourcen der Obdachlosenhilfe setzt an den individuellen Bedürfnissen des Einzelnen bzw. an den jeweiligen Bedarfen der unterschiedlichen Zielgruppen an. Zielsetzung ist eine dauerhaft adäquate Wohnungsversorgung unter Berücksichtigung des vorhandenen Hilfebedarfs.

Wirkungsvolle Einzelfallhilfe entsteht durch enge Verzahnung der Bereiche Sozialer Dienst und Objektverwaltung des Amtes für Wohnungswesen. Die vor Ort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Objektservice erhalten Kenntnis von Problemlagen einzelner Bewohnerinnen und Bewohner und geben diese an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialen Dienstes weiter. Von dort werden die erforderlichen Hilfen koordiniert.

Der Soziale Dienst greift auf bereits bestehende Hilfsangebote zurück und arbeitet in den Einzelfällen vernetzt mit anderen Dienststellen und Hilfeträgern zusammen, wie zum Beispiel

- Amt für Kinder, Jugend und Familie; Jugendeinrichtungen, Kindergärten, Schulen,
- Gesundheitsamt; sozialpsychiatrischer Dienst,
- Amt für Soziales und Senioren; Seniorenberater, ambulante und stationäre Hilfen zur Pflege,
- Schuldnerhilfe, Verbraucherzentrale,
- Jobcenter, Energielieferanten,
- Träger von Einrichtungen zum betreuten Wohnen und gesetzliche Betreuer einzelner Bewohnerinnen und Bewohner,

- Wohnungsbaugesellschaften,
- wohn mobil e.V.
- kirchliche Träger, Kirchengemeinden,
- Freie Träger/Interessenvertreter, z.B. Agisra e.V., Rom e.V., SSM,
- Polizei, Amt für öffentliche Ordnung,
- Veterinäramt.

Zudem findet eine Teilnahme an lokalen Arbeitskreisen und Mitarbeit an überörtlichen Arbeitsgemeinschaften zu den Themenbereichen Behinderung, psychische Behinderung, Frauen, Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten etc. statt.

Bestimmte Problemlagen verpflichten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zum Handeln. Ein Verdacht, zum Beispiel auf Kindeswohlgefährdung, schreibt zwingend vor, dass das zuständige Jugendamt eingeschaltet und tätig werden muss.

Andere Hilfeformen, wie zum Beispiel eine Intervention bei Vermüllung der Wohnung, setzen die freiwillige Mitarbeit der Bewohnerin oder des Bewohners voraus. Sofern keine anderen Gefährdungslagen erkennbar sind, besteht keine rechtliche Handhabe, eine Entrümpelung gegen ihren Willen durchzuführen.

Ein weiteres Aufgabenfeld des Sozialen Dienstes ist die Entwicklung von Konzepten zu Projekten mit einem besonderen Betreuungsbedarf oder objektübergreifenden Problemstellungen.

### **Begleitung der Freisetzung und Mieterauswahl für Neubauten im Rahmen des Sanierungs- und Neubauprogramms**

Aufgrund des demografischen Wandels und der oft festzustellenden Veralterung bei Sozialhausbewohnern sind die vorhandenen Ressourcen für die aktuelle Bewohnerschaft zunehmend nicht mehr ausreichend. Der Bedarf an Unterkünften mit einer Mindestausstattung (Nasszelle; Kohle-unabhängige Beheizung) steigt stetig. Die Freisetzung eines Objektes erfolgt durch den Sozialen Dienst, der für und mit jeder dort lebenden Partei individuelle Bedarfe feststellt und eine adäquate Ersatzversorgung mit Wohnraum entwickelt.

Anschließend erfolgt der Abriss und Neubau oder eine Sanierung des freigesetzten Objektes. Die Belegung in der Ersatzversorgung erfolgt gemeinsam mit dem Sozialen Dienst, der Mietabteilung und dem Objektservice des Amtes für Wohnungswesen.

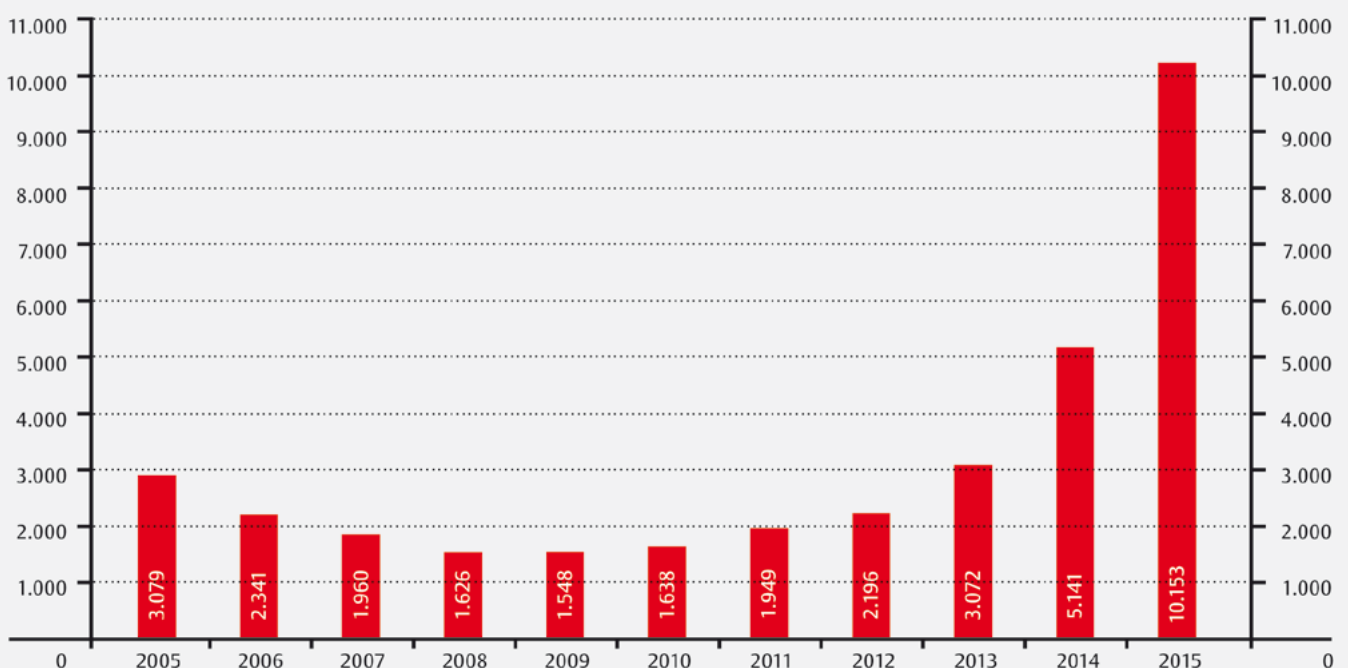
Hier wurde nach Prüfung einer Vielzahl an Bewerberinnen und Bewerbern eine Auswahl gemäß des Konzeptes Drittelbelegung (siehe Seite 88) getroffen und 24 Wohneinheiten an insgesamt 59 Personen vermietet. Die vorhandenen vier barrierefreien Wohneinheiten im Erdgeschoss konnten an Personen mit Rollstuhl bzw. Rollator vergeben werden.

### Flüchtlinge und Aussiedler

Flüchtlinge sind der Stadt Köln zugewiesene Personen, die

- Asyl beantragt haben,
- aufgrund der Dauer ihres Aufenthaltes und der geleisteten Integration,
- aus anderen humanitären Gründen ein Aufenthaltsrecht erhalten,
- aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht abgeschoben werden können,
- unerlaubt eingereist sind oder
- im Rahmen einer humanitären Hilfsaktion, aufgrund von Sichtvermerken (Visa) oder einer Übernahmeerklärung des Bundesministeriums des Innern aufgenommen wurden (Kontingentflüchtlinge).

Entwicklung der Flüchtlingszahlen in Köln bis 31.12.2015



Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Unterbringung von Flüchtlingen

Durch das Amt für Wohnungswesen waren am 31.12.2015 insgesamt 10.153 (2014: 5.141) Geflüchtete in Köln untergebracht. Somit hat sich die Zahl der untergebrachten Flüchtlinge im Jahr 2015 fast verdoppelt.

Für die Unterbringung der zugewiesenen Flüchtlinge und Aussiedler hielt das Amt für Wohnungswesen 55 Wohngebäude zur Verfügung, die am Stichtag mit 3.711 (2014: 2.373) Flüchtlingen belegt waren. Da diese Unterbringungskapazitäten nicht ausreichten, musste das Amt für Wohnungswesen auch im letzten Jahr Angebote von Hotelbetrieben annehmen und dorthin Flüchtlinge vermitteln. Zum 31.12.2015 waren 2.604 (2014: 1.700) Flüchtlinge in 39 Hotels, die im Stadtgebiet verteilt sind, untergebracht.

Aufgrund des kontinuierlichen und phasenweise sehr starken Anstiegs der Flüchtlingszahlen mussten auch die Kapazitäten an Notaufnahmen stark ausgebaut werden, um der Unterbringungsverpflichtung nachzukommen: 3.856 (2014: 1.083) Personen waren am 31.12.2015 in den Notaufnahmeeinrichtungen untergebracht, davon 2.667 Geflüchtete in 15 Turnhallen.

Das Spektrum der betriebenen Objektarten ist breit und umfasst auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Standorte. Hier leben jeweils 50 bis 200 Personen.

Weitere insgesamt 4.640 Flüchtlinge konnten seit 2004 überwiegend mit Hilfe und Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen und des Projekts „Auszugsmanagement“ mit Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes versorgt werden und aus den Wohnheimen ausziehen.

Die Anzahl der Zuweisungen/Aufnahmen lag 2015 mit 7.777 Personen nahezu 2/3 über den Zugängen des Vorjahres (2.430). Herkunftsländer dieses Personenkreises waren überwiegend Syrien (34 %), Irak (22%), Afghanistan (13 %) und Iran (5 %). Aber auch aus den Krisenherden in Marokko, Libanon, Ghana, Indien, Pakistan, Russland und Georgien wurden Asylsuchende aufgenommen und untergebracht.

Darüber hinaus mussten im Jahr 2015 insgesamt 2.595 (2.743) unerlaubt eingereiste Flüchtlinge aufgenommen und, bis zur Entscheidung über ihre Verteilung/Weiterleitung, vorübergehend in Köln untergebracht werden. Herkunftsländer dieser Personen waren überwiegend Serbien, Mazedonien, Bosnien und der Kosovo. In geringerer Anzahl reisten Personen aus Marokko, Iran, Irak und Pakistan im ungeregelten Verfahren nach Köln ein.

Für die Unterbringung der unerlaubt eingereisten Flüchtlinge hat das Amt für Wohnungswesen 2015 neben den zwei bisherigen Notaufnahmeeinrichtungen

### Wohnversorgung von Flüchtlingen (Kölner Modell)



Quelle: Amt für Wohnungswesen



Herkulesstraße und Vorgebirgstraße mit der Einrichtung Friedrich-Naumann-Straße weitere Plätze für die Notaufnahme (insgesamt 925) geschaffen.

Im Zuge einer weiteren Notmaßnahme hatte die Stadt Köln Ende November bis Mitte Dezember 2014 rund 200 Flüchtlinge vorübergehend in der Mehrzwecksporthalle des Schulzentrums Köln-Weiden untergebracht. Parallel dazu musste auch die städtische Zivilschutzeinrichtung in der Boltens Sternstraße für die Unterbringung von bis zu 200 alleinstehenden männliche Personen in Betrieb genommen werden.

Aufgrund der steigenden Zuweisungen musste die Stadt dabei notgedrungen von selbst gesteckten Standards abweichen und auf weitere Notunterkünfte in Form von Turnhallen oder anderen Großgemeinschaftsunterkünften zurückgreifen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

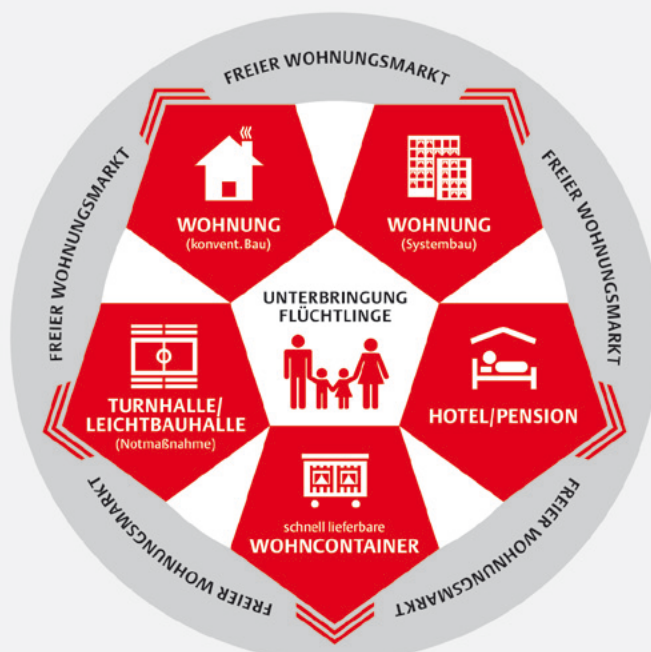
Durch die Belegung weiterer Turnhallen hat sich die Situation für den Schulsport in Köln verschärft. Das Amt für Schulentwicklung ist weiterhin bemüht, Ausweichmöglichkeiten anzubieten. Um eine optimale Ausnutzung der noch vorhandenen Hallenkapazitäten sicherzustellen, ist eine enge Abstimmung der Schulen untereinander unabdingbar.

Die Versorgung und sozialarbeiterische Beratung und Betreuung der Menschen in den Turnhallen wird durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) sowie Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern des Amtes für Wohnungswesen organisiert.

Die Arbeit der Stadtverwaltung in der Flüchtlingsunterbringung ist von vier Phasen geprägt. Oberstes Ziel der Verwaltung muss weiterhin sein, langfristig nutzbare Ressourcen (abgeschlossene Wohneinheiten) verteilt im gesamten Stadtgebiet für die schutzsuchenden Flüchtlinge zu akquirieren bzw. in Eigenregie zu initiieren (Phase 4). Die Suche nach geeigneten Grundstücken muss unter Hochdruck vorangetrieben werden. Investoren und Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen als Unterstützer gewonnen werden. Die hierfür zur Verfügung stehenden Instrumente sind Gegenstand verschiedener Gespräche.

Neben langfristigen Lösungen müssen bei den aktuellen Zugangszahlen jedoch auch kurz- bis mittelfristige Ressourcen in großer Menge geschaffen werden. Hierzu werden in der Phase 1 eine Vielzahl kurzfristig zu errichtender Leichtbauhallen erforderlich sein. Weiterhin muss in den Phasen 2 und 3 eine Vielzahl an Ressourcen in mittel- bis längerfristigen Unterkünften entstehen, die später durch konventionellen Wohnraum abgelöst werden.

## Unterbringungsmix



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Umsetzung von Baumaßnahmen konventioneller Wohnhäuser muss vorangetrieben werden. Allerdings benötigen diese mindestens zwei bis drei Jahre Umsetzungszeit. Die Stadt Köln muss daher Unterbringungsmöglichkeiten durch Bestandsobjekte und Hotels, jedoch insbesondere in kurzfristig realisierbaren Wohnhäusern in mobiler Systembauweise schaffen, um weiterhin der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung nachkommen zu können. Hierfür wird im gesamten Stadtgebiet nach geeigneten Grundstücken und Objekten gesucht.

### Flüchtlingsunterkünfte in Köln

Die Unterbringungssituation gestaltete sich im Jahr 2015 aufgrund der weiter steigenden Zugangszahlen zunehmend schwieriger. In den ersten sieben Monaten des Jahres 2015 wurden bereits rund 2.000 Flüchtlinge mehr untergebracht als Ende des Jahres 2014.

In 2014 wurden insgesamt 5.348 Plätze geschaffen (Anmietung von 8 Wohnhäusern, Errichtung von Systembauten und Wohncontainern an 14 Standorten sowie die Nutzung 8 weiterer Hotel- und Beherbergungsbetriebe plus die Inbetriebnahme und Belegung von 15 Turnhallen).

Anhand der weiterhin anhaltenden Unruhen in Krisengebieten wurde auch die letzte offizielle Prognose des Landes aus August 2015 von 800.000 Asylsuchenden in Deutschland weit übertroffen. Die Bezirksregierung hatte die Stadt 2015 daher mehrfach um Amtshilfe gebeten, da auch die Unterbringungskapazitäten des Landes regelmäßig vollständig ausgelastet waren. So richtete die Stadt Köln ein Objekt in der Boltensternstraße Anfang September 2015 zur Unterbringung von Landesflüchtlings her. Neben diesem Standort wurde die Stadt Köln mit Amtshilfeersuchen des Landes Nordrhein-Westfalen Mitte September 2015 gebeten, die Bezirksregierung Arnsberg durch Einrichtung und Betrieb eines leistungsfähigen Verteilzentrums für Asylsuchende zu unterstützen. Die sogenannte Drehscheibe am Flughafen Köln/Bonn war bis April 2016 in Betrieb. Die Notunterkunft des Landes in Chorweiler (Zelte) wurde Ende 2015 geschlossen und nach Bayenthal in die ehemaligen Domgärten (Wohncontaineranlage) verlegt.

Die Bezirksregierung plant für 2016 die Errichtung einer längerfristigen Erstaufnahmeeinrichtung in Köln (Gewerbegebiet Marsdorf).

### Betreuung von in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben lebenden Flüchtlingen

Betreut werden die in den städtischen Flüchtlingswohnheimen und Beherbergungsbetrieben untergebrachten Personen durch die Heimleiterinnen und Heimleiter sowie durch sozialpädagogische bzw. -arbeiterische Fachkräfte des Sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen oder dazu beauftragter Träger. Aufgrund der steigenden Zahl an Flüchtlingen wurden die Personalressourcen im Bereich Sozialer Dienst erheblich verstärkt.

Im Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen bzw. in Wohnheimen mit Betreuungsträger erfolgt die sozialarbeiterische Beratung und Begleitung nach Maßgabe des Konzepts „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen“ mit folgendem kurz skizzierten Integrationsauftrag:

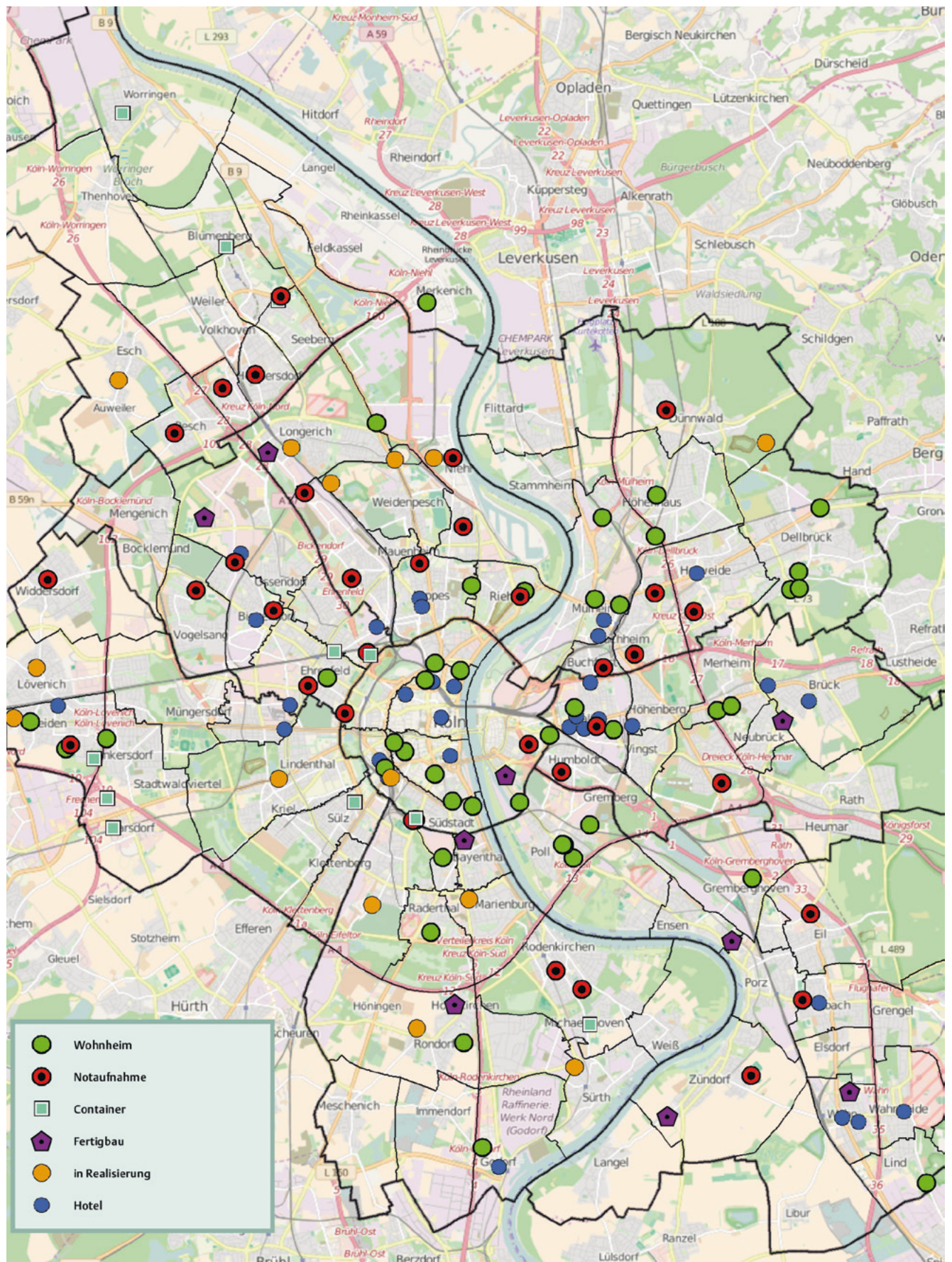
- Erstberatung: Perspektiven aufzeigen, Hilfeplan erstellen
- Vermittlung in bzw. Initiierung von integrationsfördernden Maßnahmen (Vermittlung in Sprach- und integrationsbegleitende Kurse zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Integration) mit dem Ziel einer Wohnungsvermittlung
- Unterstützung / Installation von Hilfen bei
- wirtschaftlicher Integration (Zusammenarbeit mit Job-Börsen / Arbeitsamt, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuche)
- soziale Integration (Vermittlung der Bewohner in soziale Angebote der Stadt / des Stadtviertels u.a. durch lfd. Kontakte zu Interkulturellem Dienst, sozialen Institutionen, Förderung von Selbsthilfeeaktivitäten, etc.)
- kulturelle Integration (Vermittlung kultureller Gepflogenheiten, Vermittlung an Flüchtlingszentrum, Selbsthilfen etc.)

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen arbeitet eng mit vielen städtischen Dienststellen zusammen. Hier sind insbesondere zu nennen der Interkulturelle Dienst und der Allgemeine Soziale Dienst des Jugendamtes, verschiedene Bereiche des Gesundheitsamtes und das kommunale Integrationszentrum.

Darüber hinaus gibt es Kontakte und Vernetzungen mit vielen weiteren Akteuren. Das Ziel ist immer, Flüchtlinge möglichst schnell in das in Köln bestehende, breit gefächerte Beratungs- und Hilfesystem zu vermitteln.



## Standorte der Unterkünfte für Geflüchtete in Köln



Quelle: Amt für Wohnungswesen



### Betreuung in den Notaufnahmen

Die Betreuung in den Notaufnahmen ist gekennzeichnet durch den „Übergangsstatus“, den eine solche Unterbringung charakterisiert. In den festen Notaufnahmen wie der Herkulesstraße oder der Vorgebirgstraße konnte eine Vielzahl an Betreuungs- und Freizeitangeboten installiert werden. Hierzu gehören zum Beispiel Deutschkurse, Sportangebote und Spielgruppen. In den temporär genutzten Turnhallen ist allein aufgrund der vorhandenen Raumstruktur nur ein eingeschränkteres Angebot möglich. Hier werden, soweit möglich, Angebote vor Ort gemacht, oder in Kooperation mit anderen Trägern und Willkommensinitiativen außerhalb der Einrichtung installiert. Ein Beispiel hierfür sind die Bewegungs-, Spiel- und Sportangebote der Gesellschaft RheinFlanke mit seinem Projektbus und der Sportjugend Köln mit seinem Sportmobil, mit denen überwiegend in Notaufnahmen wöchentlich über 20 Angebote gemacht werden.

### Runder Tisch für Flüchtlingsfragen

Das Gremium Runder Tisch für Flüchtlingsfragen, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Kirchen, der Wohlfahrtsverbände und freien Träger sowie der Verwaltung, der Politik und der Polizei, arbeitet außerordentlich erfolgreich und hat in der Flüchtlingspolitik in der Stadt viel bewegt. Köln verfügt über eine beeindruckende Infrastruktur für Flüchtlinge, gestützt auf eine Vielzahl professioneller Angebote und ein breites ehrenamtliches Engagement. Als große Herausforderung gilt es, den steigenden Flüchtlingszahlen auch in Zukunft in gleicher Weise Rechnung zu tragen.

Inhaltliche Schwerpunkte in dieser Arbeitsperiode des Runden Tisches waren:

- Entwicklung von Konzepten zur Verbesserung des gestiegenen Unterbringungsbedarfs
- Verbesserung der Situation in den Flüchtlingswohnheimen
- Aktualisierung der „Leitlinien für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“

2015 war der Runde Tisch für Flüchtlingsfragen in seinen Sitzungen hauptsächlich mit der jeweils aktuellen Unterbringungssituation befasst. Weitere Schwerpunktthemen waren unter anderem die Versorgung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen und die Darstellung des von der Stadt Köln innerhalb eines Rahmenvertrages beauftragten Hausmeister- und Sicherheitsunternehmens. Eine Unterarbeitsgruppe

entwickelte konzeptionell „Mindeststandards zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“.

### Kooperationspartner und Vernetzung

Um den Anforderungen an eine wirtschaftliche, soziale und kulturelle/gesellschaftliche Integration von untergebrachten Spätaussiedlern, Asylsuchenden und Flüchtlingen gerecht werden zu können, arbeitet das Amt für Wohnungswesen mit weiteren städtischen Dienststellen, Wohlfahrtsverbänden, freien Trägern und Lobbygruppen intensiv zusammen.

Ziel ist, nicht nur Unterkunft und Verpflegung sicherzustellen, sondern hilfesuchenden Personen, die überwiegend aus Herkunftsländern stammen, denen die deutschen Gesellschaftsstrukturen bisher fremd waren, über eine nachhaltige Integrationsarbeit auch die Normen und Werte der sie aufnehmenden Gesellschaft zu vermitteln.

Von daher wird zur Beratung und Betreuung des Personenkreises eine enge Kooperation mit Fachkräften von Wohlfahrtsverbänden umgesetzt, die teilweise auch im Auftrag der Stadt Köln die Betreuung von Wohnheimen übernehmen.

In einigen Stadtteilen mit Flüchtlingsunterkünften sind inzwischen Netzwerke entstanden, an denen im Idealfall Vertreter von vor Ort befindlichen Schulen und Kindergärten und des zuständigen Jugendamtes, weitere Betreuer und Familienhelfer, der zuständige Bezirksbeamte der Polizei sowie Vertreter von Bürgervereinen, etc. beteiligt sind.

Zusätzlich wird eine Zusammenarbeit mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der freien Träger und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus fremden Kulturkreisen verfügen, ebenso umgesetzt wie die Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen, die sich in Folge des großen Engagements für Flüchtlinge aus Krisengebieten verstärkt gebildet haben.

Seit Mitte 2014 unterstützt das Amt für Wohnungswesen finanziell ein Modellprojekt des Caritasverbandes in Köln-Mülheim. Das Projekt fördert die Teilhabe und Partizipation von Familien bedarfsgerecht im Stadtteil und ermöglicht auf diese Weise zumindest eine partielle Integration und bietet die Möglichkeit für Flüchtlinge, Eigenverantwortung zu übernehmen und Zukunftspers

spektiven zu entwickeln. Damit werden Netzwerkstrukturen etabliert, die den Rahmen für eine Unterbringung möglichst vieler Flüchtlinge in regulärem Wohnraum schaffen.

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Migrantengruppen besser gerecht werden zu können, sichert sich das Amt für Wohnungswesen darüber hinaus über refinanzierte Stellen bei einem Träger der Wohlfahrtspflege für die Volksgruppe der Roma die Unterstützung eines Nationworkers. Dieser fungiert als Mittler zwischen den Kulturen. Bei einer Selbsthilfeorganisation für Migranten für die Gruppe der Zuwanderer mit russischem Sprachhintergrund erfolgt die Unterstützung einer Integrationsmittlerin.

Bei vielen auftretenden Problemlagen handelt es sich um Konflikte, die aufgrund der engen Belegung in den städtischen Notaufnahmen oder durch unterschiedliche Lebensweisen und -rhythmen zwischen Wohnheimbewohnern und der sie umgebenden Nachbarschaft entstehen.

Insofern erfüllt der Nationworker im Rahmen der Konfliktbearbeitung gleichzeitig seine klassische Aufgabe, zwischen hier ansässiger Bevölkerung und den in fremder Sozialisation geprägten, neuen Mitbürgern zu vermitteln. Über ein besseres gegenseitiges Verstehen sollen die Problemlagen minimiert werden.

Durch den Einsatz der Integrationsmittlerin konnte die Beratung und begleitende Unterstützung von Spätaussiedlern und jüdischen Kontingentflüchtlingen deutlich verbessert werden. Auch der erhöhte Betreuungsbedarf von Migrantinnen und Migranten aus der russischen

Föderation in Köln konnte durch ihren Einsatz leichter aufgefangen werden.

Die Maßnahme wird in enger Kooperation mit dem Phoenix Köln e.V. je zur Hälfte bei der Stadt und dem Träger umgesetzt. In regelmäßigen Sprechzeiten stehen Übersetzungen von Verwaltungsschreiben und die Hilfestellung beim Kontakt mit anderen städtischen Dienststellen im Vordergrund. Hinzu kommen Hinweise auf zum Beispiel kostenlose Sprachmaßnahmen oder bei Bedarf Begleitungen bei Behördengängen und Arztbesuchen.

Neben der Vermittlung in Qualifizierungsmaßnahmen wird hier auch Unterstützung bei der Wohnungssuche umgesetzt. Bei älteren Menschen wird auch der Kontakt zu Pflegediensten und zum Übergang in senioren-gerechtes Wohnen umgesetzt. Zusätzlich finden als Sonderveranstaltungen in Kooperation mit weiteren Mitarbeitern des Phoenix Köln e.V. Informationsabende in Köln über das Deutsche Bildungssystem oder zum Schul- und Kindergartenbesuch statt.

### **Willkommensinitiativen**

Zwischenzeitlich haben sich in Köln eine Reihe von Willkommensinitiativen gebildet. In der Melanchthon Akademie finden regelmäßige Tagungen zur Vernetzung dieser Willkommensinitiativen statt. Zielsetzung ist es, eine nachhaltige Struktur „Willkommen in Köln“ anzustreben, um sich auszutauschen, sich gegenseitig und in Kooperation mit den Beratungseinrichtungen zu unterstützen. Die Stadtbezirke mit ihren Bürgerämtern und – soweit vorhanden – Sozialraumkoordinatorinnen und -koordinatoren sollen erste Anlaufstelle für örtliche Willkommensinitiativen aus der Bürgerschaft sein.

### *Zusammenkunft mit neuen Nachbarn*





### Forum für Willkommenskultur

Alle beteiligten Akteure verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als eine Tätigkeit, zu der man sich freiwillig, d.h. ohne vertragliche Verpflichtung, jedoch verlässlich entscheiden kann. Dies kann einmalig und stundenweise sein, oder bei regelmäßigen Diensten auch einen höheren zeitlichen Umfang haben. Ehrenamt und freiwilliges Engagement geschieht unentgeltlich. Unentgeltlich heißt insbesondere, dass kein Geld für die freiwillig erbrachte Zeit, sondern maximal eine Aufwandsentschädigung, gezahlt wird.

Die Vorbereitung, Begleitung und Fortbildung der freiwillig Engagierten in ihrer karitativen Arbeit, die Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs und die Kultur der Anerkennung haben einen hohen Stellenwert bei den Wohlfahrtsverbänden, Kirchengemeinden und dem Zentrum für Willkommenskultur.

Das Amt für Wohnungswesen unterstützt finanziell das Projekt „Zentrum für Willkommenskultur“ durch den Flüchtlingsrat und die Freiwilligenagentur. Deren Aufgabe ist es, stadtteilbezogene und stadtweite Willkommensinitiativen zu vernetzen und ihren gegenseitigen Austausch sicherzustellen. Die Verzahnung der vielfältigen Institutionen, die sich der Flüchtlinge annehmen, wie zum Beispiel Kirche und Wohlfahrtsverbände, sowie der vielen ehrenamtlichen Hilfsangebote erfordert einen reibungslosen Ablauf.

Flüchtlingsrat und Freiwilligenagentur arbeiten mit den Bürgerämtern zusammen und leisten ihnen gegenüber

Unterstützung bei der Beratung und Koordination bürgerschaftlicher Willkommensinitiativen.

### Kirchengemeinden

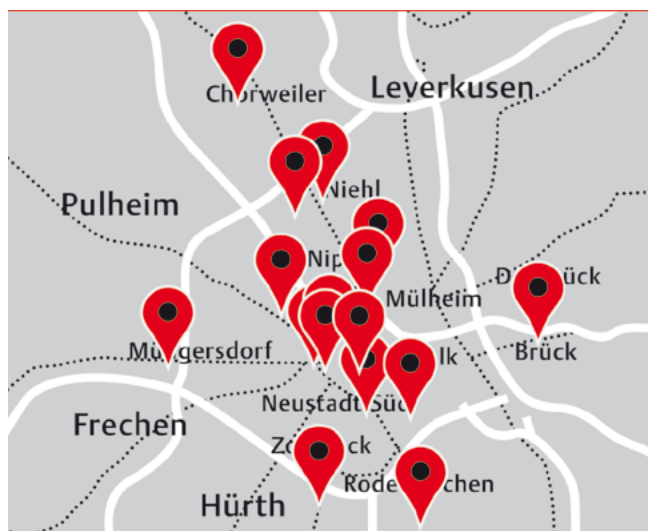
In vielen Stadtteilen sind die Kirchengemeinden bzw. deren Mitglieder fester Bestandteil und/oder Gründungsmitglied der Willkommensinitiativen. Auf vielfältige Weise werden einzelne Flüchtlinge oder alle Bewohner von in der Gemeinde liegenden Flüchtlingswohnheimen unterstützt und sind damit ein wichtiger Kooperationspartner.

### Auszugsmanagement

Mit Unterstützung des Projekts „Auszugsmanagement“ vermittelt die Stadt Köln Flüchtlinge in Wohnungen des Kölner Wohnungsmarkts. Das Projekt wurde 2011 in städtischer Finanzierung und Kooperation mit dem Caritasverband, dem Deutschem Rotem Kreuz und dem Kölner Flüchtlingsrat ins Leben gerufen.

Die Stadt Köln fördert und unterstützt im gesamten Stadtgebiet den Bezug von Mietwohnungen durch Köln zugewiesene Flüchtlinge, die integrationsfähig sind. In den letzten elf Jahren konnten, wie schon erwähnt, über 4.900 Flüchtlinge erfolgreich in Wohnungen vermittelt werden. Die Wohnversorgung von Geflüchteten ist vorrangiges Ziel. Sie trägt zur Erleichterung ihrer Integration in die Stadtgesellschaft bei.

Um Flüchtlingen eine neue Perspektive zu bieten, die Integration zu erleichtern und auch um neue Kapazitäten für weitere Köln zugewiesene Flüchtlinge zu schaffen,



## Willkommensinitiativen in Köln

Informationen im Internet:  
[www.wiku-koeln.de](http://www.wiku-koeln.de)



## Faltblatt Projekt Auszugsmanagement



vermittelt das Projekt „Auszugsmanagement“ Flüchtlinge in Wohnungen des Kölner Wohnungsmarkts. Alle Flüchtlinge, die eine Zuweisung für Köln besitzen, werden unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien wie gutes Wohn- und Sozialverhalten, regelmäßiger Kindergarten- und Schulbesuch der Kinder etc. durch den Sozialen Dienst im Amt für Wohnungswesen an das Auszugsmanagement zur Vermittlung in Wohnraum empfohlen.

Mit Ratsbeschluss vom 12.05.2015 wurde das Projekt „Auszugsmanagement“ auf sechs Vollzeitstellen bei den drei Trägern erweitert und bis 31.12.2017 verlängert. Die Projektdauer war zuvor vom 15.10.2013 bis 14.10.2015 befristet. Eine weitere Vollzeitstelle zur Koordination des Projektes ist beim Amt für Wohnungswesen angesiedelt.

Durch die Medienpräsenz des Themas „Flüchtlinge“ steht auch das Projekt „Auszugsmanagement“ mehr im Fokus. Die Verwaltung erhält verstärkt Anfragen aus anderen Kommunen, die dieses Projekt als vorbildlich betrachten und auch bei sich installieren möchten. Gleichzeitig gehen mehr Angebote von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern ein, die ihre Wohnung an Flüchtlinge vermieten möchten. Zudem hat die GAG Immobilien AG ihre Anstrengungen, Flüchtlingen in Köln dauerhaft Wohnraum anzubieten, intensiviert. Um einen reibungslosen und effizienten Ablauf zu gewährleisten, erfordert die engere Kooperation eine Koordination zwischen dem Amt für Wohnungswesen, der GAG Immobilien AG und den Projektmanagerinnen und Projektmanagern sowie anderen Akteuren des Kölner Wohnungsmarktes und städtischen Dienststellen.

Die in diesem Zusammenhang bestehenden Verbindungen zwischen Trägern, anderen städtischen Dienststellen, Lokalpolitik, städtischen Gremien und der verwaltungsinternen Task-Force laufen bei der Koordinationsstelle des Auszugsmanagements zusammen.

Es gehen regelmäßig Wohnungsangebote bei der Koordinationsstelle sowie bei den Trägern direkt ein. Einige sind nicht nutzbar, da sie entweder über der Mietobergrenze liegen, die Wohnungen in einem schlechten Zustand sind, sie außerhalb von Köln liegen oder es sich nur um befristete Angebote handelt. Angebote, die an Bedingungen geknüpft sind (zum Beispiel Haushalts-hilfe) können ebenfalls nicht genutzt werden.

Die mit den Projektträgern abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen beinhalten, dass am Ende jeder Projektphase pro Stelle 100 Plätze zur Verfügung stehen sollen, die durch das „Auszugsmanagement“ freigeworden sind. Diese Erwartungen wurden bislang übertroffen. In der ersten Projektphase vom 15.10.2011 bis 14.10.2013 sind mit nur einer Stelle 41 Parteien mit 173 Personen erfolgreich vermittelt worden. Das sind nahezu 75 % mehr als vertraglich festgelegt. In der zweiten Projektphase vom 15.10.2013 – 14.10.2015 wurden sogar 230 Parteien mit 700 Personen in eigenen Wohnraum vermittelt werden. In der dritten Projektphase konnten bis 26.04.2016 198 Parteien mit 537 Personen vermittelt werden. Somit ist nach sechs Monaten das Soll bereits zu 84 % erfüllt.

## Flüchtlinge an der ungarisch- österreichischen Grenze



### Öffentlichkeitsarbeit im Thema Flüchtlinge

Die Bilder eines massiven Ansturms von Menschen auf die griechischen Mittelmeerinseln sowie in Ungarn, Kroatien und Slowenien bestimmten im Berichtsjahr wochenlang die Nachrichten. Die Europäische Union (EU) sieht sich einer in ihrem Ausmaß und Tragweite nie dagewesenen Zahl an Flüchtlingen gegenüber, die Politik und Gesellschaft vor gewaltige Herausforderungen stellt.

Politik und zuständige Institutionen der Aufnahmeländer sehen sich mit den hieraus resultierenden Aufgaben mehr und mehr überfordert. In der EU zeigen sich inzwischen auch Abwehrreaktionen.

2015 brauchten mehr Geflüchtete denn je eine Unterkunft. In den Medien waren Flüchtlingsströme an Grenzübergängen und Notunterbringungen in Zeltlagern sehr präsent. Viele Bürgerinnen und Bürger stellten und stellen sich die Frage, ob Deutschland – und damit auch Köln – genügend Platz für die Unterbringung der hohen Zahl geflüchteter Menschen hat. Es stellt sich aber weniger eine allgemeine Flächenfrage. Vielmehr besteht das akute Problem darin, dass es zu wenig Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge gibt. Das liegt vor allem an den sinkenden Flüchtlingszahlen der letzten Jahre, woraufhin auch in Köln Unterkünfte geschlossen und Strukturen abgebaut wurden.

Gemeinsam mit dem Gremium Runder Tisch für Flüchtlingsfragen entwickelt die Stadt Köln Konzepte, die für Flüchtlinge und Gesellschaft langfristig akzeptable

Lösungen darstellen. Die Verwaltung sucht nicht nur Grundstücke und Objekte. Sie koordiniert und fördert das Projekt „Auszugsmanagement“ und bezieht die Kölner Gremien sowie die Bevölkerung in den Stadtbezirken möglichst frühzeitig in die Planungen mit ein.

Gerade auch in der Thematik „Flüchtlinge“ ist die Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiges Instrument für die Entwicklung gesellschaftlicher Prozesse. Transparenz in der Arbeit der Verwaltung erleichtert die Abläufe in der serviceorientierten Kommunikation mit Bürgerinnen und Bürgern. Gezielte Informationsarbeit ermöglicht einen wertvollen Dialog für mehr Verständnis und Akzeptanz.

Neben Transparenz, Zielen, Interessen und Handeln der Verwaltung bestimmen auch die Wünsche, Ängste, Erwartungen und Ansichten der Bürgerinnen und Bürger die Inhalte dieses Dialogs.

Anwohnerinnen und Anwohner wünschen sich eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Thema Flüchtlingsunterbringung. Die Verwaltung informiert die Medien in der Regel in Form eines Pressehintergrundgesprächs, sobald eine Ratsvorlage zu neuen Standorten schlussgezeichnet ist und der Politik zur Beratung vorgelegt wird. 2015 haben sieben solcher Gespräche stattgefunden. Parallel dazu haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die entsprechende Ratsvorlage im Ratsinformationssystem der Stadt Köln einzusehen inklusive der Anlagen mit den Lageplänen.

## Unterbringungs- ressource, Köln-Rodenkirchen



2015 hat das Amt für Wohnungswesen als Teil des städtischen Dezernats für Soziales, Integration und Umwelt 28 Informationsveranstaltungen für 25 Standorte organisiert und durchgeführt (2014: 18 Informationsveranstaltungen für 16 Standorte).

Die Unterbringungspläne für die Stadtbezirke hat Frau Oberbürgermeisterin Reker, seinerzeit zuständige Beigeordnete, interessierten Bürgerinnen und Bürger bis Sommer 2015 vielfach persönlich selbst vorgestellt und erläutert. Im Vorfeld wurden die Medien und die unmittelbare Nachbarschaft von geplanten Einrichtungen durch städtische Pressemitteilungen bzw. mit Postwurfsendungen über den Termin der jeweiligen Veranstaltung informiert.

Wirtschaftsunternehmen in der direkten Nähe von geplanten Flüchtlingsunterkünften erhalten zudem gesondert Informationen über die Wirtschaftsförderung, weil sie oft nicht über die lokalen Medien erreicht werden.

In den Veranstaltungen selbst werden die Informationen zu der aktuellen Situation zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln durch eine Präsentation dargestellt und erläutert. Im Anschluss bleibt jeweils genug Zeit zum Austausch mit den teilnehmenden Anwohnerinnen und Anwohnern und zur Beantwortung von Fragen. Die Erfahrung aus den Veranstaltungen zeigt, dass Vorurteile und Ängste bestehen, weil Bürgerinnen und Bürger oft nicht vollständig oder sogar unzutreffend informiert sind.

In der Regel sind die Veranstaltungen gut bis sehr gut besucht. Es entwickelt sich ein lebhafter und fairer Austausch zwischen vielen Anwesenden. Seitens der Verwaltung werden Anregungen und Kritik aufgenommen sowie im Nachhinein soweit möglich berücksichtigt. Die Anwohnerinnen und Anwohner erhalten direkten Kontakt zu Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern bei der Stadtverwaltung und/oder einem von der Stadt beauftragten Betreuungsträger.

An vielen Standorten schließen sich engagierte Bürgerinnen und Bürger anschließend zu einer Willkommensinitiative zusammen.

Die Internetseite mit zahlreichen Informationen zum Thema Flüchtlinge wird regelmäßig aktualisiert:



[www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/fluechtlinge/](http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/fluechtlinge/)



*Unterbringungs-  
ressource,  
Köln-Ostheim,  
Leichtbauhalle  
(Aufenthaltsraum)*



Die andauernde Medienpräsenz des Themas Flüchtlinge hat dazu geführt, dass auch die Anfragen und Beschwerden bei der Stadtverwaltung Köln seit 2014 stark zugenommen haben. Rund 300 Anliegen reichten Bürgerinnen und Bürger 2015 per E-Mail ein. Aufgrund der schnellen elektronischen Kommunikationsmöglichkeiten erwarten viele eine umgehende Antwort. In Anbetracht des hohen Anfrageaufkommens kann oft zunächst nur der Erhalt der Nachricht bestätigt und eine baldige Antwort in Aussicht gestellt werden. Zahlreiche Anfragen erreichen das Amt für Wohnungswesen parallel per Telefon, die jedoch nicht statistisch erfasst werden.

Eine statistische Auswertung der eingegangenen Anfragen und Beschwerden aus 2015 konnte bislang aufgrund der Arbeitsverdichtung nicht detailliert vorgenommen werden. Grob geschätzt waren es 2015 über 100 Presse- und Medienanfragen und rund 50 Anfragen aus den politischen Fraktionen und Bezirksvertretungen. 45 Schüler/innen und Student/innen interessierten sich im Rahmen von Projekt-, Fach- und Bachelorarbeiten für das Thema „Unterbringung von Flüchtlingen in Köln“.

### **Katastrophenschutz**

Das Amt für Wohnungswesen ist in Katastrophenfällen nach dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln für die Unterbringung, Versorgung, Verpflegung und den Transport betroffener Kölner Bürgerinnen und Bürger zuständig. Hierfür müssen ständig Unterbringungsressourcen vorgehalten werden. Fast täglich kommt es zu Bränden in Kölner Wohnhäusern, bei denen nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der Brandwohnung, sondern häufig auch weitere Hausbewohnerinnen und Hausbewohner in Mitleidenschaft gezogen werden.

Rauch, Ruß und Löschwasser machen vielfach nicht nur die Brandwohnung vorübergehend unbewohnbar. Die Wohnungen müssen von Spezialfirmen gereinigt und von Grund auf renoviert werden, durch Ruß zerstörte Einrichtungsgegenstände müssen entsorgt und ersetzt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nicht nutzen können und auf Ausweichquartiere angewiesen sind. Wer keine Verwandten oder Freunde in Köln hat, bei denen er in dieser Zeit unterkommen kann, erhält umfangreiche Hilfen durch die Stadt Köln.

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit fast 20 Jahren in einem Appartementhaus im Stadtteil Raderthal Wohnraum für solche Notfälle bereit. Bürgerinnen und Bürger, die wegen Brand, Hochwasser oder anderer Ereignisse vorübergehend auf Hilfe bei ihrer Wohnungsverversorgung angewiesen sind, finden hier eine Bleibe, die mit allem Nötigem ausgestattet ist.

In sieben voll eingerichteten Appartements können bis zu 42 Menschen gleichzeitig aufgenommen werden. Hier findet sich vom Bett bis zur Kaffeemaschine alles Notwendige für den Aufenthalt. Windeln und Babynahrung sind genauso vorhanden wie ein kleiner Lebensmittelvorrat für die ersten Stunden, in denen man sich in der neuen Situation orientieren muss.

Wer seine Wohnung bei einem Brand verlassen muss, kommt in der Regel ohne Gepäck, oft sogar ohne Geldbörse oder nur unzureichend bekleidet. Die Mitarbeite

## *Unterbringungsressource, Köln-Porz*



rinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen helfen bei allen Sorgen, die sich in dieser Situation ergeben, weiter. Sie unterstützen bei der Beschaffung finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung, organisieren Arzttermine und Fahrtendienste für Schulkinder. Schon während des Aufenthaltes in den Appartements soll so die Chance bestehen, wieder einen Alltag aufzunehmen.

Wenn traumatische Ereignisse nicht verarbeitet werden können, wird in Zusammenarbeit mit dem städtischen Gesundheitsamt psychologische Unterstützung vermittelt. Wer nach den belastenden Erlebnissen nicht mehr in die vorherige Wohnung zurückkehren kann, wird bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt.

Die Einrichtung zur Unterbringung von bis zu 500 evakuierten Kölner Bürgerinnen und Bürgern in der Boltens Sternstraße musste glücklicherweise für diesen Zweck im letzten Jahr nicht in Betrieb genommen werden. Allerdings musste Ende 2014 zur Vermeidung von Obdachlosigkeit der Köln zugewiesenen Flüchtlinge auf die Zivilschutzeinrichtung zurückgegriffen werden. Seither sind dort rund 200 alleinstehende männliche Personen untergebracht, die durch das Deutsche Rote Kreuz versorgt und betreut werden.

Das Amt für Wohnungswesen ist Mitglied von verschiedenen Gremien und Arbeitskreisen, in denen die Planungen und Vorbereitungen der Stadt Köln auf den Ernstfall weiterentwickelt und optimiert werden.

### **Unterbringungsressourcen**

Das Amt für Wohnungswesen verwaltete im Jahr 2015 489 (2014: 413) Objekte. Die Gebäude liegen verteilt im Stadtgebiet an insgesamt 225 (2014: 142) Standorten. Rund zwei Drittel der Objekte befindet sich in städtischem Besitz, ein Drittel hat die Stadt Köln angemietet. Es ist ein breites Spektrum an Ressourcen, das vom Einfamilienhaus über Container- und Systembauweisen bis zur Großwohnanlage mit 87 Wohneinheiten, das unterschiedlichste Objekttypen und Baualterklassen beinhaltet. Hierdurch ist es grundsätzlich möglich, dezentral verschiedenste Zielgruppen bedarfsgerecht und sozialverträglich mit Wohnraum zu versorgen.

### **Wohnen als Integrationsfaktor**

Das Amt für Wohnungswesen stellt in erster Linie eine angemessene und bedarfsgerechte Unterbringung von Menschen in Köln sicher, die einen Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt nicht mehr haben. Um diese Menschen zu reintegrieren bzw. auch neu zugezogene Flüchtlinge mit dauerhaftem Aufenthaltsstatus erstmalig zu integrieren, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- ein dem Umfeld entsprechendes äußeres Erscheinungsbild der Wohnanlagen,
- die Integration der Wohnanlagen in die Nachbarschaft,
- keine „Zuschreibung“ der Adresse zu einem bestimmten Personenkreis und
- ein kundenorientiertes, transparentes Verwaltungshandeln

## Unterbringungsressource, Köln-Marsdorf



In allen Handlungsfeldern wird mit verschiedenen Maßnahmen an der Umsetzung dieser Voraussetzungen gearbeitet. So arbeitet zum Beispiel der Soziale Dienst des Amtes an der Vernetzung im Sozialraum, der Objektservice am Standard und Erscheinungsbild der Objekte und der Bereich für Mietangelegenheiten an einer zügigen und verständlichen Regelung von Vertragsangelegenheiten mit persönlichen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern.

Zusätzlich stehen diese Wohnungen auch anderen Interessentinnen und Interessenten offen, zum Beispiel dringend Wohnungssuchenden, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle des Amtes für Wohnungswesen gemeldet sind und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Eine gemischte Belegung der Objekte fördert und erleichtert die Reintegration der oben angegebenen Personenkreise. Die soziale Kontrolle ihres Wohnverhaltens führt auch dazu, dass eine negative Zuschreibung der Adresse (zum Beispiel „Sozialhaus“) nicht mehr erfolgt (siehe Ausführungen zum Konzept Drittelbelegung auf Seite 88).

In 58 der durch das Amt für Wohnungswesen verwalteten Objekte waren Flächen an verschiedene freie Träger und soziale Einrichtungen vermietet. Genutzt werden diese Räumlichkeiten für Kindertagesstätten, betreute Wohnprojekte für besondere Zielgruppen, Projekte bürgerschaftlichen Engagements. Dies sichert eine soziale Infrastruktur, die teilweise zur Integration und Stabilisierung der Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Wohneinrichtungen beiträgt. Auch die

Betreuung bestimmter Nutzergruppen (zum Beispiel mit Drogenberatungsstelle oder Frauenwohnheim) wird dabei gesichert.

### Außenwirkung von Wohnanlagen

Menschen werden gerne anhand ihres Äußeren eingeschätzt. Zu diesem Äußeren gehört auch das Haus oder die Wohnanlage, in der sie wohnen. Entspricht das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage zumindest dem des nachbarschaftlichen Umfeldes, verbessert sich die Akzeptanz der Nachbarn für die Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Integration wird gefördert. Gleichzeitig steigt auch die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und Vandalismusschäden nehmen ab.

Das Amt für Wohnungswesen setzt in den verwalteten Ressourcen je nach Lage und örtlichen Gegebenheiten verschiedene Maßnahmen um, mit denen die Außenwirkung verbessert wird:

- Klare und ansprechende Strukturierung der Außenanlagen, auch unter Aspekten der Kriminalprävention.
- Sorgfältige Farbgestaltung bei anfallenden Fassadenanierungen.
- Müllvermeidung und konsequente Müllbeseitigung.
- Regelmäßige Pflege der vorhandenen Grünanlagen.
- Installation von Gemeinschaftssatellitenanlagen zur Verhinderung von „Schüsselwäldern“.
- Aktive Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern an Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, um die Identifikation mit ihrer Wohnanlage zu erhöhen und die Vandalismusbereitschaft einzugrenzen.



*Kinderspielfläche der  
Unterbringungsressource  
Köln-Ostheim*



**Ressourcenmangel**

Die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln auf der Grundlage des Ordnungsbehördengesetzes und des Flüchtlingsaufnahmegesetzes kann mit den bestehenden Ressourcen inzwischen kaum noch sichergestellt werden. Seit 2013 ist ein sich potenzierender Anstieg der Flüchtlingszahlen erkennbar.

Im Jahr 2015 wurden 5.012 Geflüchtete zusätzlich in Köln mit Wohnraum versorgt, mehr als doppelt so viele wie im Jahr 2014 (2.069). Im Jahr 2013 betrug der Anstieg 876 Personen.

Im September 2013 wurde zur Behebung des Ressourcenmangels eine wöchentlich tagende „Task-Force Flüchtlingsunterbringung“ unter Leitung des Dezernates für Soziales, Integration und Umwelt durch den ehemaligen Oberbürgermeister Roters mit allen beteiligten städtischen Ämtern eingerichtet. Ihre Aufgabe ist es, sehr kurzfristig erforderliche Entscheidungen in Bezug auf die Schaffung von teils auch nur vorübergehenden Unterbringungsmöglichkeiten zu treffen. Hierbei sind die Einhaltung menschenwürdiger Unterbringungsstandards in Köln, die großen haushaltswirtschaftlichen Folgen und die Auswirkungen der Unterbringung auf die soziale Stabilität der Stadt zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung wurde ein Bündel von Maßnahmen eingeleitet und teilweise bereits umgesetzt:

- Sanierungsmaßnahmen in Bestandsobjekten
- Akquirierung von Wohnungen und Gebäuden
- Erweiterung der Notaufnahmekapazitäten
- Regelmäßige Abfrage nach geeigneten Objekten bei Kölner Immobilienmaklern
- Prüfung bei allen städtischen Dienststellen und stadtnahen Gesellschaften nach Objekten oder bebaubaren Grundstücken
- Erarbeitung von Planungs- und Baubeschlüssen für den Neubau von Wohnheimen und Wohngebäuden für Flüchtlinge
- Weitere Akquise von Hotelplätzen zur Vermittlung an Flüchtlinge

Größtes Problem der Stadt Köln bleibt die ausreichende Akquirierung geeigneter Grundstücke zur Flüchtlingsunterbringung. Der Rat der Stadt Köln hat zwar im April und Dezember 2014 insgesamt 18 neue Standorte zur Flüchtlingsunterbringung beschlossen. Hiervon sind jedoch nur vier Flächen für eine dauerhafte Errichtung von Wohngebäuden geeignet.

Die Verwaltung ist darüber hinaus weiterhin auf der dauerhaften Suche nach Flächen für Leichtbauhallen. Diese Standorte in der Größenordnung für 400 Personen ermöglichen es der Stadt, mit großen Schritten das Ziel zu erreichen, die aktuell sehr belastende Situation für Schulen und den Sport zu mindern und die ersten Turnhallen wieder freizuziehen. Ein genaueres Bild wird im Juni 2016 möglich sein, wenn die Zielvereinbarung mit der Bezirksregierung Köln mit den dann prognostizierten Flüchtlingszahlen abgeglichen wird.



Bis dahin plant die Stadt neben Standorten für Leichtbauhallen auch weitere Standorte in unterschiedlicher Bauweise, um der Unterbringungsverpflichtung nachkommen zu können.

#### **Sanierungs- und Neubauprogramm**

Das Neu- und Umbauprogramm für die städtischen Sozialhäuser zur Unterbringung und Integration von obdachlosen Kölner Bürgerinnen, Bürgern und Familien wird weiter fortgesetzt. Die maroden städtischen Sozialhäuser werden abgerissen und durch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ersetzt oder durch Sanierung wieder Wohnzwecken zugeführt. Hierfür werden zinsgünstige Landesdarlehen in Anspruch genommen, die in einer Höhe von 65 bis 70 % der Baukosten bewilligt werden.

Folgende Neubauvorhaben sind im Bau und werden voraussichtlich 2016 bezugsfertig sein bzw. sind schon fertig gestellt worden.

#### **Berliner Straße, Köln-Mülheim**

Es gibt 31 Wohneinheiten, die barrierefrei sind, davon sind vier Wohneinheiten auch rollstuhlgerecht. Das Objekt wurde im Februar 2016 fertiggestellt.

#### **Augsburger Straße, Köln-Höhenberg**

Es handelt sich um ein Objekt mit 16 Wohneinheiten. Die Bezugsfähigkeit ist geplant für Juni 2016.

#### **Wikingerweg, Köln-Höhenhaus**

Die Bezugsfähigkeit des Neubaus ist geplant für August 2016.

#### **Konzept Drittelbelegung**

Die Neubauprojekte werden grundsätzlich als Integrationsobjekte geplant. Durch ihren zeitgemäßen Wohnstandard sind sie grundsätzlich für Kölner Wohnungssuchende von Interesse, die beim Amt für Wohnungswesen als dringend wohnungssuchend gemeldet sind, über einen Wohnberechtigungsschein verfügen und aus der Nachbarschaft des Objektes kommen. Für die Erstbelegung der Neubauobjekte wurde das Konzept der integrativen Belegung entwickelt.

Die Integrationsobjekte werden vermittelt an:

- zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürgerinnen und Bürger,
- zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt und
- zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenen Stadtteil

Durch diese gesteuerte Belegung entwickelt sich eine gegenseitig stabilisierende Mieterschaft. Das Objekt, wie auch seine Mieterinnen und Mieter, sind hiermit gut in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und akzeptierter Teil des Sozialraumes. Der Personal- und Betreuungsaufwand für die Verwaltung der Objekte kann daher nach einer gewissen Anlaufzeit reduziert werden.

Aus diesem Grunde ist die Fortführung des integrativen Belegungskonzeptes mit gleichen prozentualen Anteilen auch für die weiteren Erstbelegungen von Neubauten notwendig.

## Beiträge der Kooperationspartner

**GAG Immobilien AG:**  
Quartiere schaffen –  
Quartiere bewahren



Auch in 2015 stand die GAG Immobilien AG vor der großen Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Köln zu schaffen. Eine Herausforderung, der die GAG seit ihrer Gründung nicht nur quantitativ mit Fertigstellungszahlen begegnet, sondern auch qualitativ mit guten Wohnungen in attraktiven und funktionierenden Wohngebieten. So wurde auch im vergangenen Jahr wieder eine Reihe von lebens- und liebenswerten Quartieren geschaffen, die für viele Kölnerinnen und Kölner – neu hinzugezogen und alteingesessen – ein neues Zuhause bilden. 389 neue Wohnungen waren es, die 2015 fertiggestellt wurden, 107 öffentlich gefördert, 282 freifinanziert. Dazu kamen 284 Wohnungen, die nach Modernisierung wieder vermietet werden konnten. Und die Anstrengungen für den Kölner Wohnungsmarkt gehen noch weiter: 536 Wohnungen befanden sich Ende des Jahres im Bau – ein weiterer Beitrag, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen. Dafür wurden allein im vergangenen Jahr mehr als 143 Millionen Euro an Investitionen ausgegeben. Und weil die GAG nicht nur Quartiere schafft, sondern auch bewahrt, flossen noch einmal knapp 50 Millionen Euro in die Instandhaltung.

### Neues Quartier am Grünen Weg

Neubauprojekt in Ehrenfeld fertiggestellt

Ein ganz neues Quartier ist am Grünen Weg in Ehrenfeld entstanden. Nach rund dreieinhalbjähriger Bauzeit hat die GAG das Neubauprojekt auf der früheren Industriebaufläche abgeschlossen. In 15 Einzelgebäuden sind 240 unterschiedlich große Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert, mit rund 19.000 qm Wohnfläche entstanden. Dazu kamen 86 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von rund 8.700 qm, die unter dem Namen „Kubikon“ eine eigene Marke bilden. Weitere Besonderheiten im Quartier sind das neue Domizil des Kölner Künstler Theaters, eine Kindertagesstätte und eine Demenz-WG. Mit seiner unterschiedlichen Formensprache, die aber doch einem roten Faden folgt, überzeugt das neue Quartier nicht nur mit seinen Zahlen, sondern setzt auch städtebaulich Akzente. Im Mittelpunkt

der Planungen standen Punkthäuser, die versetzt in paralleler Anordnung zum Grünen Weg errichtet wurden. Diese Punkthäuser passen sich jetzt optimal in ein Gebiet mit sehr unterschiedlicher Bebauung ein. Außerdem schaffen sie hervorragende Bedingungen für die Belichtung und die unterschiedlichen Nutzungen. Bei den Wohnungen reicht der Mix von der Zwei- bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung, die Größen liegen zwischen 45 und 150 qm. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Aufzüge in den Häusern sorgen für bequeme Zugänglichkeit, Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht. Geheizt wird umweltfreundlich über das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

### Quartier mit besonderem Charakter

Waldbadviertel sieht Fertigstellung entgegen

Ein neues Quartier entsteht auch mit dem Waldbadviertel im Kölner Stadtteil Ostheim. Auch im vergangenen Jahr haben wir unser derzeit größtes Bauvorhaben weiter vorangetrieben. Mehr als 200 Wohnungen wurden in 2015 fertiggestellt und sind bereits bezogen. Damit ist ein Großteil der Mehrfamilienhäuser bereits fertig, der Kern des neuen Quartiers mit mehr als 500 Wohnungen, rund 30 Prozent davon öffentlich gefördert, hat konkrete Züge angenommen. Auch der Bau der rund 240 Eigenheime, die ein Bauträger um die Wohnhäuser herum errichtet, ist schon weit fortgeschritten. Das Waldbadviertel ist mittlerweile ein erkennbares und lebendiges Quartier. Seinen besonderen Charakter erhält es durch den „grünen Fluss“, einen durchgängigen Grünzug, der sowohl Verbindungen als auch Freiräume schafft. Dazu kommen weitere, hofartig angeordnete Freiflächen, die Möglichkeiten zur Begegnung und Kommunikation schaffen. Das Waldbadviertel orientiert sich an der Idee der Gartenstadt, ist aufgrund der Durchwegung offen und durchlässig und sehr gut an die vorhandene Bebauung im Stadtteil angeschlossen. Neben den Wohngebäuden gibt es auch eine Kindertagesstätte, die mit einem Fest im vergangenen Jahr offiziell eröffnet worden ist. Den Schlusspunkt des Quartiers bilden ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt und die „Soziale Vielfalt“, ein Haus für Menschen mit Behinderung, Familien mit Begleitungsbedarf, ältere Menschen und Studierende. 2017 werden beide Objekte fertiggestellt sein.

## Neue Wohnungen mit Mieterstrom

### Projektstart an der Heinrich-Hoerle-Straße

Etwas kleiner ist das Neubauprojekt Heinrich-Hoerle-Straße in Longerich. Neben der Errichtung von 38 öffentlich geförderten Wohnungen auf einem Bestandsgrundstück ist es aber vor allem ein technisches Detail, das dieses Bauvorhaben für die GAG zu einem ganz besonderen macht: Erstmals tritt die Wohnungsbaugesellschaft nach der Fertigstellung nicht nur als Vermieterin in Erscheinung, sondern auch als Energieversorgerin. Veedel Energie heißt der Mieterstrom, der vor Ort in einem Blockheizkraftwerk erzeugt wird. Durch die kurzen Wege von der Erzeugung bis zum Verbraucher geht so gut wie keine Energie verloren. Das ist ebenso umweltfreundlich wie der zusätzliche Strom, der automatisch geliefert wird, wenn einmal mehr Energie als die produzierte benötigt wird. Dabei handelt es sich um zertifizierten Ökostrom aus regenerativen Quellen wie Sonne, Wind, Wasser oder Biomasse. Veedel Energie ist eine kostengünstige Alternative für die Mieterinnen und Mieter. Die Vorbereitungen dafür wurden in 2015 erfolgreich getroffen. Im Frühjahr 2016, nach Fertigstellung des Neubaus, fiel in Longerich der Startschuss zum Kapitel Mieterstrom. Im selben Jahr sollen weitere rund 300 Wohnungen von dem Angebot profitieren können.

## Neues Wohnen in Chorweiler Nord

### GAG setzt Siegerentwurf des Landeswettbewerbs um

Ein weiteres Quartier kommt demnächst an der Swinestraße im Chorweiler Norden dazu. Voraussetzung dafür war ein Landeswettbewerb, den das Landesbauministerium im vergangenen Jahr veranstaltet hat. „Neues Wohnen in Chorweiler Nord“, so lautete der Titel des Wettbewerbs, an dem sich 24 Architekturbüros aus ganz Deutschland beteiligt haben. Gewonnen hat ihn das junge Büro „Querfeld eins“ aus Dresden. Rund 16.000 qm groß ist die Fläche, auf der die neuen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen werden. Etwa 60 Prozent davon sind öffentlich gefördert, ein Teil der geförderten Wohnungen ist für Flüchtlinge vorgesehen. Dazu kommt noch eine Wohngruppe für pflegebedürftige Menschen mit zwölf Plätzen. Die Bebauung ist vier- bis sechsgeschossig geplant, Freiräume mit Mietergärten und Spielplätzen sowie Stellplätze oberirdisch und in einer Tiefgarage gehören ebenfalls zum Entwurf. Zentrales Element des neuen Quartiers ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Anger als öffentliche Grünfläche, die die beiden hofartigen Gebäude im

Norden mit der Zeilenbebauung im Süden verbindet. In den Höfen selbst sind die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen sowie Gemeinschaftsgärten und Kleinkinderspielplätze vorgesehen.

## Quartier erstrahlt im alten Glanz

### Modernisierung der Naumannsiedlung nähert sich dem Ende

Ein traditionsreiches Quartier ist die Naumannsiedlung in Riehl. Und genau diese Tradition strahlen viele der Gebäude auch schon wieder aus, nachdem die Modernisierung weiter vorangeschritten ist. Im vergangenen Jahr wurde ein weiterer Bauabschnitt beendet, die Arbeiten haben mittlerweile das nördliche Ende der Siedlung erreicht. Neben der Wiederherstellung der alten Fassaden, der Ertüchtigung der Haustechnik und der Gestaltung der Außenflächen entstehen durch den Ausbau der Dachböden und den Umbau der Garagen auch zusätzliche Wohnungen: Mehr als 140 neue Wohneinheiten ergänzen dann den ursprünglichen Bestand von 516 Wohnungen. Als Ersatz für die entfallenen Garagen und zur Entlastung der Straße von oberirdischem Parken werden drei Tiefgaragen gebaut. Im Eingangsbereich der Siedlung, an der Naumannstraße und dem Naumannplatz, kann man bereits seit einiger Zeit die wieder zum Leben erweckte Schönheit der Siedlung bewundern. Vor allem die markante Farbgebung und der auffällige Eingangsbereich der vier- und fünfgeschossigen Häuser fallen sofort ins Auge. Am südlichen Rand der Siedlung wurde ein großer Spielplatz grundlegend erneuert. Die Wohnungen selbst wurden dem heutigen Wohnstandard entsprechend umgestaltet, verfügen über offene Küchen und sind mit Parkettböden ausgestattet. In der Naumannsiedlung wurde auch ein neues Unterflur-Müllsystem installiert, das die bisherigen Mülltonnen in den engen Kellerräumen ablöste.

## Erneuerung des Pohligblocks

### Modernisierung mit öffentlichen Fördergeldern

Ein nicht minder markantes Quartier ist der Pohligblock in Zollstock. Mitte der 1920er Jahre wurde das Karree mit 174 Wohnungen errichtet, um den Beschäftigten der damaligen Pohligwerke im Stadtteil preiswerten Wohnraum zu bieten. Preiswertes und vor allem zeitgemäßes Wohnen soll dort auch weiterhin möglich sein. Deshalb hat die GAG im vergangenen Jahr damit begonnen, das unter Denkmalschutz stehende Ensemble umfassend zu modernisieren. Im Gegensatz zu den Arbeiten

wenige Hundert Meter weiter am Höniger Weg wird die Modernisierung im Pohlblock aber im unbewohnten Zustand ausgeführt. Zum einen sind die notwendigen Maßnahmen aufgrund des Zustands der Gebäude und der vorhandenen Grundrisse aufwändiger, zum anderen können dafür öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen werden, was allerdings zu weiteren Arbeiten führt, um die dafür notwendigen Vorgaben zu erfüllen. Die öffentliche Förderung ermöglicht es, einen Großteil der dann neuen Wohnungen für 7,03 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Lediglich die Wohnungen im dritten Bauabschnitt am Weyerstraßerweg werden freifinanziert modernisiert, um die Durchmischung im Quartier zu gewährleisten. Voraussichtlich Ende 2017 sind die Arbeiten abgeschlossen und der Pohlblock ist wieder das Schmuckstück, das er einst war. Dafür werden die Dächer erneuert, Speicherböden, Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie die vorhandenen Kunststofffenster gegen denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster ausgetauscht. Weitere Maßnahmen sind unter anderem der Einbau einer Zentralheizung sowie die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation und die Vergrößerung der Loggien. Komplettiert wird die Modernisierung durch 18 neue Wohnungen, die in den dafür geeigneten Dachgeschossen gebaut werden.

### **Engagement für Flüchtlinge**

Kooperation mit Auszugsmanagement der Stadt Köln

Zu einer großen gesellschaftlichen Herausforderung entwickelte sich im vergangenen Jahr die Unterbringung von Flüchtlingen. Das betraf und betrifft sowohl die vielen Menschen, die auf der Suche nach Schutz und Sicherheit neu nach Köln gekommen sind, als auch diejenigen, die schon länger hier leben, deren Aufenthaltsstatus geklärt ist und die eine dauerhafte Perspektive in Deutschland haben. Als größte Vermieterin in Köln ist es für die GAG selbstverständlich, einen Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderung zu leisten, ohne dabei die Aufgaben zur Daseinsvorsorge für andere Bevölkerungsgruppen zu vernachlässigen. Für die Erstunterbringung von Flüchtlingen, die der Stadt Köln zugewiesen werden, wurden dem Amt für Wohnungswesen zwei Wohngebäude an der Siegburger Straße in Poll zur Verfügung gestellt. Die ursprünglich geplante Abriss-/Neubaumaßnahme an dieser Stelle wurde um drei Jahre verschoben, um der Stadt zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. 57 Wohnungen mit rund 2.000 qm Wohnfläche werden jetzt genau dafür genutzt. Wesentlich

umfangreicher und langfristiger ist die Kooperation, die mit der Stadt Köln an anderer Stelle vereinbart wurde. Im Rahmen des Projekts „Auszugsmanagement“, bei dem die Stadt mit freien Trägern kooperiert, wurde ein Konzept erarbeitet, nach dem bei optimaler Ausgestaltung jährlich 200 bis 250 GAG-Wohnungen in der ganzen Stadt an Flüchtlinge vermittelt werden können. Die Stadt wiederum ermittelt einen Pool an Personen mit langfristiger Aufenthaltsperspektive und trifft eine Vorauswahl der zu vermittelnden Interessenten. Beide Seiten – der Pool an zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Pool an Interessenten – werden in der GAG-Neuvermietung zusammengeführt, so dass stadtweit und passgenau Wohnraum in den richtigen Quartieren für diese Menschen vermittelt werden kann. Dabei geht Qualität vor Quantität: Nicht eine hohe Zahl an untergebrachten Flüchtlingen ist das Ziel, sondern ein Zuhause mit Perspektive. Denn ein ausgewogenes Quartier mit funktionierenden Strukturen und Nachbarschaften bilden die beste Voraussetzung für einen gelungenen Start in einer neuen Heimat. Bis zum Ende des vergangenen Jahres wurden bereits 69 Wohnungen an Flüchtlinge, Einzelpersonen und Familien, vermietet. Die bis zu 250 Wohnungen, die dafür jährlich zur Verfügung gestellt werden können, entsprechen etwa acht Prozent der jährlichen Vermietungsleistung, so dass wir auch weiterhin die Interessen anderer Personengruppen bei der Wohnungssuche berücksichtigen können.



## Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

### Gut ist nicht gut genug

### Der Wohnungsbau bedarf größerer Anstrengung

#### In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat bei den Mitgliederzuwächsen sein bestes Jahr seit 20 Jahren eingefahren. 1560 neue Mitglieder konnte der Verein im vergangenen Jahr begrüßen. Damit hatte der Verein am 31.12.2015 die stattliche Anzahl von 26.400 Mitgliedern. Mit über 15.000 persönlichen Beratungen vor Ort in den vier Geschäftsstellen (neben der Hauptgeschäftsstelle sind wir noch in Porz, Erftstadt Lechenich und Pulheim vertreten) hat der Verein darüber hinaus ständige Einsicht in die Probleme der privaten Hauseigentümer.

Der Verein hat es sich auf Kommunal- und Landesebene zur Aufgabe gemacht, Missstände aufzuzeigen und Lösungsmöglichkeiten anzubieten. Vor allem in der Wohnungspolitik macht der Verein seit langer Zeit konkrete Vorschläge und erwartet von Politik und Verwaltung gleichermaßen, sich mit diesen auseinanderzusetzen.

#### Wohnungspolitik

Der Wohnungsbau in Köln hat im Jahr 2015 mit über 4.000 Baufertigstellungen abgeschlossen. Das ist das höchste Ergebnis seit langem. Das ist gut, aber nicht gut genug. Denn zum einen beziffern Prognosen den eigentlichen Bedarf bei bis zu 6.000 neuen Einheiten jährlich. Zum anderen lassen die Zahlen für die Baugenehmigungen darauf schließen, dass die Baufertigstellungen im Jahr 2016 nicht das Niveau des Vorjahres erreichen werden.

#### Flächenpolitik

Zusätzlicher Wohnungsbau lässt sich nicht ausschließlich durch Innenverdichtung bewerkstelligen. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein weist seit langer Zeit darauf hin, dass eine prosperierende und wachsende Stadt wie Köln auch neue Wohnungsbauflächen ausweisen muss.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen macht hier schon den richtigen Anfang, es könnte jedoch noch darüber hinausgehen. Des Weiteren zeigt sich, dass es vor allem bei der Innenverdichtung keine einfachen



Flächen mehr gibt. Allein schon der Vorschlag für die Ausweisung erzeugte bei einigen Flächen erheblichen Bürgerprotest.

#### Erweiterung von bestehenden Siedlungsrandern

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein setzt sich vor allem für eine Erweiterung von bestehenden Siedlungsrandern ein. Dies hat im Vergleich zur Ausweisung von gänzlich neuen Stadtteilen mehrere Vorteile. Zum einen kann teilweise auf eine schon bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Stadtteilzentren müssen nicht erst neu erfunden werden, sie gibt es schon (s. unter anderem auch Einzelhandelskonzept der Stadt Köln). Für die zukünftigen Bewohner stellt sich zudem schneller eine Identifikation mit dem Ort ein, in dem sie zu wohnen gedenken.

#### Infrastruktur VOR Wohnungsbau erweitern

Nichtdestotrotz wird es immer notwendig sein, die Infrastruktur zu ergänzen und zu erweitern. Dies muss jedoch VOR dem Wohnungsneubau geschehen und nicht erst danach. Straßen müssen gemäß der neuen Wohnungseinheiten bereits gebaut, Nahversorgungseinrichtungen geplant und die Kindergarten- und Schuleinrichtungen verwirklicht werden. Denn wenn die Menschen ihr Heim beziehen, dann besteht der Bedarf an Infrastruktur sofort.

Was passiert, wenn man die Infrastruktur nachzieht, lässt sich sehr gut am Beispiel Zündorf-Süd ablesen. Hier sind über 2.500 neue Wohneinheiten geplant, und das seit Jahren. Gebaut ist so gut wie nichts davon, da es massiv an Infrastruktur fehlt. Planen allein reicht also nicht aus, die Stadt muss in Vorleistung gehen. Dass dies mit erheblichen Geldmitteln verbunden ist, steht außer Frage. Aber es sind Investitionen in die Zukunft von Köln, und die müssen getätigt werden.

#### Investitionsklima erhalten

Wohnungsbau kommt nicht von selbst. Dieser kommt vornehmlich von privaten Investoren, und diese brauchen ein entsprechendes Investitionsumfeld, um tätig werden zu können. Aber auch im Bestand gibt es viel Arbeit, vor allem bei der Modernisierung von Wohnraum. Der Kölner Wohnraum liegt zum größten Teil in privatem Besitz. Laut BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) ist der durchschnittliche Privatvermieter 59 Jahre alt, mehr als die Hälfte hat nur eine Mietwohnung (vornehmlich in WEG) und erzielen mehrheitlich Einnahmen unter 1.000 Euro pro Monat.

Diese Eigentümer zielen nicht auf Rendite, sondern auf den Erhalt ihres Eigentums. Politische Entscheidungen sind auch dahingehend zu treffen, dass das Vermieten für diese Gruppe nicht unmöglich wird.

### **Soziale Erhaltungssatzung**

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob in Köln „Soziale Erhaltungssatzungen“ eingeführt werden müssen. Dabei wurde dieser Prüfauftrag ergebnisoffen formuliert. Verhindert werden soll mit solchen Satzungen die Gentrifizierung eines Stadtteils. Als Grund für die Einführung werden vor allem Städte wie Berlin oder München genannt, die solche Satzungen erfolgreich anwenden. Eine echte Erfolgskontrolle gibt es in diesen Städte jedoch kaum. Als Erfolg wird lediglich die Anzahl der abgearbeiteten Fälle genannt. Ob jedoch eine Soziale Erhaltungssatzung im Stande ist, einen Stadtteil „sozial zu erhalten“, kann nicht beantwortet werden. Festzuhalten ist auch, dass die Soziale Erhaltungssatzung ein städtebauliches Mittel ist und nicht dem individuellen Mieterschutz dient.

### **Verein gegen die Einführung**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein spricht sich daher gegen die Einführung von Sozialen Erhaltungssatzungen aus, da zum einen ihre Wirksamkeit in Frage steht, zum anderen aber viele Ziele auch mit schon existierenden Mitteln zu erreichen sind. Die Miethöhe wird über die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse geregelt und schon jetzt zeigt sich, dass die Mietpreissteigerungen abnehmen. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach der Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist per Gesetz auf 8 Jahre ausgesetzt. Und die Zweckentfremdungssatzung verhindert die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum.

### **Mietpreisbremse**

Ein Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse hat man festgestellt, dass diese nicht die erhoffte Wirkung erzielt, auch in Köln nicht. Unisono hat die Wissenschaft festgestellt, dass sie ganz im Gegenteil negative Folgen für den Mietmarkt haben wird. So werden hierdurch keine neuen Wohnungen geschaffen, Investoren werden durch weitere Einschränkungen eher abgeschreckt, die Preise steigen vor allem durch Antizipationseffekte und die wirklich Bedürftigen bleiben weiterhin außen vor, weil das entscheidende Kriterium die Bonität wird. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein spricht sich daher strikt gegen weitere Verschärfungen dieses Instruments aus.

### **Flüchtlinge**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein unterstützt die Anstrengungen des Amtes für Wohnungswesen, Flüchtlinge mit Bleibeperspektive mit normalem Wohnraum zu versorgen. Hier wirbt der Verein unter seinen Mitgliedern für das Kölner Auszugsmanagement. Über die Hausverwaltung der Vereinstochter Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH wurde dieses Instrument schon erfolgreich angewandt. Der Verein ist davon überzeugt, dass die Unterbringungen von Flüchtlingen in Wohnungen auch eine gute Möglichkeit zur Integration darstellt.

### **Belegungsvereinbarung hat sich bewährt**

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein dankt dem Amt für Wohnungswesen für die Anstrengungen, mit verschiedenen Maßnahmen die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus herauszustellen. Mit der Unterzeichnung der Belegungsvereinbarung unterstreicht auch der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein diese Bemühungen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein bewirbt mit dem Amt für Wohnungswesen zusammen auch die Möglichkeiten der Förderung bei der Sanierung von Immobilien. Im Programm „Leerstand vermeiden, Wohnraum schaffen“ wird so z. B. explizit auf die Fördermöglichkeiten hingewiesen.

Nur durch den Einfluss auf die Belegung hat der Vermieter auch die Möglichkeit, besonders den sozialen Gegebenheiten im Objekt Rechnung zu tragen. Die Schicht der Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist sehr vielfältig und bei Weitem keine „Problemschicht“ mehr. Menschen mit niedrigem Einkommen, Haushalte mit mehreren Kindern, Alleinerziehende oder ältere Menschen verlangen nach einem entsprechenden Wohnumfeld. Durch die Förderung soll ihnen das ermöglicht werden. Die privaten Vermieter werden sich an dieser Aufgabe im Rahmen ihrer Möglichkeiten beteiligen. Die Belegungsvereinbarung ebnet hierzu den Weg, und der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist froh, dass sie wieder eine Fortsetzung gefunden hat.

**Mieterverein  
Köln e.V.**



Das Jahr 2015 war – auf den ersten Blick gesehen – für Mieterinnen und Mieter sehr erfolgreich. Erstmals wurden wieder mehr als 1000 Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Auf den zweiten Blick allerdings ist festzuhalten, dass diese Zahl nach wie vor viel zu gering ist, um auf Dauer zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. Nach unserer Meinung benötigen wir in den nächsten Jahren jährlich mindestens 3000 neue Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Nur auf dieser Basis wird es auf Dauer möglich sein, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger in Köln, aber auch für die Zuwanderer und nicht zuletzt die Flüchtlingsfamilien bereitzustellen.

Wir haben uns im abgelaufenen Kalenderjahr aktiv in die Wohnungspolitik in Köln und im Umland eingeschaltet. Wir haben uns unter anderem dafür stark gemacht, dass in Köln Chorweiler 1200 Wohnungen von der GAG gekauft worden sind und freuen uns, dass dieses Projekt auf den Weg gebracht werden konnte.

Wir haben regelmäßig an den Sitzungen des Wohnungsbauforums Köln teilgenommen und uns stark gemacht für die Verabschiedung der sozialen Erhaltungssatzung für unsere Stadt. Die Umsetzung einer solchen Satzung ist dringend erforderlich. Als positives Beispiel sind hier andere Großstädte wie Hamburg und München zu nennen.

Selbstverständlich haben wir uns auch aktiv beteiligt an den Gesprächen mit der Stadt Köln zur Frage der Unterbringung von Flüchtlingen und haben in diesem Zusammenhang dargelegt, dass die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge die Änderungen verschiedener Gesetze und Rechtsvorschriften notwendig macht. Nur so ist dies zielgerecht und schnell umzusetzen. Nach unserer Meinung muss die Energieeinsparverordnung ausgesetzt werden, die Holz-Bauvorschriften müssen angepasst werden. Das gleiche gilt für den Wohn-Containerbau. Die Stellplatzverordnung muss ausgesetzt werden.

### **Aus der Rechtsabteilung**

Im Jahr 2015 standen unseren Mitgliedern insgesamt 41 012 persönliche Beratungstermine zur Verfügung. In der Beratungsstatistik stehen nach wie vor Fragen zur Betriebskostenabrechnung mit 35,76 % an erster Stelle. Den zweiten Platz mit 22,79 % nehmen Fragen rund um das Thema „Wohnungsmängel und Mietminderung“ an.

Die Zahl der Beratungen zur Mieterhöhung hat sich mit 2575 (7,10 %) gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf den im Januar 2015 neu erschienenen Mietspiegel für Köln.

Die weiteren Beratungsthemen sind Fragen zu Schönheitsreparaturen, Überprüfung von Mietverträgen, Kündigungen durch Vermieter, Modernisierung, Kündigung durch Mieter, Nachbarschaftsstreit und anderes.

Als feste Größe in unserem Beratungsangebot hat sich der sogenannte Dienstleistungsdonnerstag durchgesetzt. An diesen Tagen sind unsere Hauptgeschäftsstelle und auch drei unserer Geschäftsstellen im Umland bis 20:00 Uhr geöffnet und es werden auch dementsprechend späte Beratungstermine angeboten. An diesen „langen Donnerstagen“ werden mehr als 200 persönliche Beratungstermine durchgeführt.

### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Für die Medien war der Mieterverein Köln auch im Jahr 2015 ein gefragter Ansprechpartner bei allen Themen rund um das Wohnen und Mieten. Mehr als 100 Mal sind wir in den Printmedien zitiert worden oder waren Gesprächspartner bei Radio- oder Fernsehinterviews.

### **Ausblick 2016**

Das Jahr 2016 bringt auf Bundesebene viele Interessante Themen für uns mit sich. Dies gilt in erster Linie für die zweite Tranche der Mietrechtsreform. Ein wichtiges Element hierbei ist die beabsichtigte Stärkung der Mietspiegel, die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung sowie eine Regelung zur Abweichung von der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietfläche bei Bemessung von Nebenkosten und Mieterhöhungen.

Des Weiteren ist unsere Arbeit auch im laufenden Jahr geprägt von der alles überlagernden Frage des Neubaus

von bezahlbaren Wohnungen. Auch hier werden wir uns mit Nachdruck dafür einsetzen, dass so rasch wie möglich ausreichendes Bauland ausgewiesen und zur Verfügung gestellt wird und der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Köln den Stellenwert erhält, den wir seit Jahren fordern.

Ein erstes Gespräch zu diesem Thema und einer Vielzahl von anderen Punkten konnten wir bereits zu Beginn dieses Jahres mit der Oberbürgermeisterin Henriette Reker führen.

Erfreulich ist darüber hinaus, dass zum 1. Januar 2016 eine Reform der Wohngeldleistungen in Kraft getreten ist. Gegenüber der letzten Veränderung im Jahr 2009 sind die Tabellenwerte um durchschnittlich 39 % erhöht und die Miethöchstbeträge zur Anpassung an die regional differenzierte Mietentwicklung gestaffelt angehoben worden.

Im Stadtgebiet Köln dürften circa 10 000 Haushalte von dieser Leistungsverbesserung profitieren.

Bedingt durch den Mitgliederzuwachs und die starke Inanspruchnahme unserer Rechtsabteilung haben wir im Übrigen zum 1.6.2016 eine weitere Geschäftsstelle im Stadtgebiet Köln eröffnet, und zwar am Hohenstaufenring 66 – 70. Unser Büro dort ist mit drei Juristen und zwei Sekretärinnen besetzt.

## **Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.**



Die köln ag mit ihren 57 Mitgliedern aus Wohnungsunternehmen und rund 172.000 Wohnungen in Köln und Umgebung ist ihrer Aufgabe der Daseinsvorsorge mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Jahr 2015 überaus gerecht geworden. Die Stadt Köln hat im Herbst 2015 mit den Fertigstellungszahlen von 2014 neue Rekorde verkündet. Fast 3.700 neue Wohnungen, zum dritten Mal in Folge mehr als 3.000 fertiggestellte Wohnungen jährlich – das alles ist zu einem guten Teil auch auf die Arbeit, auf das Engagement und auf die Leistungen der Mitgliedsunternehmen der köln ag zurückzuführen. So erstellten die Mitgliedsunternehmen im Jahr 2015 550 Neubauwohnungen in Köln und 200 Neubauwohnungen im Umland.

Die im Wesentlichen bestandshaltenden Wohnungsunternehmen fühlen sich der Nachhaltigkeit in besonderem Maße verpflichtet. Das wirkt sich zum einen im Investitionsvolumen aus: Für Neubau- Modernisierungs- Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investierten die Unternehmen im Jahr 2015 insgesamt 475 Millionen Euro. Des Weiteren wirken die Wohnungsunternehmen preisdämpfend auf die Mietenentwicklung ein. So beliefen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Unternehmen in Köln im Dezember 2015 auf 5,95 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Von dieser Leistung profitieren nicht nur die Menschen, die vernünftigen und preiswerten Wohnraum bekommen, davon profitieren auch die Kölner Wirtschaft und der Mittelstand. Für sie sind die Mitgliedsunternehmen der köln ag wichtige Auftraggeber und Motoren und stärken in nicht unerheblichem Maße den Standort Köln. Eine weitere Investition in die Zukunft, die sich aber nicht einfach in Euro und Cent bemessen lässt, sind die 100 Ausbildungsplätze in den Unternehmen. Die Mitglieder der köln ag bieten jungen Menschen eine fundierte Ausbildung und ermöglichen ihnen eine erfolgreiche berufliche Zukunft. Außerdem wirken sie damit sehr effizient dem Fachkräftemangel entgegen. Und das werden sie auch im neuen Jahr weiterhin und konsequent tun.



Die Herausforderungen des Kölner Wohnungsmarktes und die Notwendigkeit neuer und vor allem bezahlbarer Wohnungen sind trotz aller Leistungen nicht so, dass sich die Wohnungsunternehmen entspannt zurücklehnen könnten. Im Gegenteil, muss man mit Blick auf das vergangene Jahr leider feststellen. Durch die große Zahl an Flüchtlingen, die auf der Suche nach Sicherheit und Schutz vor Krieg und Verfolgung nach Köln gekommen sind, ist der Bedarf an Wohnungen noch zusätzlich gestiegen. Denn Menschen, die dauerhaft bei uns leben werden, benötigen ein Zuhause, um wirklich in ihrer neuen Heimat anzukommen. Das ist eine weitere Herausforderung, die in diesem und in den nächsten Jahren auf die köln ag zukommt und der sie sich stellt.

Schon heute leben in den rund 172.000 Wohnungen, über die die Mitgliedsunternehmen der köln ag in der Rheinmetropole und im Umland verfügen, Menschen aus mehr als 100 Nationen. Zahlreiche Nachbarschaften, Bekanntschaften und sogar Freundschaften sind entstanden, unabhängig von der Herkunft der Mieterinnen und Mieter. Das friedliche Zusammenleben in den Vierteln und Quartieren ist allen ein wichtiges Anliegen, das durch kontinuierliche Quartiersarbeit vor Ort gefördert und gestärkt wird.

Die Mitgliedsunternehmen engagieren sich, trotz eines angespannten Wohnungsmarkts, auf dem es faktisch keinen Leerstand gibt, aktiv in der Unterbringung von Flüchtlingen. 500 Bestandsmietwohnungen wurden im Jahr 2015 mit Flüchtlingen belegt. Das weitere Engagement ist facettenreich und erstreckt sich von der Einrichtung einer Wohngruppe für geflüchtete Frauen mit Kindern über den Umbau eines ehemaligen Altenheimes für syrische Christen sowie die zur Verfügung Stellung von unbebauten Grundstücken für die Aufstellung von Wohncontainern bis zum beabsichtigten Neubau von Flüchtlingsunterkünften bzw. Wohnungen für Flüchtlinge. Die köln ag verfügt also über genügend Kompetenz und Erfahrungen, um diese Herausforderung erfolgreich anzugehen.

Die Lösung kann nicht sein, die Zahl der Wohnungssuchenden, aus welcher Nation auch immer, zu minimieren, sondern die Bedingungen für den Wohnungsbau in Köln weiter zu optimieren, um die dringend benötigten neuen Wohnungen zu schaffen. Dazu engagiert sich die köln ag nach wie vor sehr stark beim Wohnungsbauforum der Stadt Köln, wo sie gemeinsam mit Politik und Verwaltung nach geeigneten Lösungen sucht, um Köln heute, morgen und in Zukunft nicht nur attraktiv, sondern auch „bewohnbar“ zu gestalten. Ein Thema, das dabei immer wiederkehrt, sind die benötigten Flächen, die für Neubauprojekte benötigt werden. Hier sind Fortschritte gemacht und Erfolge erzielt worden, so dass mittlerweile auf vielen, lange Jahre ungenutzten industriellen Brachflächen Wohnungen entstanden sind und viele Menschen leben. An anderen Stellen, etwa auf dem Clouth-Gelände in Nippes oder am Butzweiler Hof in Ossendorf, haben die Arbeiten gerade erst begonnen.

Aber es müssen weitere Flächen aktiviert werden, sowohl in urbaner, innerstädtischer Lage als auch am Rande der Millionenmetropole. Flächen, die sicherlich begehrt und die mitunter mit widerstreitenden Interessen belegt sind. Aber wer neue und bezahlbare Wohnungen fordert, muss sich darüber im Klaren sein, dass diese Wohnungen auch den Platz benötigen, um sie zu errichten. Und um sie möglichst schnell zu errichten, muss die köln ag weiter zusammen mit der Stadt Köln daran arbeiten, dass die notwendige Verwaltungsbegleitung bei Neubauprojekten so reibungslos wie möglich verläuft.

Die köln ag als Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen hat in den mehr als 60 Jahren ihres Bestehens oft genug bewiesen, dass Dialog und ein breiter Konsens langfristig immer noch erfolgreicher waren als Populismus und Polarisierung. Und noch immer stellen die Mitgliedsunternehmen rund ein Viertel des Kölner Mietwohnungsbestandes, was nach wie vor ein kraftvolles Argument ist.

## Medienberichte

PRESSEMITTEILUNG VOM 02.03.2016

Kölner Belegungsmodell verlängert – Stadt und Wohnungswirtschaft verlängern ihr „Kölner Modell“



„Oberbürgermeisterin Henriette Reker (l.) gibt ihr schriftliches Plazet. Martin Frysch von der AG Kölner Wohnungsunternehmen (Mitte) und Konrad Adenauer (Haus & Grund) tun es ihr nach.“, Foto: Köln Nachrichten

Im Jahr 2009 schlossen die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und die Stadt Köln ein so genanntes „Kölner Modell“. Das sieht eine deutliche Vereinfachung bei der Belegung von geförderten Mietwohnungen vor. Dieses Abkommen wurde nun um fünf weitere Jahre verlängert.

Im Amtszimmer der Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker unterzeichneten die Chefin der Stadtverwaltung mit den führenden Vertragspartnern aus der Wohnungswirtschaft die aus acht Punkten bestehende Belegungsvereinbarung. Partner sind demnach die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köl ag) und der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein (Haus & Grund). Die erste Vereinbarung dieser Art war im Jahr 2009 ins Leben gerufen worden und sollte damals die Belegung von mietpreisgebundenem Wohnraum wesentlich vereinfachen. Demnach haben nach dieser als „Kölner Modell“ bezeichneten Vereinbarung zwischen Stadt und privater Wohnungswirtschaft die Wohnungsunternehmen selbst die Möglichkeit, Wohnungen aus dem eigenen Bestand Mieter mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu belegen. Vor dem Kölner Modell musste das Wohnungsamt mit jedem Darlehensnehmer für Kre-

dite zum geförderten Mietwohnungsbau die Belegung im Einzelfall mit der Stadt abklären.

Damit auch die Stadt nicht gänzlich auf die ihr zustehenden Belegungsrechte verzichtet, hält alleine die stadtnahe Wohnungsgesellschaft GAG Immobilien AG rund 10.000 Wohneinheiten bereit, auf die das städtische Wohnungsamt zurückgreifen kann, um in Härtefällen Wohnraum vermitteln zu können. Die alte Vereinbarung endete zwar im März 2015. Doch auch danach lief die Zusammenarbeit in den gewohnten Bahnen weiter, wie die Beteiligten unisono bestätigten.

Bedarf an neuen Sozialwohnungen liegt bei 3000 pro Jahr. „Die neue Vereinbarung ist ein gutes Zeichen. Und sie ist eine Garantie, Wohnungssuchende schneller mit passenden und bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Normalerweise ist die Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen viel komplizierter“, erläuterte Reker gleich zu Beginn des heutigen Pressegesprächs. „Vermietungen auf dem kurzen Dienstweg“, bezeichnete der Vorsitzende des Kölner Mietervereins, Jürgen Becher, die Regelung. Er hatte für seine Organisation die Regelung schon im Jahr 2009 begrüßt.

Mit der Erneuerung dieser Vereinbarung verbindet sich zugleich die Hoffnung, dass nach den Fertigstellungszahlen für 2015 mit rund 1000 geförderten neuen Wohnungen nun vor allem private Investoren verstärkt in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren. Tatsächlich zeigen die Zahlen, dass der Bedarf an günstigen Wohnungen deutlich größer ist als der Bestand an Wohnungen mit einer Mietpreisbindung. Deren Gesamtzahl schmolz auch 2015 weiter ab, Amtsleiter Johannes Ludwig nannte eine aktuelle Zahl von rund 37.000, ein Jahr zuvor waren es noch knapp 39.000, zehn Jahre vorher sogar knapp 100.000.

„Pro Jahr brauchen wir 3000 geförderte Wohnungen pro Jahr. Denn der Bedarf an günstigen Wohnungen betrifft auch und gerade die Mittelschicht. Wer 40 Prozent seines Einkommens fürs Wohnen ausgeben muss, kann sich viele andere Sachen wie etwa einen Urlaub gar nicht mehr leisten“, weiß Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Kölner Mietervereins. Und der Bedarf scheint ungebrochen. Pro Jahr stellt das Kölner Wohnungsamt rund 16.000 dieser Wohnberechtigungsscheine aus. Die Erneuerung der Vereinbarung macht für die Vermieterseite noch aus einem anderen Grund Sinn. Sie können bei der Belegung der öffentlich-geförderten Wohnungen selbst die Mieter bestimmen. „Wir wissen am besten über unseren Bestand und den dort wohnhaften Mietermix hin. Mit der Vereinbarung beschleunigen wir das Verfahren“, erklärte Martin Frysich, stellvertretender Vorsitzender der „köl n ag“.

### **Belegungsmanagement ist nur ein Baustein**

Die Verlängerung der Vereinbarung ist aber nur ein Baustein in dem Bestreben, den Kölner Wohnungsmarkt auszugleichen bzw. zu ertüchtigen. Zuletzt hatte sich der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt zwar etwas abgeschwächt. In den Jahren zuvor hatte es jedoch gerade bei den Neuvermietungen einen kräftigen Schub nach oben gegeben. Hinzu kommen immer wieder Beispiele so genannter Luxussanierungen. Dabei sanieren die Investoren häufig alte, bisher kostengünstige Wohnungen und vermieten sie anschließend zu deutlich höheren Mietpreisen. Viele Mieter können sich das nicht mehr leisten und müssen wegziehen.

So wird die Kooperationsvereinbarung von Stadt und Wohnungswirtschaft das Problem knappen Wohnraums nur mittelbar lösen können. Mindestens ebenso wichtig ist eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren generell. Hier gab es ebenfalls lobende Worte. Wenige Tage zuvor hatte die Stadt die Ergebnisse ihrer Flächenrecherche veröffentlicht, demnach bestehen nach einer ersten Übersicht Flächenpotenziale für bis zu 49.000 Wohnungen. Außerdem will die neue Kölner Oberbürgermeisterin ein Versprechen aus dem Wahlkampf umsetzen, eine „Leitstelle für Wohnen“. Diese soll wie eine Art „Kapital-sammelstelle“ investitionsbereite Akteure betreuen und bei den Genehmigungsverfahren begleitend zur Seite stehen, wie der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins, Konrad Adenauer, abschließend ausführte.

## **PRESSEMITTEILUNG VOM 03.03.2016**

### **Erneuerung der Belegungsvereinbarung für geförderte Wohnungen**

Köln | Die Stadt Köln überlasst die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen nun den Vermietern und hofft dabei Wohnungsunternehmen bei der Vermittlung dringend Wohnungssuchender zu unterstützen. Oberbürgermeisterin Henriette Reker bekräftigt Kooperation mit der Wohnungswirtschaft.

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. hat gemeinsam mit dem Kölner Haus- und Grundbesitzverein eine neue Belegungsvereinbarung unterzeichnet. Dabei wird die gemeinsame Verantwortung in der Wohnversorgung bestätigt. Die Stadt Köln kann somit Wohnungsunternehmen mit der Vermittlung dringend Wohnsuchender unterstützen.

Der breite Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen in der Wohnungsbelegung wird dabei von Reker begrüßt. Reker sieht gleichzeitig einen zusätzlichen Anreiz für mehr Investitionen in den geförderten Wohnungsbau. „Ich sehe die neue Belegungsvereinbarung gleichzeitig als einen wichtigen Impuls an die Wohnungswirtschaft zu mehr Investitionen in den geförderten Wohnungsbau, der in Köln so dringend benötigt wird. Auch die Flächenbereitstellung und zeitnahe Genehmigungsverfahren sind hier natürlich maßgebliche Faktoren“, so Reker.

Mit dem wachsenden Wohnungsbedarf in Köln, bleibt auch in diesem Jahr die überschrittene Zahl von 1.000 geförderten Wohnung das Minimalziel. (ib)





PRESSEMITTEILUNG VOM 28.01.2016

Wohnen in Köln

Von Martin Boldt

## Kölner Stadt-Anzeiger



*Im Mietspiegel liegt das Unicenter unterhalb der tatsächlichen ortsüblichen Miete. Foto: Worring*

**1033 geförderte Wohnungen wurden im vergangenen Jahr in Köln fertiggestellt. Zu wenig, findet der Mieterverein. Mit der Mietpreisbremse ist der Verein dagegen zufrieden.**

Köln. 2015 wurden in Köln mehr als 4000 Baugenehmigungen erteilt und 1033 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Zahlen sind zwar die besten seit 15 Jahren – aber immer noch weit von dem entfernt, was nötig wäre: „Es werden mindestens 3000 neue öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr benötigt“, so Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Kölner Mietervereins. Insgesamt schätzt er den zusätzlichen Bedarf aller Wohnungen – freifinanziert und gefördert – bis 2020 auf 50 000. Weil Zuzüge und Flüchtlinge die Lage weiter verschärften, drängt er die Stadt, mehr Bauland zur Verfügung zu stellen und gute Infrastrukturen zu schaffen.

Erneuert wurde in diesem Zusammenhang die Kritik am Kooperativen Baulandmodell. „Es wurde noch nicht eine Wohnung seit Inkrafttreten des Beschlusses gebaut“, so Corneth. Die Regelung sei zu kompliziert und müsse dringend entschlackt werden.

### Koordinator für Wohnungsbau

Der Mieterverein begrüßt ausdrücklich die bei einem Treffen von Oberbürgermeisterin Henriette Reker getroffene Zusage, in der städtischen Verwaltung eine Leitstelle mit einem Koordinator für den Wohnungsbau zu schaffen.

Die Neuerung könnte entscheidend dazu beitragen, dass die Ausweisung von Bauland und Bauträgern künftig schneller erfolge. Vor allem Baugenehmigungen könnten schneller als bisher erteilt werden. „Wir hoffen, dass dieses Vorhaben bereits im ersten Quartal in die Realität umgesetzt wird“, so Corneth. Die Zeit dränge.

In seiner Jahrespressekonferenz ging der Mieterverein Köln auch auf die jüngsten Änderungen im Mietrecht – die Mietpreisbremse und das Makler-Bestellprinzip – ein. Beide Regelungen seien von der Vermieterseite angenommen worden. „Uns sind kaum Verstöße gemeldet worden“, sagt Geschäftsführer Hans-Jürgen Oldiges. Einzig in einem Fall im Stadtteil Sülz habe ein Wohnungseigentümer bei einer Neuvermietung mehr als die erlaubten zehn Prozent über dem gültigen Mietpreisspiegel verlangt. Ein kurzer Briefwechsel mit dem Mieterverein habe ihn jedoch zum Einlenken gebracht.

Zufrieden ist der Verein auch über die Ergebnisse der Tausenden persönlichen Beratungsgespräche im vergangenen Jahr: „Nur drei Prozent aller Streitfälle mussten vor Gericht ausgefochten werden“, so Geschäftsführer Jürgen Becher.



PRESSEMITTEILUNG VOM 26.06.2015

Köln-Chorweiler – GAG-Aufsichtsrat stimmt Häuser-Kauf zu

Von Ronald Larmann

Kölnische Rundschau



„Nicht nur der Wohnungsbestand in Chorweiler soll instand gesetzt werden, die Stadt plant zudem Umfeldverbesserungen.“, Foto: Schmülgen

**Köln** – Es wird noch ein weiter Weg für Chorweiler. Aber die ersten Schritte sind getan. Und die Bürger sollen möglichst bald etwas davon spüren. Nachdem am Freitag der Aufsichtsrat der städtischen GAG Immobilien AG dem Kauf der 1200 Wohnungen zugestimmt hat, die sich derzeit im Insolvenzverfahren befinden, will Oberbürgermeister Jürgen Roters möglichst schnell mit der Aufwertung des Wohnumfelds starten. „Spielplätze sollen saniert werden und die Bürgervereine vor Ort erhalten einen Verfügungsfonds in Höhe von 70 000 Euro, um auch die bürgerschaftliche Beteiligung vor Ort sicherzustellen“, verkündete Roters gestern. Die Mittel stammen laut dem GAG-Aufsichtsratsvorsitzenden und OB-Kandidaten der SPD, Jochen Ott, aus einem Landesprogramm. 539 000 Euro seien für das Starterpaket für das Haushaltsjahr 2015 bewilligt, so Ott.

#### **8,8 Millionen Euro Förderung für Chorweiler beantragt**

Doch damit soll nicht Schluss sein. Laut OB Roters sind 8,8 Millionen Euro Förderung aus einem Bundesprogramm beantragt. „Wir sind sehr zuversichtlich, dass die Förderung erfolgen wird“, sagt Roters. Mit dem Geld soll das Umfeld in Chorweiler aufgewertet werden. Rund zwei Millionen Euro sind für den Pariser Platz angedacht, 4,5 Millionen Euro sollen in den Liverpooler

Platz investiert werden und für den Lyoner Platz sind 1,8 Millionen Euro beantragt. Zusätzliche solle eine halbe Million in die Freiraumgestaltung investiert werden. „Für den Bezirk Chorweiler ist das heute ein grandioser Tag“, freute sich Roters.

Der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner begrüßte ebenfalls die mehrheitlich getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats: „Wir sind der Überzeugung, dass ein Engagement der GAG in Chorweiler mit der finanziellen Unterstützung der Stadt Köln wirtschaftlich tragbar, technisch machbar und sozial geboten ist.“ Nach der Entscheidung gelte es nun den Kauf unter Dach und Fach zu bekommen, der noch mit vielen rechtlichen Feinheiten behaftet sei. Die Instandsetzungsmaßnahmen sollen über einen Zeitraum von sechs Jahren erledigt werden, die Mieten werden über die kommenden zehn Jahre laut Eichner von derzeit 4,70 Euro auf 6 Euro pro Quadratmeter steigen. Flankiert werden die baulichen Aktivitäten von sozialen Maßnahmen.

**PRESSEMITTEILUNG VOM 15.09.2015**  
**Prognose bis 2020: Deutschland braucht**  
**jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen**

**SPIEGEL** ONLINE



*Baustelle in Köln: 2015 entstehen voraussichtlich 270.000 neue Wohnungen, DPA*

**770.000 Wohnungen fehlen derzeit in Deutschland - und der Bedarf nimmt auch wegen der hohen Zuwanderung zu. Einer Studie zufolge müssten bis 2020 jedes Jahr 400.000 neue Einheiten gebaut werden.**

Preiswerter Wohnraum ist in Deutschland knapp. Vor allem in den Großstädten sind bezahlbare Bleiben schwer zu finden. Das Nachsehen haben oft Menschen mit keinem oder niedrigem Einkommen. In den kommenden Jahren dürfte sich diese Situation angesichts steigender Zuwandererzahlen noch verschärfen. Um den Bedarf zu decken, müssten bis 2020 jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Prognose des auf Stadtentwicklung spezialisierten Pestel Instituts.

Von diesen neu zu bauenden Wohneinheiten müssten 80.000 preisgebundene Sozialwohnungen sein, heißt es in der Studie. In diesem Jahr würden bundesweit voraussichtlich 270.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 120.000 Mietwohnungen.

Aktuell fehlten in den Ballungsgebieten bereits rund 770.000 Wohneinheiten. Durch die wachsende Zahl der Geflüchteten, die nach Deutschland kommen, steigt der Bedarf an Wohnungen weiter - wie stark, geht jedoch aus der Prognose nicht hervor. Bereits in der vergangenen Woche hatte Bauministerin Barbara Hendricks mitgeteilt, mitgeteilt, dass angesichts der hohen Zahl von Zuwanderern mindestens 350.000 neue Wohneinheiten pro Jahr nötig seien. Die SPD-Politikerin sprach sich für eine deutliche Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau aus.

Bei ihren Berechnungen gingen die Autoren der Studie nun von einer Netto-Zuwanderung von einer Million Menschen aus - rund 300.000 EU-Arbeitsmigranten und 700.000 Asylbewerber, die bleiben. Die Autoren wiesen jedoch auch auf die kurze Gültigkeit solcher Prognosen hin: Die Berechnungen müssten immer wieder den Gegebenheiten angepasst werden.

Das Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau, das die Studie in Auftrag gegeben hatte, schlägt vor, den Wohnungsbau durch einen Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und die befristete Aussetzung der Grundsteuer für geförderte Wohnungen anzukurbeln. Zudem seien attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nötig. Das Bündnis, dem Verbände der Bau- und Immobilienbranche und der Deutsche Mieterbund angehören, sprach sich auch für ein befristetes Aussetzen erhöhter Energieeffizienzaufgaben aus, um Investoren zu entlasten.

Unterdessen ist das Förderprogramm für Flüchtlingsunterkünfte der Staatsbank KfW gut angelaufen. Die Nachfrage bei Städten und Gemeinden nach den günstigen Krediten ist offenbar groß: Gut eine Woche nach dem Start sei bereits mehr als die Hälfte der Mittel abgerufen worden, sagte ein Sprecher. Insgesamt stehen 300 Millionen Euro zur Verfügung. Der Vorstand werde bereits in den nächsten Tagen über eine Aufstockung entscheiden.

**PRESSEMITTEILUNG VOM 01.11.2015**  
**Wohnungsmangel – Städte schränken**  
**Wohnungs-Vermietung an Touristen ein**

**NRW – Touris statt Studenten? Vier NRW-Städte schränken die Kurz-Vermietung von Wohnungen ein. Aber die Satzung soll vor allem langen Leerstand verhindern.** *Von Katrin Figge*

AirBnB, Wimdu und 9flats – wer auf Städtrips lieber in Privatwohnungen nächtigt als im Hotel wird online schnell fündig. Aber Mieterschützer fordern, diese „Zweckentfremdung“ ebenso einzuschränken wie langen Leerstand. Allein in der Dortmunder Innenstadt listet AirBnB rund 100 Unterkünfte auf, vom einzelnen Zimmer bis zur ganzen Wohnung. In Münster sind es sogar 150 Angebote, in Köln noch weit mehr.

**Dortmund Vorreiter im Kampf gegen Leerstand**

In vier NRW-Städten gibt es deshalb schon Zweckentfremdungs-Verordnungen: seit 2012 in Dortmund, seit 2014 in Köln und Bonn, seit 2015 in Münster. Die Umnutzung einer Mietwohnung zur Kurzzeit-Vermietung als Ferienwohnung bleibt zwar erlaubt – aber nur noch auf Antrag.

Genauso sieht's mit einem Leerstand von mehr als drei Monaten aus: Bleibt die Wohnung ohne Grund ungenutzt, muss die Stadt das genehmigen. Das trifft vor allem „Heuschrecken“, die sich um eine Sanierung drücken und langen Leerstand billigend in Kauf nehmen. In Dortmund war der Kampf gegen Leerstände einer der Hauptgründe für die Satzung – Ferienwohnungen sind hier eher nicht das Problem. Inzwischen, so das Wohnungsamt, liegt der Leerstand mit 2 Prozent sehr niedrig.

Bis 2006 gab es noch eine landesweite Regelung gegen „Wohnraummissbrauch“ – dann kippte die Rüttgers-Regierung die Verordnung. Rot-Grün stellte es den Städten und Kommunen frei, eigene Satzungen zu erlassen.

**Ministerium prüft Rückkehr zu landesweiter Regelung**

Das Landesbauministerium prüfe gerade, wie die Städte diese Regelung annehmen, erklärt Referatsleiterin Anna Zavelberg. Sehen sie keinen Bedarf für eine Zweckentfremdungs-Satzung gegen Leerstand und Touristenwohnungen? Stehen sie kurz davor, eine eigene Satzung zu erlassen? Ist ihnen eine maßgeschneiderte lokale Variante am Ende lieber als eine vom Land gesteuerte? „Angesichts der Flüchtlingssituation stehen ja alle Kom-

**WAZ**



*Wohnen im Altbau – ein Wohnraum, aber in der Innenstadt oft ein Luxusgut.  
 Foto: Archiv/dpa*

munen vor demselben Problem“, so Zavelberg. Ergebnisse sollen bis Ende des Jahres vorliegen.

**Beenden von Zweckentfremdung statt Beschlagnahmung**

Der Deutsche Mieterbund hält eine flächendeckende Lösung für dringend nötig: „Die Wohnungssituation in den Städten ist angespannt, nicht nur wegen der Flüchtlinge“, erklärt NRW-Geschäftsführerin Silke Gottschalk. „Wir plädieren schon lange für eine landesweite Regelung.“ Von Einteignungen hält sie nichts. Stattdessen müsse man den Wohnraum in den Städten bestmöglich nutzen.

Auch die Mietervereine vor Ort wünschen sich schlagkräftigere Mittel im Kampf gegen Zweckentfremdung und Leerstand. „Dortmund war 2012 ein Vorreiter mit der Verordnung“, erklärt Mietervereins-Sprecher Tobias Scholz. Allerdings habe damals eher der hohe Leerstand Anlass gegeben als AirBnB und Co. Aber der Effekt sei ähnlich: „In der aktuellen Flüchtlingsdebatte reden alle von Beschlagnahmung – dabei sollte das Beenden von Zweckentfremdung einen Schritt davor stehen“.

Die Mietervereine von Bochum und Essen drängen auch auf eine Zweckentfremdungsverordnung, weiß Scholz. Seitens der Städte ist bisher aber nichts geplant. In Bochum bewerten die städtischen Experten den Wohnungsmarkt als „ausgewogen“ ein – und auch in Essen steht bisher keine entsprechende Satzung auf der politischen Agenda.



PRESSEMITTEILUNG VOM 01.06.2015

Immobilie an Zülpicher Straße – Mühsamer Kampf  
gegen den Leerstand Von Peter Berger und Claudia Hauser

**Röln**er Stadt-Anzeiger



„Hier könnten Flüchtlinge wohnen“: Einer der Besetzer in dem leerstehenden Haus. Foto: Arton Krasniqi

**Sülz** – Vier Jahre ist Marco P. jeden Morgen an dem Haus Zülpicher Straße 290 vorbeigeradelt. „Und jeden Morgen habe ich mich darüber geärgert, dass ein solches Gebäude in bester Lage einfach leer steht“, sagt der 47-Jährige. Für etwa 24 Stunden stand es nicht mehr leer. Marco P. und neun weitere Mitglieder der neu gegründeten Bürgerinitiative Lindenhof hatten das Haus an der KVB-Haltestelle Lindenburg am Sonntag besetzt – um es nach Gesprächen mit dem Hausverwalter am Montagnachmittag wieder zu räumen.

#### Leerstand seit 2005

„Das Haus wird instand besetzt“ stand auf einem Transparent. „Wir wollen das Haus weder plündern noch runterrocken“, sagte zunächst einer der neuen Bewohner, der 34-jährige Künstler Charly. „Wir wollen, dass hier Flüchtlinge einziehen oder Studenten.“ Die vorübergehende Hausbesetzung war nur eine kurze Episode im seit Jahren andauernden Streit über die leer stehende Immobilie. Der Eigentümer selbst war am Montag für niemanden erreichbar. „Er ist sehr krank“, sagt der Verwalter des Gebäudes. Eigentlich solle das Wohn- und Geschäftshaus saniert werden. Doch ihm seien die Hände gebunden. „Ich kann nur schauen, dass kein Müll vor dem Haus liegt und alles soweit in Ordnung ist.“ Auch Joseph Ludwig, stellvertretender Leiter des Wohnungsamtes, hat das Haus schon so manche Nerven ge-

kostet. Seit 2005 stehen die 15 Wohnungen in einer der begehrtesten Wohnlagen leer. Damals kam es vor dem Haus zu einem Unglück: Eine 33-jährige Frau wurde von den Scherben einer Fensterscheibe getroffen, die von einem kräftigem Windstoß im zweiten Obergeschoss herausgedrückt worden war. Die Frau starb.

Über viele Jahre konnte Ludwig nichts an dem Leerstand ändern, weil es keine gesetzliche Grundlage gab, den Eigentümer in die Pflicht zu nehmen. Seit 1. Juli 2014 ist das anders, die neue Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln in Kraft, nachdem die rot-grüne Landesregierung die ausgelaufene Verordnung gegen Zweckentfremdung von Wohnraum wieder in Kraft gesetzt hatte.

#### 100.000 Euro Bußgeld

Damit hat Ludwig zwar wieder eine rechtliche Handhabe, einfacher macht es die Sache aber noch nicht. Der Eigentümer habe kein Interesse daran zu verkaufen, sagt Ludwig. „Ich verstehe nicht, warum er darauf verzichtet, aus einer Immobilie in dieser Lage etwas zu machen. Da wird völlig sinnlos Kapital vernichtet. Wir machen Druck und haben ihm einen Bußgeldbescheid zugestellt.“ Fast 100.000 Euro soll der Eigentümer zahlen. Noch ist der Bescheid nicht rechtskräftig; der Fall wird wohl vor Gericht landen.



Die Zülpicher Straße sei ein besonders krasses Beispiel, aber insgesamt liegen bei Ludwig 100 Fälle von Eigentümern auf dem Tisch, die ihre Immobilien leerstehen und teilweise vergammeln lassen. Rund 500 Wohnungen, schätzt Ludwig, stünden deshalb nicht zur Verfügung. Mal handele es sich um zerstrittene Erbengemeinschaften, die sich selbst über einen Verkauf nicht einig werden, mal um ältere Eigentümer „mit zum Teil eigenwilligen Ansichten“. Manche seien schlicht überfordert. Im Gegensatz zum Ruhrgebiet sei die Leerstandsquote in Köln aber derart gering, „dass es nur noch diesen Bodensatz von 100 Fällen gibt“, sagt Ludwig. „Wir bemühen uns um jeden einzelnen, aber diese Verfahren sind äußerst mühselig.“

Die verschärften Bestimmungen durch das neue Wohnungsaufsichtsgesetz, nach denen die Wohnungsämter bei Missständen Bußgelder bis zu 50.000 Euro ver-

hängen oder die Immobilie für unbewohnbar erklären können, hatten für Köln so gut wie keine Auswirkungen. „Wir hatten drei Fälle, bei denen wir die Unbewohnbarkeit attestiert haben“, sagt Ludwig. In solchen Fällen sind die Eigentümer verpflichtet, angemessenen Ersatz-Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Nachfrage-Druck sei so groß, dass „sich selbst die sogenannten Heuschrecken wie in den Großsiedlungen in Chorweiler, über die ja zurzeit heftig diskutiert wird, bemühen, die Wohnungen in einem bewohnbaren Zustand zu halten, weil sie mit minimalem Aufwand viel verdienen können“.

Der Verwalter hat mit den Besetzern gesprochen – im Beisein der Polizei. „Ich kann ihre Argumente ja nachvollziehen“, sagt er. Er habe ihnen aber versichert, dass das Haus nicht weitere zehn Jahre leer stehe. Kurz nach 16 Uhr packten die Besetzer ihre Sachen.

#### PRESSEMITTEILUNG VOM 14.09.2015

#### Flüchtlinge: Der Kampf um Wohnungen beginnt

Von Nadine Oberhuber

**In vielen Großstädten ist der Wohnungsmarkt ohnehin schon angespannt. Nun brauchen auch noch Tausende Flüchtlinge eine Bleibe. Das macht die Städte kreativ.**

Das richtige Problem beginnt oft erst mit dem zweiten Schritt: Nach den ersten drei Monaten ihres Aufenthalts, wenn die Flüchtlinge nicht mehr verpflichtet sind, als Asylsuchende mit Hunderten anderen gemeinsam in Erstaufnahmeunterkünften zu leben. Wenn sie sich endlich eine eigene Wohnung suchen dürfen – finden sich sehr viele von ihnen im Pulk derjenigen wieder, die in den gefragtesten deutschen Städten dringend eine bezahlbare Wohnung suchen. So wie viele andere Großstädter auch.

Einige Städte spüren bereits deutlich, dass die Wohnungsnot noch größer wird: „Überall, wo es ohnehin schon schwierig ist, günstigen Wohnraum zu bekommen, wird es jetzt noch schwerer“, sagt ein Sprecher des Deutschen Städtetages. Vor allem in den großen Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf, aber auch in kleineren Studentenstädten wie Freiburg und Nürnberg wird es eng. Zusätzlich zu den Wohnungssuchenden mit schmalen Budget und den Studenten müssen nun noch Tausende Flüchtlinge untergebracht werden. Und über den

Preis lässt sich dieser Verteilungskampf kaum ausfechten: Keiner von ihnen kann viel bezahlen.

Schon jetzt fehlen bundesweit rund 200.000 bezahlbare Wohnungen, sagen Erhebungen des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln. Zwar fördert der Bund seit 2006 jährlich mit rund einer halben Milliarde Euro den sozialen Wohnungsbau. Dennoch wird die Zahl der Sozialwohnungen stetig immer kleiner, weil viele bezuschusste Wohnungen, die in den 1970er und 1980er Jahren gebaut wurden, jedes Jahr aus der Sozialbindung herausfallen und zu Marktpreisen vermietet werden können. Um die wenigen verbliebenen Sozialwohnungen buhlen Jahr für Jahr immer mehr Interessenten. „Wir müssen vermeiden, dass gerade in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten die Alleinerziehenden, Arbeitslosen oder Geringverdiener mit den Flüchtlingen um solche Wohnungen konkurrieren“, mahnt der Städtetag als Vertretung der Kommunen. Leicht haben es all diese Gruppen derzeit bei Vermietern nicht. Arbeitslosen und Geringverdienern fehlen aus Sicht vieler Vermieter die Sicherheiten. Flüchtlinge bringen immerhin die Bescheinigung mit, dass die Ämter ihre Wohnkosten übernehmen. Das bürgt für sichere Mieteinnahmen. Doch manche können sich kaum verständigen, bringen oft nicht alle gewünschten Unterlagen mit und sind heil-

ZEIT  ONLINE

los überfordert, wenn sie bei einer Wohnungsbesichtigung komplette Bewerbungsmappen vorlegen sollen.

### „Bauen, Bauen, Bauen!“

„Es ist dringend geboten, neuen Wohnraum zu schaffen und zwar schnell“, erklärt der Städtetag deshalb, „unser Appell ist daher: Bauen, Bauen, Bauen!“ Städte wie München oder Berlin durchforsten derzeit ihre Liegenschaften und überlegen fieberhaft, wo es noch brachliegende Standorte gibt; und auch die Kirchen stellen Grundstücke bereit. Doch in erster Linie kümmern die Kommunen sich um Plätze für zusätzliche Erstaufnahmeunterkünfte. Mit Provisorien alleine aber ist dem Drittel der Asylbewerber nicht geholfen, die auf Dauer hierbleiben können. Es müssen richtige Wohnungen her.

Allein und auf die Schnelle können die Kommunen sie kaum bauen. Sie fordern, dass Bund und Länder den sozialen Wohnungsbau finanziell stärker unterstützen sollen als mit der üblichen halben Milliarde Euro im Jahr. Bundesländer wie Bayern haben schon zugesagt, geförderten Wohnraum üppiger zu bezuschussen, mit rund 300 Euro pro Quadratmeter. Auch Rheinland-Pfalz hat ein Sonderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge aufgelegt. Und Nordrhein-Westfalen lockt mit Sonderkrediten von der Förderbank: Privatleute, die neu bauen oder bestehende Wohnungen und Einfamilienhäuser herrichten, bekommen Kredite für null Prozent Zinsen. Im Gegenzug müssen sie sich verpflichten, den Wohnraum später für 15 oder 20 Jahre tatsächlich an Flüchtlinge zu vermieten.

Flott wird all das trotzdem nicht gehen. Bis in den Boomstädten bezahlbare Wohnungen in größerer Menge gebaut sind, wird es Monate dauern, womöglich Jahre. Abseits der Ballungszentren stehen dagegen Tausende Wohnungen leer. In Sachsen-Anhalt etwa melden Wohnungsbaugesellschaften, dass sie mehr als jede zehnte Wohnung nicht vermietet bekommen. In Brandenburg, also im Berliner Umland, ist es immerhin jede zwölfte. Könnte man nicht Flüchtlinge hier unterbringen?

Bisher verhindert das der Verteilungsschlüssel, nach dem die Flüchtlinge in die einzelnen Bundesländer sortiert werden. Er sieht vor, dass die meisten Menschen von den prosperierenden, aber überlaufenen Großstädten aufgenommen werden müssen und nur wenige von den strukturschwachen Regionen. Was auch keine ganz unsinnige Lösung ist. Denn was sollten all diese Menschen an Orten tun, in denen es keine Jobs gibt, die sie später ernähren?

### Leerstand in den Städten nutzen

Also sind kreative Lösungen gefragt, um mehr Menschen in den Städten unterzubringen. „Wohnraumreserven und Leerstände gibt es hier eigentlich auch reichlich“, stellt Ökonom Matthias Günther vom Eduard Pestel Institut fest, „man müsste ihn nur besser nutzen. Zum Beispiel die vielen großen Wohnungen, in denen alte Menschen alleine leben.“ Es muss ja nicht gleich die radikale Lösung sein, die der Oberbürgermeister von Salzgitter, Frank Klingebiel gerade vorschlug. Der meinte, man müsse leerstehenden Wohnraum – gegen eine Kostenerstattung – beschlagnahmen, um dort zwangsweise Flüchtlinge einzuquartieren. Klingebiel gehört zwar dem Präsidium des Städtetages an, der Verband betont aber: Das sei eine Einzelmeinung und nicht die Verbandssicht.

An vielen Orten funktioniert die Leerstandsmeldung bereits freiwillig: In Berlin etwa kümmert sich das Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) um Wohnungen für Flüchtlinge und vermittelt Asylbewerber in freie Mietwohnungen unter anderem der sechs großen Wohnungsbaugesellschaften. In diesem Jahr wurden schon 300 leere Wohnungen gemeldet. „Allerdings liegen viele davon auch in weniger gefragten Stadtteilen wie Marzahn oder Hellersdorf“, sagt Sophia Brink, Leiterin der EJF.

Außerdem rufen täglich 10 bis 20 Privatvermieter bei ihr an, die Wohnungen in guten Lagen zur Verfügung stellen wollen. „Wir bekommen unglaublich viele Zweitwohnsitze angeboten“, sagt Brink, „oder Wohnungen von Leuten, die geerbt haben oder Studentenappartements für ihre Kinder besitzen, die derzeit woanders studieren. Es ist unglaublich, wie groß die Hilfsbereitschaft ist.“

In Fürth fahndet die Caritas nach Vermietern, die ein Herz für Flüchtlinge haben. Vielerorts haben sich auch private Initiativen gegründet, die Asylbewerber mit Großwohnungsbesitzern zusammenbringen, damit beide eine Wohngemeinschaft gründen können. In Freiburg ruft sogar das städtische Amt für Wohnraumversorgung in einer großen Kampagne dazu auf, Wohnungen zu melden und sagt: „Kaufen. Bauen. Mieten. Wir sind auf all diesen Wegen unterwegs“, um den Wohnungsnotstand zu lindern. Gesucht werden übrigens ausdrücklich nicht nur Bleiben für Flüchtlinge, sondern auch für Studenten, denn das Wintersemester steht vor der Tür.

PRESSEMITTEILUNG VOM 20.01.2016

## Köln-Ostheim – Erste Leichtbauhallen für Flüchtlinge fertig

Von Robert Baumanns



Drei Monate Bauzeit für die sechs Leichtbauhallen, Gesamtkosten (Erschließung des Grundstücks, Aufbau, Miete der Hallen): sechs Millionen Euro.  
Im Hintergrund das Heine-Gymnasium. Foto: Oliver Meyer

**Köln** – Donnerstag geht es los: 400 Flüchtlinge werden in den nächsten Tagen und Wochen in neue Unterkünfte am Hardtgenbuscher Kirchweg in Ostheim einziehen – der erste Standort, an dem Leichtbauhallen eingesetzt werden.

Sechs Hallen sind es dort insgesamt – in vier Hallen (je 80 Personen) werden Familien untergebracht und in einer Halle alleinreisende Männer. Die sechste dient als Speise- und Aufenthaltshalle. Jede Halle verfügt zusätzlich über Multifunktionsräume, im Sanitätsraum erhalten die Flüchtlinge medizinische Hilfe.

40 Etagenbetten stehen in jeder Halle, Trennwände schaffen ein Minimum an Privatsphäre.

„Wir wollen die Menschen, die uns von der Bezirksregierung Arnsberg zugewiesen werden, wenigstens in festen Gebäuden unterbringen“, sagt die kommissarische Sozialdezernentin, Stadtkämmerin Gabriele C. Klug (60, Grüne). Leichtbauhallen seien vergleichsweise schnell zu bauen.

In jeder Halle sind montags bis samstags von sieben bis 22 Uhr sozialpädagogische Betreuer des DRK im Einsatz, nachts sitzt in jeder Halle ein Wachmann. Inklusive der Hausmeister sind 18 Personen vor Ort, um Flüchtlinge und Unterkunft zu betreuen. Weitere Standorte für Leichtbauhallen sind der Butzweiler Hof, die Wilhelm-Schreiber-Straße in Ossendorf und der Luzerner Weg in Mülheim.



Pressemitteilung VOM 08.04.2016

**Leichtbauhallen – Neue Standorte für Flüchtlingsunterbringung in Köln benannt** Von Manfred Reinnarth

Kölnische Rundschau

Köln – „Seit 11. März sind wir in der freudigen Lage, keine neuen Turnhalle mehr belegen zu müssen“, sagt Wohnungsamts-Chef Josef Ludwig. Und durch 1700 neue Wohnplätze für Flüchtlinge, die die Stadt in den nächsten beiden Monaten in Gewerbehallen, Containern, Wohnhäusern, Systembauten und Hotels fertigstellt, hofft Ludwig, dass die Sporthallen im Görlicher Zentrum in Bocklemünd und an der Neuhöfferstraße in Deutz weiterhin nur in Bereitschaft gehalten werden müssen.

Während in NRW fast überall der Zustrom abgerissen ist, erhält Köln jede Woche 225 Neuzuweisungen – das ist bis 3. Juni so festgeschrieben, weil Köln sein Defizit im Landesvergleich aufholen muss. Derzeit beträgt das Minus im Vergleich zu den anderen Kommunen in NRW noch 4800 Plätze. Zu Beginn der Vereinbarung waren es 6071.

Sowohl die Drehscheibe wie auch die Landesunterkünfte in Köln werden der Stadt angerechnet. Und so kann – zumal derzeit schon 12 517 Flüchtlinge in Köln untergebracht sind – ab Jahresmitte wohl mit dem Bau von Ersatzunterkünften für die Turnhallen begonnen werden. Wenn sich nicht neue Flüchtlingsrouten nach Europa öffnen.

„Wir werden uns auf große Einheiten konzentrieren“, kündigte Stadtkämmerin Gabriele C. Klug an, die kommissarisch auch für Soziales zuständig ist: „Erst werden die Turnhallen geleert, danach geht es raus aus den Hotels.“ Ein Hotelplatz koste im Schnitt 1000 Euro pro Person und Monat und sei somit sehr teuer.

Am 21. April sollen Prioritäten für die Leerung der Turnhallen besprochen werden. „Ligabetrieb und Schulbedarf werden berücksichtigt, weshalb die Förderschule am Kolkrabenweg ganz oben auf der Rückgabeliste stehen dürfte“, sagte Ludwig. Doch wie schnell kann es Ersatz geben?

Von den ersten fünf Standorten für Leichtbauhallen haben sich nur drei als geeignet erwiesen: Ostheim ist in Betrieb, der Luzerner Weg in Mülheim kann im August folgen, die Butzweilerhof-Allee in Ossendorf im September. Auf den beiden anderen Grundstücken werden Container aufgestellt: in Deutz an den Gelenkbogenhallen (in Anthrazit, angepasst an Messe und Hotels) mit 320 Plätzen, 240 in Ossendorf an der Wilhelm-Schreiber-Straße.



Container für Flüchtlinge - hier in Ostheim, Foto: Costa Belibasakis

Sechs weitere Standorte gelten als „geeignet für Leichtbauhallen“, aber über die muss die Politik erst beraten. Erst dann kann die Vergabe erfolgen. Dreieinhalb Monate braucht ein Unternehmer anschließend für den Aufbau.

Die Standorte sind in Lindweiler am Erbacher Weg, in Roggendorf an der Sinnersdorfer Straße, in Auweiler an der Pescher Straße, in Lind an der Nibelungenstraße, in Poll an der Rolshover Straße und in Dellbrück an der Mienforster Straße. Weitere Flächen werden laut Ludwig am Montag benannt.

Und bis zur Inbetriebnahme dieser Leichtbauhallen werden die Sporthallen noch als Unterkunft gebraucht. Die Sportjugend ist enttäuscht, weil sie gerade erst einen Brief von OB Henriette Reker erhalten hat, der weder eine Perspektive für die Flüchtlinge, noch für die Sportvereine aufzeige.

„Das Vertrauen schwindet“, teilte der Vorsitzende Peter Pfeifer mit und fordert eine verbindliche Liste für die Rückgabe und keine weiteren Hallensperrungen.

Doch selbst, wenn die Flüchtlinge aus einer Halle ausziehen können, muss erst saniert werden. Das dauert vier bis sechs Wochen, schätzt Ludwig – „wenn die Schäden leicht zu beheben sind.“



PRESSEMITTEILUNG VOM 12.01.2015

Flüchtlinge in Köln – So kann man Flüchtlingen helfen

Von Tim Attenberger

# Kölner Stadt-Anzeiger



„Flüchtlingskinder tanzen bei einem Fest in der Massenunterkunft an der Neuehrenfelder Herkulesstraße.“ Foto: Christoph Hennes

**Köln** – Mehr als 5100 Menschen suchen aktuell in Köln Schutz. Ihre Unterkünfte hat das Sozialdezernat soweit wie möglich über die gesamte Stadt verteilt. Die Flüchtlinge finden sehr unterschiedliche Bedingungen vor, insbesondere, was ihre Unterbringung betrifft. In der Massenunterkunft an der Neuehrenfelder Herkulesstraße wohnen 700 von ihnen auf engstem Raum. Eine individuelle Betreuung können die Sozialarbeiter trotz ihres Engagements kaum leisten. Andere schlafen in Containern, maroden Gebäuden wie an der Vorgebirgstraße in der Südstadt sowie in einfachsten Hotels. Nur wenige finden einen Platz in einem modernen Wohnheim.

Viele Anwohner setzen sich nach der Eröffnung einer Flüchtlingsunterkunft in ihrer Nachbarschaft erstmals genauer mit dem Thema auseinander. Sie wollen den oft traumatisierten Menschen konkret helfen und sie willkommen heißen, wissen aber nicht, wie das möglich ist und an wen sie sich wenden können. Die wichtigsten Fragen und Antworten:

*Ich will den Flüchtlingen Kleidung, Spielzeug, Möbel oder andere Gegenstände zukommen lassen. Wer akzeptiert diese Spenden?*

Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) nimmt Kleidung, Bettwäsche, Handtücher, gut erhaltenes Spielzeug, kleine

Fahrräder für Kinder, Spielautos an. Diese können montags, dienstags und donnerstags von 7.30 bis 10.30 Uhr in der Kleiderkammer des DRK in der Oskar-Jäger-Straße 101-103 in Ehrenfeld abgegeben werden. Außerhalb dieser Zeiten kann der auf dem Gelände aufgestellte begehbare Kleider-Container verwendet werden. Kleidung kann auch bei anderen Kleiderkammern abgegeben werden, wird dann aber nicht zwingend an Flüchtlinge weitergereicht. Grundsätzlich legen alle Einrichtungen Wert darauf, dass sich die Textilien in einem guten, tragbaren Zustand befinden.

*Ich besitze eine oder mehrere Wohnungen und würde sie gerne an Flüchtlinge vermieten. Was muss ich unternehmen?*

Das Projekt Auszugsmanagement unterstützt Flüchtlinge dabei, aus einem Wohnheim oder Hotel in eine private Wohnung umzuziehen. Die Genehmigung für eine Übernahme der Kosten erteilen das Amt für Wohnungswesen und das Sozialamt, die prüfen, ob die Wohnungsgröße und die Mietkosten angemessen sind.

Kontakt: Havva Sari (0221/47 44 107-11);  
auszugsmanagement@drk-koeln.de

*Ich will Flüchtlingen helfen, die deutsche Sprache zu lernen. Welche Möglichkeiten gibt es?*

Der Bedarf an kostenlosen Sprachförderungen ist generell sehr hoch, da die Flüchtlinge kein Geld für private Kurse haben. Wer sich zutraut, ehrenamtlich Einzelpersonen oder Gruppen zu unterrichten, kann sich an das Flüchtlingszentrum Fliehkraft wenden.

Kontakt: Nahid Fallahi (0221/16860570);  
fallahi@fluechtlingszentrum.de

Weitere Anbieter sind die Caritas-Integrationsagentur (0221/ 98 577-600) und das Katholische Bildungswerk (0221/ 92584750).

*Ich will Flüchtlinge dabei unterstützen, sich in ihrem neuen Umfeld zurecht zu finden. Wie funktioniert das?*  
Das Projekt „Mentorinnen und Mentoren für Flüchtlingsfamilien“ des Kölner Flüchtlingsrates und der Kölner Freiwilligen-Agentur, das ebenso wie Fliehkraft von der „Kölner Stadt-Anzeiger“-Aktion „wir helfen“

unterstützt wird, ermöglicht es Ehrenamtlichen, sich um kleine Familien zu kümmern. Alleine oder im Tandem begleiten sie ihre Schützlinge bei Behördengängen und Arztbesuchen und unternehmen mit ihnen Freizeitaktivitäten. Die Mentorenschaft für neu nach Köln gekommene Flüchtlingsfamilien läuft jeweils ein halbes Jahr.

Kontakt: Jashar Erfanien (0151/54192903) und Gabi Klein (0221/88827821); erfaniens@koelner-fluechtlingsrat.de; gabi.klein@koeln-freiwillig.de

*In meiner Nachbarschaft wurde ein Flüchtlingsheim eröffnet. Wir wollen die Bewohner willkommen heißen. Wer unterstützt uns dabei?*

Das Forum für Willkommenskultur berät Willkommensinitiativen und qualifiziert deren Mitglieder, damit sie den Flüchtlingen sinnvolle Hilfestellungen bieten können.

Der Kontakt zum Forum: Thomas Zitzmann (0160/ 3375146); zitzmann@koelner-fluechtlingsrat.de

## PRESSEMITTEILUNG VOM 16.04.2015

**Köln versinkt in Flüchtlingsflut** Von Nina Stampflmeier

**Köln - 30 Vertreter aus Politik und Kirche trafen sich gestern zum Flüchtlingsgipfel in Düsseldorf, eingeladen von NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft (53, SPD).**

Nicht eingeladen: Vertreter der Stadt Köln. „Es ist sehr schade, gerade Köln hat innerhalb von NRW eine besondere Stellung bei der Flüchtlingsunterbringung“, so die angesäuerte Sozialdezernentin Henriette Reker (59). 6100 Flüchtlinge leben derzeit in Köln, monatlich kommen 300 dazu, die Kosten allein für deren Unterbringung im vergangenen Jahr: 50 Millionen Euro. Zuweisungstopp? Fehlanzeige!

### **Köln versinkt in der Flüchtlingsflut!**

Reker erklärt Kölns Sonder-Stellung: „Zu uns kommen viele Flüchtlinge, die nicht zugewiesen wurden. Die müssen wir auch unterbringen.“ Rund 800 Asylanten leben derzeit illegal in der Stadt. Und weiter: „Bei uns herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt. Andere Städte haben Leerstand und bieten sich sogar an, Flüchtlinge aus Köln unterzubringen. Doch wir dürfen

das nicht nutzen und müssen die Menschen in Turnhallen und Baumärkten leben lassen.“

Das Problem sei ein veralteter Verteilungsschlüssel. „Der bezieht sich vor allem auf die Einwohnerzahl, ohne die Rahmenbedingungen zu beachten.“ OB Jürgen Roters (66/SPD) hatte Innenminister Ralf Jäger (54/SPD) vergeblich angeschrieben, den Verteilungsschlüssel zu ändern.

Also müssen Projekte wie „Auszugsmanagement“ die Situation entspannen. Mitarbeiter von DRK, Caritas und Stadt suchen Vermieter, die Wohnungen für Flüchtlingsfamilien zur Verfügung stellen. Derzeit stehen 1000 Asylanten auf der Liste, um aus den einfachen, beengten Unterkünften in eine richtige Wohnung zu ziehen. „Damit wird Integration gefördert“, so die Dezernentin.

Und die Stadt spart! Für eine vierköpfige Familie zahlt sie im Flüchtlingshotel 3000, im Wohnheim 2500 Euro. „Eine Wohnung kostet uns hingegen 900 Euro. Wer Räume hat, soll sich bitte bei uns melden“, appelliert Reker.



## Serviceerufnummern

Wohnberechtigungsscheine/Wohnungsvermittlung  
Telefon 02 21 / 221-2 43 00

Behindertengerechtes Wohnen  
Telefon 02 21 / 221-2 50 43

Wohnen von mehreren Generationen in einem Haus  
Telefon 02 21 / 221-2 94 64

Förderung Eigentumsmaßnahmen  
Telefon 02 21 / 221-2 42 76

Förderung Mietwohnungsbau  
Telefon 02 21 / 221-2 42 76

Maßnahmen im Wohnungsbestand  
Telefon 02 21 / 221-3 21 74

Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum  
Telefon 02 21 / 221-3 21 74  
Telefon 02 21 / 221-2 21 66

Wohnungsmängel/Wohnraumschutz  
Telefon 02 21 / 221-2 64 13

Öffentlichkeitsarbeit Flüchtlinge  
Telefon 02 21 / 221-2 31 34

## Kontakt/Impressum

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

Telefon 02 21 / 221-2 39 03  
wohnungsamts@stadt-koeln.de

[www.stadt.koeln](http://www.stadt.koeln)



### Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung  
Zimmer, Büro für Corporate Design und Visuelle Kommunikation

Bildnachweis  
Titel: GAG Immobilien AG  
Seite 4: Stadt Köln  
Seiten 12, 33, 44, 45, 53, 61, 64, 65, 66, 70, 83,  
84, 85, 86, 87: Referenzobjekte GAG Immobilien AG  
Seiten 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 81: Stadt Köln  
Seiten 79, 82: istockphoto

Druck  
Druckhaus Süd, Köln



