



Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2022
Ausblick



Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Köln (jeweils zum 31. Dezember)

Indikatoren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohnerinnen und Einwohner	1.036.117	1.044.555	1.044.070	1.053.528	1.069.192	1.081.701	1.084.795	1.089.984	1.091.819	1.088.040	1.079.301	1.092.118
Haushalte	542.261	547.221	545.050	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841	564.973	559.854	568.345
Bevölkerung in Haushalten	1.017.190	1.025.549	1.024.202	1.033.477	1.043.249	1.052.264	1.054.612	1.060.596	1.060.646	1.060.327	1.052.516	1.061.198
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,88	1,87	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,87
¹⁾ Wohnungen	541.890	544.630	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038	561.514	563.145	564.776	567.070	568.746
¹⁾ WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	91.475	92.136	92.788	93.563	94.171	94.575	94.791	95.220	95.440	95.592	95.801	96.111
¹⁾ Wohnfläche/Einwohner in m ²	39,45	39,40	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59	40,08	39,76
¹⁾ Durchschnittliche Wohnfläche/WE in m ²	75,42	75,57	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26	76,29	76,35
Baugenehmigungen (Wohnungen)	2.950	2.941	3.331	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	3.659	3.330	2.596
Fertigstellungen (Wohnungen)	2.669	3.114	3.143	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	2.013	2.520	2.327
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	3.123	2.495	3.360	3.542	3.428	2.590	2.165	1.878	2.196	2.804	3.487	2.114
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	41.642	40.972	40.420	38.988	37.464	37.608	38.103	38.623	38.362	38.381	37.916	37.088
Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %	7,7	7,5	7,4	7,1	6,8	6,8	6,8	6,9	6,8	6,8	6,7	6,5
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich geförderter Eigentumsmaßnahmen)	40.126	38.917	37.932	35.907	34.055	33.356	33.249	32.774	32.182	31.371	31.016	30.188
Anteil der Sozialwohnungen in %	7,4	7,1	6,9	6,5	6,1	6,0	6,0	5,8	5,7	5,6	5,5	5,3
Bewilligung von Mietwohnungen	663	210	537	609	834	785	770	585	865	657	878	334
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	290	86	40	17	5	2	1	6	1	3	2	0
WE Modernisierungsförderung ²⁾	2	30	1	2	194	90	78	²⁾ 365	²⁾ 274	²⁾ 416	²⁾ 376	993
WBS-Anträge (jährlich) ³⁾	16.454	16.052	15.373	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256	14.230	15.237	16.704
bezogene WE 1. Förderweg	3.504	3.358	2.763	2.614	2.255	2.390	2.292	2.161	2.194	2.225	2.624	2.287

WBS = Wohnberechtigungsschein

WE = Wohneinheiten

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

1) Die Datengrundlage für den Kölner Wohnungsbestand wurde aktualisiert. Berechnung und Fortschreibung basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011. Die Ergebnisse wurden rückwirkend bis 2010 angepasst.

2) Am 01.02.2018 ist die Modernisierungsrichtlinie (RL Mod) in Kraft getreten, die RL Bestands-Invest wurde gleichzeitig außer Kraft gesetzt.

3) *Gruppe A



Wohnen in Köln

**Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2022
Ausblick**

Wohnen in Köln
Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2022

Liebe Leser*innen!



Henriet Reker
Oberbürgermeisterin
der Stadt Köln

Das Leben in einer Stadt wie Köln bringt viele Vorteile mit sich – seien es die kurzen Wege, der gut ausgebauten Personennahverkehr oder die vielen kulturellen Angebote, die unsere Stadt so lebenswert machen. Nach einem kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang während des Höhepunkts der Corona-Pandemie hat sich der Trend nun wieder umgekehrt und die Bevölkerung wächst. Damit wächst auch der ohnehin schon hohe Bedarf an Wohnraum.

Zudem ereignete sich im Februar 2022 das bis dahin Unvorstellbare, als der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine begann. Die Kölner*innen haben Moral bewiesen und gezeigt, dass sie tatkräftige Unterstützung leisten und den geflohenen Menschen – in vielen Fällen sogar ganz buchstäblich – ihre Türen öffnen. Jetzt ist es eine wichtige Aufgabe unserer Stadt, diesen Menschen auch ein dauerhaftes, neues Zuhause bieten zu können.

Um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum zu begegnen, sind große Investitionen in den Bau neuer Wohnungen und Häuser notwendig. Ebenso wichtig und erforderlich ist aber auch der Erhalt und die Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum. Das öffentliche Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen bietet dazu attraktive Konditionen. Wohnraum, der einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt, ermöglicht Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein sowie Auszubildenden und Studierenden den Zugang zum angespannten Kölner Wohnungsmarkt. Durch die Förderung ist sichergestellt, dass der Wohnraum für weitere 20 Jahre der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt.

Das Jahr 2022 war in dieser Hinsicht äußerst erfolgreich. Insgesamt hat die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde Förderzusagen für insgesamt 1.327 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit einer entsprechenden Wohnberechtigung erteilen können: Das beste Jahresergebnis der letzten beiden Jahrzehnte und ein toller Erfolg! Dafür spreche ich allen Beteiligten meinen herzlichen Dank aus.

Henriet Reker

Henriet Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln
Köln, Juli 2023

Liebe Leser*innen!



Dr. Harald Rau

*Beigeordneter für
Soziales, Gesundheit
und Wohnen*

Die Herausforderungen, denen sich die Stadt Köln im Themenfeld Wohnen stellen muss, sind in 2022 ähnliche wie in den Vorjahren – und doch hat sich vieles geändert.

Ganz besonders der völkerrechtswidrige und menschenverachtende Krieg Russlands gegen die Ukraine hat Menschen dazu gezwungen, ihre Heimat zu verlassen und Schutz bei uns zu suchen. Damit hat sich der Fokus der Arbeit des Amtes für Wohnungswesen abermals verschoben und Prioritäten mussten neu gesetzt werden. Die Aufnahme tausender Geflüchteter aus der Ukraine und aus anderen Krisengebieten war eine enorme Kraftanstrengung, die unserer Stadtgesellschaft, vielen ehrenamtlich Tätigen und unseren städtischen Mitarbeitenden viel abverlangte. Mit den Erfahrungen aus den Jahren 2015/2016 gelang es, die in der Zwischenzeit entwickelten Konzepte zur Unterbringung von Geflüchteten erfolgreich anzuwenden. Innerhalb kürzester Zeit haben wir die benötigten Plätze zur Unterbringung reaktiviert oder neu geschaffen, teilweise aber nicht in einer Qualität, wie wir sie uns für alle wünschen.

Die auch durch den Krieg bedingte Verteuerung der Energie hat uns verdeutlicht, dass energieeffizientes Bauen und Wohnen uns alle angeht und die Wende hin zu nachhaltiger Energie vollzogen werden muss. Nur so kann es uns gelingen, krisenfest und unabhängig zu werden. Deshalb ist es wichtig, dass Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der -kosten möglich sind auch für Menschen, die sich solche Investitionen ohne Unterstützung nicht leisten können. Das Amt für Wohnungswesen hat seine Bemühungen um Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter fortgesetzt und das beste Einzelergebnis der letzten zwei Jahrzehnte erzielt. Die Modernisierungs-Fördermittel werden für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, der Sicherheit, der Digitalisierung und des Wohnungsumfelds, für den Klimaschutz, den Abbau von Barrieren und für sonstige Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt. Der Ratsauftrag, mindestens 1.000 Wohnungen jährlich zu fördern, wurde ein weiteres Jahr in Folge deutlich übertrffen.

Der russische Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Folgen sind für alle Kölner*innen deutlich spürbar. In allen Bereichen des Lebens ist es zu starken Preissteigerungen gekommen, insbesondere bei den Wohnkosten. Deshalb hat die Bundesregierung mit dem WohngeldPlus-Gesetz den Kreis der Berechtigten für Wohngeld deutlich erhöht und die Menschen mit einer neuen, dauerhaften Heizkostenkomponente entlastet. Zugleich werden mit einer Klimakomponente Mieterhöhungen aufgrund energetischer Verbesserungen abgefedert. Die Gesetzesnovellierung hat dabei zu erheblichen personellen Mehrbelastungen in der Wohngeldstelle geführt, denen die Mitarbeitenden mit großem Einsatz begegnet sind.

Mein Dank gilt daher insbesondere den Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen. Sie sind mit Aufgaben betraut, die ganz direkt vom Weltgeschehen beeinflusst werden, und müssen sich immer wieder auf neue Gegebenheiten einstellen und pragmatische Lösungen für die neuen Herausforderungen finden.

Ich freue mich, dass auch in diesem Jahr unsere Kooperationspartner*innen den Bericht mit ihren Beiträgen bereichern und uns damit erneut interessante Einblicke in ihre Arbeit geben.



Dr. Harald Rau

Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen

Köln, Juni 2023

Inhalt

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen	18
Gesetzeslage	18
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	20
Kooperatives Baulandmodell Köln	20
Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen	21
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	22
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2022	22
Das Wohnraumförderungsprogramm	23
Grundsätze der Wohnraumförderung	24
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 – 2022	25
Fördergegenstände und Förderkonditionen 2022	25
Öffentliche Wohnraumförderung	26
Art und Höhe der Förderung 2022	26
Zusatzdarlehen 2022	27
Darlehenskonditionen	27
Förderung selbstgenutzten Wohnraums	28
Veränderungen der Wohnraumförderbestimmungen 2022	
Mietwohnungen/selbstgenutztes Wohneigentum/Modernisierung	29
Modernisierung im Bestand	30
Förderkonditionen	31
Modernisierungsoffensive	31
Blickwinkel Demografischer Wandel	33
Information und Beratung zu allen Fördergegenständen	33
Weitere Informationen	33
Wohnungsangebot	34
Wohnungsbestand in Köln	34
Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus	35
Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke	36
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand	38
Förderung barrierefreier Mietwohnungen 2011 – 2022	39
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	40

Wohnungsnachfrage	41
Bevölkerung und Haushalte in Köln	41
Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2050	41
Haushaltsgrößen 2022	42
Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2022	43
Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	43
Förderung von Mietwohnungen	43
Ergänzungsdarlehen	44
Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau seit 2006	45
Städtische Grundstücke und freifinanzierte Wohnungen	46
Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen	46
Bindungsverlängerungen und -ankauf	47
Geförderte Neubau- und modernisierte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 2006 – 2022	47
Förderung der Modernisierung im Bestand	48
Wohnkosten	49
Kölner Mietspiegel	49
Mietspiegel 2023	51
Mietspiegel 2021	52
Mieten im geförderten Wohnungsbau	53
Meseteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit	54
Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau	54
Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse	55
12. Kölner Immobilienmesse	55
Kölner Wohnprojektetag	57
EXPO REAL	58
Stadtinformationskampagnen	61
Ausblick	61

Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz 62

Wohnungsaufsicht	62
Mietpreiskontrolle	64
Mietpreisüberhöhung	65
Mietwucher	66
Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)	66
Neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung	68
Genehmigungen und Ersatzwohnraum	69
Neu eröffnete Wiederzuführungsverfahren	70
Kurzzeitvermietung von Wohnraum	70
Registrierungspflicht für alle	
Anbieter*innen von Kurzzeitvermietung	71
Leerstand von Wohnraum	73

Wohnungsbestandsverwaltung 74

Bestands- und Besetzungs kontrolle	74
Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	76
Freistellungen	76
Wohnraum-Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen	76
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	78
Mietpreisprüfungen	79
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	79
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	79
Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	79
Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.Bank	80
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau	82
Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken 2022	83

Wohnraumversorgung 84

Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen	84
WBS – Voraussetzungen	84
WBS – Wohnungsgrößen	84
Anzahl der beantragten Bescheinigungen	86
Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen	86
Dringlichkeitsvermerk	87
Erteilte WBS nach Haushaltsgröße	88
Erteilte Bescheinigungen für spezielle Personengruppen	89

Inhalt

Ausblick	89
Wohnungsberatung	89
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	91
Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen	92
Soziales und innovatives Wohnen	93
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	93
Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil	95
Neues Wohnen im Alter e.V. (NWiA)	96
Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen	98
Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen	98
Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen	99
Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz	99
Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung	100
Ambulante Wohngruppen für Jugendliche	100
Wohngeld	101
Bedeutung des Wohngeldes	101
Organisation der Kölner Wohngeldstelle	101
Wohngeldzahlungen 2015 – 2022	102
Ausblick	103
Wohnraumversorgung für besondere Gruppen	104
Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtung	104
Unterbringung von durch Obdachlosigkeit bedrohten Menschen	104
Unterbringung von Katastrophenopfern	104
Mit Wohnraum zu versorgende Wohnungslose und dringend Wohnungssuchende	105
Unterbringung von Geflüchteten	106
Entwicklung der Anzahl städtisch untergebrachter Geflüchteter	107
Belegung der Unterbringungsreserve	107
Ausweitung der Unterbringungsressourcen	107
Ukrainekrieg und Auswirkungen auf die Unterbringungssituation in Köln	108
Aufbau der Strukturen	109
Einrichtung des WelcomeCenter Cologne	109

Einrichtung eines Ankunftszentrums in Messehallen und am Südstadion	110
Akquise von Beherbergungsbetrieben	111
Sicherstellung der Betreuung	111
Unterstützung durch das Ehrenamt	111
Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke	112
Unterbringungsformen	112
Sozialhäuser	112
Stadteigene Wohn- und Unterkunftsgebäude	113
OMZ Gummersbacher Straße	113
Temporäre Unterkünfte für Geflüchtete	113
Systembauten	113
Mobile Wohneinheiten	114
Außenanlagengestaltung für temporäre Standorte	116
Konventionelle Gebäude	117
Energiecontrolling	117
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	117
Sanierung von Ankaufobjekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	119
Passivhausstandard und weitere klimaverbessernde Maßnahmen	120
Objektservice	120
Besondere Herausforderung Umbau, Instandsetzung und Neuausstattung für Geflüchtete aus der Ukraine	121
Erweiterung des Handwerks-Teams	122
Anmietung eines neuen Materiallagers	122
Reaktionen auf die Energiekrise	122
W-LAN in Objekten für geflüchtete Menschen	123
Sicherheitsdienstleistungen	123
Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben	123
Betreuung in der Notaufnahmeeinrichtung	124
Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter	125
Projekt Auszugsmanagement	126
Wohnversorgung von Geflüchteten	127
Gewaltschutzkonzept in Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete der Stadt Köln	127
Kooperationspartnerschaften und Vernetzung	128
Malgruppe/ Kunstwerkstatt	129
Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden	130

Inhalt

Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen	131
Ombudsstelle für Geflüchtete	132
Beschwerdestelle zur Unterbringung Geflüchteter	132
Öffentlichkeitsarbeit	133
Beiträge der Kooperationspartner*innen	136
GAG Immobilien AG	136
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	143
Mieterverein Köln	146
LEG Immobilien	149
köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.	151
Servicerufnummern	154



**Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2022**

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Die öffentliche Wohnraumförderung wird durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) geregelt.

Zu den Zielen des WFNG NRW gehören die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, die Anpassung, Modernisierung und energetische Nachrüstung des bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels und die Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren. Bei der öffentlichen Wohnraumförderung werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbefürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt. Für die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln wurden 2022 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP in der Fassung 2022), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2022) und die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod 2022) herangezogen.

Die Bestimmungen regeln die Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge und Verfahrensgrundsätze. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestim-

mungen im Rahmen der Wahrnehmung einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an.

Die Digitalisierung der Anträge und Bewilligungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ging 2022 in die nächste Phase. Dies wurde ermöglicht durch die Änderungen im WFNG NRW bei der Implementierung und Ausweitung des Förder-Softwareprogramms WohnWeb, die Möglichkeit des digitalen Wohnberechtigungsscheins und weitere Öffnungen für die Digitalisierung. Weitere Neuerungen betreffen den Klimaschutz und den Schutz von vulnerablen Gruppen mit dem Bau oder Modernisierung von Schutzhäusern. Diese Punkte sind nun im WFNG NRW rechtlich verbindlich dargestellt. Wesentliche Änderungen sind die Erhöhung der Grunddarlehen und der Tilgungsnachlässe. Die Regelungen der Zusatzdarlehen wurden überarbeitet und die Zweckbindungsdauer wurde angepasst. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) „Effizienzhaus 55“ ist als neuer Baustandard gesetzt und es wurde ein Klimabonus für den BEG „Effizienzhaus 40“ Standard eingeführt. Die Einkommensgrenzen des begünstigten Personenkreises werden durch Dynamisierungserlass angehoben. Bei der Möglichkeit des vorzeitigen Vorhabenbeginns ist nun auch der frühzeitige Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, möglich. Ausgenommen von der Änderung sind Anträge auf Eigentumsförderung. Grundsätzlich sind zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen wieder förderfähig,



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Raderberg

Förderempfänger*innen müssen jedoch Eigentümer*innen aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes werden. Die Zweckbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) ist nur noch für 25 oder 30 Jahre möglich. Ziel ist hier die nachhaltige Bindung von gefördertem Wohnraum. Die Höhe der Bewilligungsmieten hat sich nicht verändert, bei der Einkommensgruppe A gilt weiterhin 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und bei der Einkommensgruppe B 7,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Grunddarlehen und Tilgungsnachlässe wurden um rund 20 Prozent angehoben und die Zusatzdarlehen ebenso

angepasst. Bei der Förderung von selbstgenutzten Eigentumsmaßnahmen werden die Grundpauschalen und der Familienbonus auch um ca. 20 Prozent angehoben. Bei der Modernisierung im Bestand erhöht sich der Darlehens-Höchstbetrag je Wohnung oder Eigenheim von 120.000 Euro auf 150.000 Euro, der Tilgungsnachlass erhöht sich um fünf Prozentpunkte auf 25 Prozent. Weitere Tilgungsnachlässe für eine ökologische Dämmung oder überdurchschnittlichen energetischen Standard sind möglich. Die Förderbedingungen für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (stationäre Einrichtungen)

sind nun ebenfalls gegenüber dem Vorjahr verbessert. Bei der Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende ist eine Erhöhung der Grunddarlehen und der zulässigen Bewilligungsmieten, die Vereinfachung der Tilgungsnachlässe und eine Einführung eines Zusatzdarlehens für Planungswettbewerbe festzustellen. Des Weiteren werden energetische Mindeststandards eingeführt.

Wie im Vorjahr erhält die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget für 2022 in Höhe von 95 Millionen (Mio.) Euro.

Grundlage ist die 2018 zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) und der Stadt Köln abgestimmte Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnungsbauförderung der Jahre 2018 bis 2022.

Darin garantiert das Land NRW der Stadt Köln in den Programmjahren 2019 bis 2022 ein erhöhtes jährliches Globalbudget in Höhe von 95 Mio. Euro, insgesamt 380 Mio. Euro. Mit diesen Fördermitteln kann die Stadt Köln flexibel umgehen und die Mittel zur Lösung der wohnungspolitischen Aufgaben gemäß der örtlichen Bedarfe einsetzen.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Das vom Rat der Stadt Köln im Jahr 2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ist auch weiterhin die strategische Grundlage für eine aktive Bau-land-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik der Stadt Köln. Zu den bereits umgesetzten

Einzelmaßnahmen gehören das Kooperative Baulandmodell, die Konzeptvergabe von Grundstücken und das „Kölner Wohnbündnis“.

Die Entwicklung der Angebotsmieten, der Kaufpreise für Immobilien und Grundstücke sowie die sehr niedrige Leerstandsquote verdeutlichen, dass der Wohnungsmarkt in Köln weiterhin angespannt ist.

Die Miet- und Baulandpreise sowie die Baukosten im Geschossbau steigen seit mehreren Jahren an. Das Mietenniveau liegt in Köln, wie in den Vorjahren, über dem bundesweiten Durchschnitt.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik hatte bereits im StEK Wohnen stattgefunden und zu Handlungsempfehlungen geführt, die der Rat in der Sitzung am 11.02.2014 beschlossen hat.

Das MHKBD NRW stellt übereinstimmend mit der Stadt Köln fest, dass die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürger*innen eine der zentralen Zukunftsfragen ist. Unabhängig davon sind noch weitere Budgets, etwa für Quartiersentwicklungen und Studierendenwohnraum, möglich. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig ausreichende Mittel des Landes NRW für die Förderung von 1.000 neu zu schaffenden und preisgebundenen Wohnungen bereitgestellt werden.

Kooperatives Baulandmodell Köln

Aktueller Sachstand:

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln im Jahr 2014 das

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

StEK Wohnen beschlossen. Das Kooperative Baulandmodell ist ein Bestandteil dieses Konzepts und wurde 2014 als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele in Köln eingeführt. Im Jahr 2017 wurde es fortgeschrieben und seitdem stetig weiterentwickelt, wie aktuell im Rahmen der Änderung der Umsetzungsanweisung (2022).

Es definiert klare Rahmenbedingungen für die Bauherr*innen und verpflichtet diese, bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment gemäß den Wohnraumförderbestimmungen NRW zu errichten, vorausgesetzt, es entstehen mehr als 1.800 Quadratmeter Geschossfläche Wohnen. Diese Größe entspricht etwa 20 Wohneinheiten. Gleichzeitig werden die Bauherr*innen stärker verpflichtet, sich an den von ihnen ausgelösten Infrastrukturkosten zu beteiligen.

Mit der ersten Änderung der Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln 2022 soll sichergestellt werden, dass Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten.

Eines der neu eingeführten Instrumente ist die Kombifläche. Sie deckt die Mehrbedarfe „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Grünfläche“ ab und greift bei kleineren Vorhaben bis 109 Wohneinheiten, bei welchen nach aktueller Regelung lediglich eine Ablösesumme gezahlt werden musste. Dadurch wurde der Mangel an qualitativem Freiraum vor allem in innerstädtischen Bereichen zunehmend größer.

Hinzu kommt aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der Spitzenwerte bei den Geburtszahlen ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen. Um diesem Trend zu entsprechen, wurde das Betreuungsangebot für unter drei- und über dreijährige Kinder ergänzt, so dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, Betreuungsplätze in Höhe des im Plangebiet generierten Bedarfs in Form von KiTa (40 Betreuungsplätze), Großtagespflege (9 Betreuungsplätze) oder Tagespflege (5 Betreuungsplätze) nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten.

Seit 2022 obliegt die Federführung für das Kooperative Baulandmodell ausschließlich dem Stadtplanungsamt – insbesondere dem Sachgebiet „Vorbereitende Bauleitplanung“.

Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen

Die öffentliche Wohnraumförderung basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Ihre Zielsetzungen stellen seit jeher auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse ab. Aufgabe der Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

In einer Großstadt wie Köln ist es schwieriger geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Haushalte mit kleineren, zunehmend aber auch mit mittleren Einkommen, haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Das Haushaltseinkommen ist oftmals zu niedrig, um sich die Miete einer am freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnung leisten zu können.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Porz

Aber auch sonstige Gründe erschweren eine erfolgreiche Wohnungssuche. Selten ist geeigneter Wohnraum der erforderlichen Größe und Ausstattung verfügbar oder es fehlt an Akzeptanz auf Seite der Vermietenden. Etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung haben es oft sehr schwer, eine für ihre Bedürfnisse angemessene Wohnung zu finden.

Für die Wohnversorgung gerade dieser Haushalte ist die staatliche Förderung entsprechender Wohnungen mit begrenzter Miethöhe unverzichtbar.

Die permanente Weiterentwicklung der Wohnraumförderung sichert ihren Bestand. Möglich ist dies durch weiterhin attraktive Förderkonditionen des Landes.

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW
Das Wohnraumförderungsprogramm 2022 legte Schwerpunkte und Ziele für das Programmjahr fest, es bestimmte den finanziellen Umfang, die Art der Finanzierung sowie die Verteilung der Fördermittel auf einzelne Programmpunkte und machte grundlegende Vorgaben für einzelne Förderinstrumente.

Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2022

Die Wohnungspolitik insgesamt und die öffentliche Wohnraumförderung im Besonderen stehen heute und in Zukunft vor großen Herausforderungen:

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

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Versorgungsengpässen und teilweise zu Verdrängungsprozessen (Segregation).

Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel der Förderung 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 beziehungsweise erhalten werden. Der Wohnversorgung von vulnerablen Bevölkerungsgruppen muss besondere Beachtung zukommen. Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft viele Anstrengungen für die energetische Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um all diese Herausforderungen zu meistern, sind erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land NRW hatte daher 2022 ein landesweites Mittelvolumen von 1,3 Milliarden (Mrd.) Euro bereitgestellt. Abgerufen wurde landesweit ein Fördervolumen von 1,12 Mrd. Euro. Damit konnten in NRW insgesamt 7.919 Wohneinheiten gefördert werden.

Die Landesregierung hatte für das Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 folgende Leitziele beschlossen:

- › bezahlbaren und attraktiven Wohnraum, insbesondere auch durch die Schaffung von Wohneigentum für Haushalte mit geringem Einkommen, bereitzustellen,
- › Wohnsiedlungen durch Modernisierung und Neubau an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen und zukunftsfähig aufzustellen,
- › sozial gemischte, insbesondere generationenübergreifende Wohnsiedlungen mit barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten,
- › Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot zu schaffen,
- › maßnahmenorientierte kommunale Handlungskonzepte für zukunftssichere Wohnsiedlungen zu entwickeln,
- › den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an Wohnraum für Studierende zu stärken,
- › die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der Senkung der Wohnnebenkosten und der Verringerung des CO₂-Ausstoßes zu unterstützen,
- › innovative Wohnqualitäten mittels experimentellen Wohnungsbau zu entwickeln.
- › seit 2020 gelten die Regelungen für die Neubau- und Modernisierungsförderung des studentischen Wohnraums auch für Wohnungen und Wohnheimplätze für Auszubildende. Der Nachweis der Berechtigung erfolgt hier durch die Bestätigung des Arbeitgebers.

Das Wohnraumförderungsprogramm

2018 – 2022 trägt mit seinen Förderangeboten der Verschiedenheit 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.

Köln war und ist weiterhin Schwerpunkt des Wohnraumförderbedarfs in Nordrhein-Westfalen.

Grundsätze der Wohnraumförderung

Die **Förderung des Mietwohnungsbaus** trägt dazu bei, in Städten und Gemeinden mit hoher Wohnungsnachfrage und steigenden Wohnkosten ein Angebot an attraktiven Wohnungen zeitgemäßen Standards zu dauerhaft bezahlbaren Mieten zu sichern oder neu zu schaffen.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Chorweiler

Die **Eigentumsförderung** richtet sich an Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens eine Förderung zur Bildung von Wohneigen- tum erhalten können. Sie steht als gleich- rangiges Förderziel neben dem geförderten Mietwohnungsbau. Wohnungsunternehmen aller Größen sowie Einzeleigentümer*innen sind gleichermaßen Adressat*innen der För- derangebote. Die geförderten Wohnungen beziehungsweise Eigenheime sollen sich in ihrer baulichen Qualität, ihrer Ausstattung und Lage nicht nachteilig von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden. Die Wohnraum- förderung vergrößert das Angebot an bar- rierefreien Wohnungen und ermöglicht, die Erfordernisse des Klimaschutzes einzubinden.

Eine weitere Säule der Wohnraumförderung ist die **Modernisierung des Wohnungsbe- stands**. Hiermit wird eine zeitgemäße Wohn- qualität ohne sozial unverträgliche Steigerung der Wohnkosten erreicht.

Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 – 2022

Wesentliche Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung in NRW ist das Eigen- kapital der NRW.Bank, das hauptsächlich aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermö- gen besteht. Mit der Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 ist die öffentliche Wohnraum- förderung in die Verantwortung der Länder übergegangen.

Der bedarfsgerechte Mittelrahmen in NRW verteilt sich im Berichtsjahr wie folgt:

- › 800 Mio. Euro für die Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und experi- menteller Wohnungsbau,
- › 150 Mio. Euro für die Neuschaffung und den Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums,
- › 100 Mio. Euro für die Modernisierung im Bestand,
- › 200 Mio. Euro für Maßnahmen der Quar- tiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Hand- lungskonzepte inklusive Maßnahmen in regionaler Kooperation und
- › 50 Mio. Euro für den Neubau und Moderni- sierung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende (Wohnungen und studenti- sche Wohnheimplätze)

Fördergegenstände und Förderkonditionen 2022

Mit den neuen gesetzlichen Regelungen wurden für den Bereich Mietwohnungsbau die Bewilligungsmieten und Förderpauschalen angehoben. Um auch die Eigentumsquote landesweit zu steigern, sieht dieses Pro- gramm eine deutlich verbesserte Eigentums- förderung durch erhöhte Grund- und Zusatz- darlehen vor.

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen ergeben sich in Kurzform aus dem nächsten Kapitel. Es handelt sich um die Konditionen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern, für die Eigentumsförderung sowie für die Mo- dernisierungsförderung.

Öffentliche Wohnraumförderung

**Neuschaffung von Mietwohnungen,
Mieteinfamilienhäusern, Gruppenwohnungen
und Räumen zur Verbesserung der
wohnungsnahen sozialen Infrastruktur**

Ziel

Schaffung und Erhaltung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Bestehtender Wohnraum soll an die Erfordernisse des demografischen Wandels angepasst und energetisch nachgerüstet werden. Die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren ist zu erhalten und zu stärken.

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

Antragsberechtigt

Investierende und Bauherr*innen 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 2022

Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe A
(*Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW*)

Wohnungsgröße

Mindestens 35 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag

2.950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche maximal

Öffentliche Wohnraumförderung

Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe B

(Haushalte mit einem Einkommen von maximal 40 Prozent über den Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße

Mindestens 35 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag

1.960 Euro je Quadratmeter
Wohnfläche maximal

Zusatzdarlehen 2022

- › für Gebäude mit BEG „Effizienzhaus 40“
Standard: 250 Euro je Quadratmeter
Wohnfläche
- › für Mietefamilienhäuser: 10.000 Euro je Haus
- › für die Standortaufbereitung: 75 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 20.000 Euro für jede geförderte Wohnung
- › für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 Euro für jede geförderte Wohnung
- › für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen: 7.000 Euro pauschal und weitere Beträge für besondere Ausstattungsmerkmale
- › städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten im Denkmalbereich: bis zu 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
- › Bauen mit Holz: 1,10 Euro je Kilogramm Holz, maximal 15.000 Euro pro Wohnung
- › Es kann ein Tilgungsnachlass von 30 bis 35 Prozent auf die Grundpauschale und von 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen beantragt werden.

Darlehenskonditionen

- › 0,0 Prozent Zinsen (für die ersten 15 Jahre der Wohnungsbinding, danach 0,5 Prozent für die restliche Bindungsdauer, marktübliche Verzinsung nach Ablauf der Wohnungsbinding)
- › 1,0 Prozent Tilgung (auf Wunsch: 2,0 Prozent), auf Antrag konnte die Tilgung des Darlehens in den ersten fünf Jahren ab Leistungsbeginn ausgesetzt werden (tilgungsfreie Anlaufjahre).
- › 0,5 Prozent jährlicher Verwaltungskostenbeitrag an die NRW.Bank
- › 0,4 Prozent einmalige Bearbeitungsgebühr an die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde

Wesentliche Bedingungen

Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 Prozent Eigenleistung; Standortqualität; bis zu sieben Vollgeschosse, positive Bonitätsentscheidung der NRW.Bank; kein Baubeginn und keine durchgeführten Maßnahmen vor Mittelbewilligung (die Erteilung eines vorzeitigen Baubeginns ist auf Antrag möglich), ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche gestaltet werden. Alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein, kein Wohnraum im Souterrain. Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belüften und beleuchten.

Vorbehalt für Wohnberechtigte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW für die Einkommensgruppen A und B (bis 40 Prozent über der Einkommensgrenze); Zweckbindung: 25 oder 30 Jahre. Die vorzeitige Darlehensrückzahlung verkürzt nicht die Bindungsdauer.

Grundmiete

- › Einkommensgruppe A: 7,00 Euro je Quadratmeter monatlich
- › Einkommensgruppe B: 7,80 Euro je Quadratmeter monatlich
- › bei Erreichen des BEG Effizienzhaus 40 Standards ist eine Erhöhung um jeweils 0,10 Euro je Quadratmeter monatlich möglich
- › zulässige Mieterhöhung: 1,5 Prozent jährlich ab Bezugsfertigkeit und ausgehend von der Bewilligungsmiete

Belegungsrechte

Einkommensgruppen A und B:
25 oder 30 Jahre

In Köln besteht jedoch eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Investierenden beziehungsweise die Vermietenden die berechtigten Mieter*innen grundsätzlich selbst auswählen können. Die aktuelle Vereinbarung hat eine Geltungsdauer bis 2026.

Rechtliche Grundlagen

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

Förderung selbstgenutzten Wohnraums

Ziel

Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einem Grad der Behinderung von 50 oder mehr.

Antragsberechtigung

Antragsberechtigt waren Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 des WFNG NRW mit mindestens einem Kind, das die Voraussetzungen gemäß § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz (EStG) erfüllt oder dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird und/oder mit mindestens einer schwerbehinderten Person.

Gefördert wurde der Neubau, Ersterwerb oder Erwerb bestehenden Wohnraums in Form eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Änderungen im Programmjahr 2022:

Die Grundpauschale und der Familienbonus wurden angehoben. Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz und für standortbedingte Mehrkosten konnten beantragt werden.

Bedingungen

- › Zinssatz: 0,5 Prozent (Laufzeit 25 Jahre) danach 2 Prozent über dem dann gültigen Basiszinssatz
- › Tilgung: 1 Prozent, bei Erwerb 2 Prozent
- › Verwaltungskosten: laufend 0,5 Prozent
- › Bearbeitungsgebühr (einmalig) 1.000 Euro

Es konnte ein Tilgungsnachlass von bis zu 10 Prozent auf den Darlehensgrundbetrag, den Familienbonus und das Darlehen für Barriere-

Beispielhafte Veränderungen der Wohnraumförderbestimmungen 2022
Mietwohnungen/selbstgenutztes Wohneigentum/Modernisierung

Wohnungsgröße	2022	Vorjahr
Grundpauschale je qm Wohnfläche Neubau A/B	2.950 Euro 1.630 Euro	2.460 Euro 1.630 Euro
Zusatzdarlehen Bauen mit Holz (je Kilogramm)	1,10 Euro	0,80 Euro
Zusatzdarlehen für BEG Effizienzhaus 40 Standard (Mietwohnungsbau) je Quadratmeter Wohnfläche	250 Euro	150 Euro
Zusatzdarlehen für BEG Effizienzhaus 40 Standard (Eigentumsförderung)	25.000 Euro	--
Grundpauschale selbstgenutztes Wohneigentum	154.000 Euro	128.000 Euro
Familienbonus selbstgenutztes Wohneigentum pro Kind	20.000 Euro	17.500 Euro
Darlehenshöchstbetrag Modernisierung je Wohnung	150.000 Euro	120.000 Euro
Tilgungsnachlass bei Modernisierung	25 Prozent	20 Prozent
Zinsfreie Phase bei Modernisierung	15 Jahre	10 Jahre

freiheit beantragt werden. Auf die Zusatzdarlehen standortbedingte Mehrkosten, Bauen mit Holz und BEG Effizienzhaus 40 Standard wurde ein Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt.

Wesentliche Bedingungen

- › Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen
- › Tragbarkeit der Belastung und Eigenleistung von 15 Prozent (davon mindestens 7,5 Prozent Eigenkapital). Als Ersatz für die Eigenleistung konnte auf Antrag ein Betrag in Höhe von 15 Prozent des Förderdarlehens anerkannt werden
- › Bankdarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 Prozent Tilgung, bei Bestandserwerb 2 Prozent.
- › familiengerechtes und gesundes Wohnen, beispielsweise ausreichende Zimmergrößen (Ausnahmen beim Bestandserwerb möglich), emissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum und angemessene Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche
- › Baubeginn erst nach Erteilung der Förderzusage; Ausnahme: schriftliche Bestätigung der Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn durch die Bewilligungsbehörde (Stadt Köln)
- › Abschluss des notariellen Kaufvertrages nur mit kostenfreiem Rücktrittsrecht oder nach Erteilung der Förderzusage

Rechtliche Grundlagen

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

Art und Höhe der Förderung

Es bestand die Möglichkeit, ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis 50.000 Euro zu beantragen, wenn ein dinglich gesichertes Darlehen nicht erreichbar war.

Modernisierung im Bestand

Die Richtlinie Modernisierung (RL Mod) wendete sich an die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung im Bestand, um diesen zukunftsfähig zu erhalten und eine Bezahlbarkeit nach der Modernisierung zu erreichen. Weiterhin sollte die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren gestärkt werden, ebenso der Erhalt von Wohngebäuden mit besonderem städtebaulichem Wert. Die Förderung war grundsätzlich nur in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen möglich.

Wichtigste Änderungen

Bei Erreichen eines *überdurchschnittlichen* energetischen Standards und für eine Wärmedämmung mit ökologischen Dämmstoffen konnte auf Antrag ein um jeweils 5 Prozent erhöhter Tilgungsnachlass gewährt werden.

Die Mietobergrenzen für den geförderten Wohnraum (Gruppe A) betrugen für Köln 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche plus das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung, höchstens jedoch 0,60 Euro. Eine Mieterhöhung von 1,5 Prozent jährlich war möglich, bezogen auf die Bewilligungsmiete. Förderziele waren die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum oder Wohngebäuden, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer und der Schutz vor Einbruch, die Reduzierung von Barrieren im bestehenden Wohnraum, die

Erhöhung der Energieeffizienz von Wohngebäuden und die Erweiterung des bestehenden Wohnraums, um ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu erhalten.

Fördervoraussetzungen:

- › Wohnraum seit mindestens fünf Jahren bezugsfertig
- › mindestens 35 m² Wohnfläche
- › Gebäude mit nicht mehr als sechs Vollgeschossen – höhergeschossige Gebäude und Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre sind förderfähig, wenn zusätzliche Anforderungen erfüllt werden.

Förderkonditionen

- › Förderung mit Darlehen bis zu 100 Prozent = Vollfinanzierung
- › Darlehenshöchstgrenze: 150.000 Euro pro Wohnung/Eigenheim
- › 0,0 Prozent Zinsen jährlich für die ersten 15 Jahre, danach 0,5 Prozent bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer (wahlweise 20 oder 25 Jahre), dann marktübliche Verzinsung
- › Tilgung: pro Jahr 2,0 Prozent (Annuitätendarlehen)
- › Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 Prozent jährlich, jeweils vom Restkapital
- › Bearbeitungsgebühr Bewilligungsbehörde: einmalig 0,4 Prozent vom gewährten Darlehen
- › Ein Tilgungsnachlass von 25 – 35 Prozent auf das nach Prüfung des Kostennachweises anerkannte Darlehen ist möglich

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgte in zwei gleichen Raten, bei Beginn der Maßnahme und nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises.

Modernisierungsoffensive

Das bereits 2018 durch das Land NRW aufgerufene Projekt Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – zu Hause im Quartier“

beinhaltet den Erneuerungsbedarf von für NRW-typischen

- › historischen (Berg-) Arbeitersiedlungen und Gründerzeitbauten
- › Siedlungen der 1920/1930er Jahre
- › hohem Anteil an Nachkriegssiedlungen der 1950er Jahre
- › hohem Anteil an Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

Ziel ist die Nutzung der Erneuerungspotentiale im Bestand, um moderne, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnstandards für die Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu schaffen und zu erhalten. Dies sind unter anderem eine ausgewogene soziale Mischung in der Bewohnerschaft, der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicherheitsempfindens, das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

Der Wohnraum muss nach Standort und Quartier sowie der Bedarfslage vor Ort geeignet sein für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Hierzu gehören beispielsweise Haushalte von Senior*innen, kleine Haushalte mit geringem Einkommen beziehungsweise Transfereinkommen und Haushalte mit Kindern. Durch die Begrenzung der Bewilligungsmieten sind die Wohnungen nach Modernisierung weiterhin bezahlbar.



„Besser wohnen – zu Hause im Quartier“, Köln-Chorweiler

Teil dieses Gesamtprojekts ist die Modernisierung von knapp 1.200 Wohnungen in Chorweiler-Mitte durch die GAG Immobilien AG. Die Investorin hatte die Bestände nach langjähriger Zwangsverwaltung erworben. Mit dem Eigentumsübergang der zentralen Bestände in Chorweiler auf das Wohnungsunternehmen GAG im Jahr 2016 ist jetzt erstmals ein Ansatzpunkt für eine wohnungswirtschaftliche ganzheitliche Stabilisierungsstrategie für Chorweiler gegeben. Hier werden bis 2028 Barrieren abgebaut, Verbesserungen der Energieeffizienz, der Sicherheit und Digitalisierung und des Wohnumfelds umgesetzt. Weiterhin werden noch verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Aufzüge) vollzogen. Insgesamt ist ein Investitionsvolumen von über 140 Millionen Euro ver-

anschlagt. In 2022 wurden Fördermittel zur Modernisierung von 390 Wohneinheiten in Höhe von 58,5 Millionen Euro bewilligt.

Ein weiteres Quartiersvorhaben der GAG Immobilien AG ist die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Redemptoristenklosters in Köln-Mülheim. Hierbei sind insgesamt 120 neue Wohnungen entstanden, davon 84 öffentlich gefördert. Die Gesamtkonzeption ist mit historischen Bezügen versehen.

Blickfang und Mittelpunkt ist die frühere Klosterkapelle, die als Begegnungsort sowohl für die Nachbarschaft als auch für die Bewohner*innen dient. Das Projekt hat den Deutschen Bauherrenpreis 2020 gewonnen. Die Fördersumme beträgt ca. 9,7 Mio. Euro.

Blickwinkel Demografischer Wandel

Im geförderten Mietwohnungsneubau bevorzugen Investierende die Universalwohnung, die von unterschiedlichen Nutzer*innen bewohnt werden kann. Barrierefreiheit ermöglicht auch älteren und behinderten Menschen eine weitestgehend selbstständige Lebensführung. Haushalten mit Kindern wird die Nutzung der Wohnung hierdurch ebenfalls erleichtert. Wenn auch den Standort betreffend unterschiedliche Präferenzen der Nutzer*innengruppen zu beobachten sind, ist doch die gemeinschaftliche Nutzung der geförderten Wohnungen durch mehrere Generationen der Regelfall, wenn die Grundrisse der Wohnungen dies ermöglichen.

Bei Bedarf können für ältere Menschen ambulante Betreuungsleistungen organisiert werden, ebenso für Gruppenwohnungen des gemeinschaftlichen Wohnens älterer, pflegebedürftiger oder behinderter Menschen. Eine weitere Fördermöglichkeit besteht für in Mietwohnungsbestände eingebettete stationäre Pflegeeinrichtungen.

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Mieteinfamilienhäusern dar. Auch mit diesen Angeboten ist Köln für Haushalte mit Kindern attraktiv.

Information und Beratung zu allen Fördergegenständen:

Amt für Wohnungswesen,
Am Kabellager 11, 51063 Köln
Kontakt: siehe Service-Rufnummern

Siehe Anhang auf letzter Seite

Weitere Informationen

NRW.Bank, www.nrwbank.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD NRW)
www.mhkbd.nrw.de

Wohnungsangebot

Wohnungsbestand in Köln

Zum 31.12.2022 verfügte Köln über 568.746 Wohnungen (2021: 567.070). Gegenüber 2021 ist der Wohnungsbestand um 1.676 Einheiten (Fertigstellung minus Abgänge) gewachsen. Der Anteil der preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg/ Einkommensgruppe A) beträgt 6,5 Prozent (-0,2 Prozentpunkte gegenüber 2021).

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2022 wurden 498 der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen

bezugsfertig. Mit 804 Wohnungen sind 2022 nur relativ wenige Wohnungen planmäßig beziehungsweise vorzeitig aus der Wohnungsbindung gefallen. Die preisgünstigen geförderten Wohnungen sind ungleich über das Stadtgebiet verteilt, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk.

Nach wie vor werden geförderte Wohnungen praktisch nur in den Stadtteilen neu geschaffen, in denen der Unterschied zwischen Bezugsmiete und Marktmiete relativ gering ist, sich der Bau von gefördertem Wohnraum also wirtschaftlich besser darstellen lässt. In

Geförderter Mietwohnungsbau* und Gesamtwohnungsbestand (Typ A*/1. Förderweg)

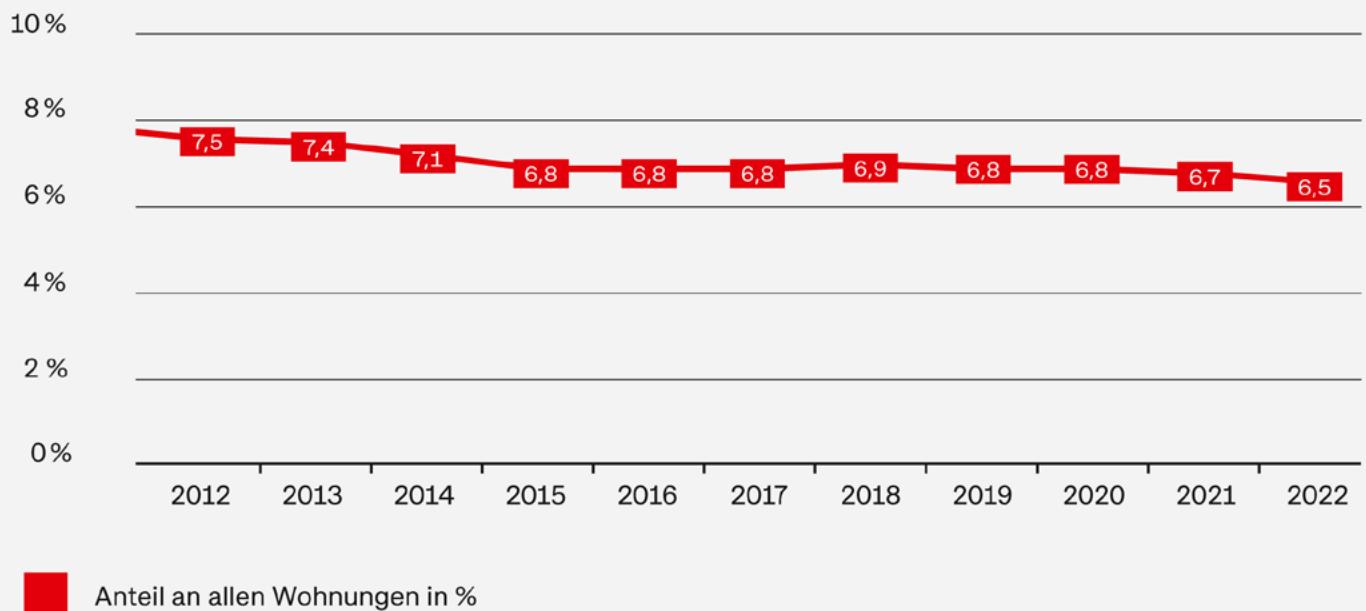


stärker nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger neuer Wohnraum entstanden. Dieser wohnungspolitisch unerwünschten ungleichen Verteilung soll mit der gezielten Ausrichtung bestehender und neuer Förderprogramme entgegengewirkt werden.

Auf Grundlage der Kölner Statistischen Nachrichten von November 2020 wird die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt im Zeitverlauf (2016 versus 2009) aufgezeigt, differenziert nach Bevölkerungsgruppen. Neuere Daten liegen derzeit nicht vor und werden nur in unregelmäßigen und größeren Zeitabständen erhoben.

Köln ist eine Stadt mit vergleichsweise hohen Mieten und Mietbelastungen in Nordrhein-Westfalen: 33,3 Prozent des Haushaltseinkommens mussten die Kölner*innen durchschnittlich für die Miete aufwenden. Diese Mietbelastungsquote ist allerdings im Vergleich zu 2009 leicht um 1,7 Prozent-Punkte gesunken. Ursächlich daran ist vor allem die Entwicklung der Haushaltseinkommen, die insbesondere bei Befragten aus freifinanzierten Wohnungen gestiegen sind (+25,1 Prozent) und somit die Entwicklung ihrer Mieten übertreffen (+12,3 Prozent). Detaillierte Auswertungen zeigen, dass diese Situation aber nur auf bestimmte Teile der Kölner Bevölkerung zutrifft.

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



Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke

am 31.12.2022 (Anzahl Wohnungen/Prozent)

27.815 77,56%

7.220 20,13%

570 1,59%

257 0,72%

50.889 87,61%

6.035 10,39%

1.042 1,79%

122 0,21%

82.804 98,14%

1.113 1,32%

326 0,39%

133 0,16%

Chorweiler
35.862

Ehrenfeld
58.088

Lindenthal
84.376

Nippes
62.384

Innenstadt
82.637

Mülheim
75.204

Kalk
57.796

Rodenkirchen
57.485

Porz
54.914

57.910 92,83%

3.727 5,97%

510 0,82%

237 0,38%

80.696 97,65%

1.660 2,01%

263 0,32%

18 0,02%

66.310 88,17%

6.163 8,20%

2.466 3,28%

265 0,35%

48.906 84,62%

6.805 11,77%

1.773 3,07%

312 0,54%

51.894 94,50%

2.545 4,63%

212 0,39%

263 0,48%

55.370 96,32%

1.820 3,17%

161 0,28%

134 0,23%

Wohnungen – Gesamt:

davon:

nicht geförderte Wohnungen

geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)
inklusive vereinbarte Förderung

übrige geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg)
vereinbarte Förderung, freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht

geförderte Eigentumsmaßnahmen
inklusive vereinbarte Förderung

568.746 = 100,00 %

522.594 = 91,89 %

37.088 = 6,52 %

7.323 = 1,29 %

1.741 = 0,30 %



Einkommensschwächere Haushalte leben – ihrer finanziellen Situation geschuldet – in günstigeren Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche, die für sie aber dennoch eine relativ große ökonomische Belastung darstellen. Sichtbar wird dies vor allem in der Höhe der Mietbelastung von Haushalten in öffentlich geförderten Wohnungen. Ihre Belastung durch die Miete übersteigt in 2016 mit 39,9 Prozent jene von Personen in freifinanzierten Wohnungen um 7,5 Prozent. Außerdem hat sich ihre Mietbelastung im Vergleich zu 2009 nicht verringert, sondern ist im Zeitverlauf konstant hoch geblieben (+0,2 Prozent-Punkte). Im Gegensatz zu den besser Verdienenden können die einkommensschwächeren Kölner Haushalte ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus schlechter decken. Damit stellt der Kölner Mietmarkt insbesondere Alleinerziehende, Senior*innen sowie Studierende und arbeitslose Menschen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen.

Auch innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden sich die Mietbelastungsquoten deutlich. Im Norden der Stadt und im rechtsrheinischen Teil sind stark überdurchschnittlich hohe Mietbelastungen festzustellen, wengleich auch dort Stadtteile mit geringeren Mietbelastungsquoten existieren. Der Tendenz nach fällt die ökonomische Belastung durch die Miete hingegen in der Innenstadt sowie innenstadtnahen Stadtteilen im linksrheinischen Stadtgebiet geringer aus – dort sind die Mieten zwar im Mittel sehr hoch, aber eben auch die Einkommen der Mieter*innen.

Die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete ist auch nach Haushaltstyp verschieden hoch. Sie liegt zwischen 27 und 41,9 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Die

höchste Belastung weisen Alleinerziehende auf mit einer Mietbelastung von 41,9 Prozent.

Rund 80 Prozent der Wohnungen Kölns liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern. Etwa 31 Prozent der Wohnungen Kölns sind im Besitz von Eigentümer*innen (Eigentumswohnungen), rund 44 Prozent der Wohnungen gehören Privatpersonen und etwa 10 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen.

Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand

Bereits seit 1998 geben die Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen vor, dass Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden. Demnach müssen der Hauseingang sowie die Erdgeschosswohnungen stufenlos von der Straße erreichbar sein. Dies gilt auch für Aufzugsanlagen. Zudem ist vorgeschrieben, dass in allen Wohnungen weder Stufen noch Schwellen bestehen. Die Bäder müssen mit bodengleichen Duschen ausgestattet sein und alle Türbreiten sowie Bewegungsflächen den Bestimmungen für barrierefreies Bauen entsprechen. Schließlich verlangen die Förderrichtlinien seit 2006, dass eine Aufzugsanlage in dem Wohnobjekt nachgerüstet werden muss.

Für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen, gilt die DIN 18040-2.

Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich die uneingeschränkte Nutzung mit Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird

Wohnungsangebot

unterschieden zwischen barrierefreien sowie barrierefreien und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Zum Ende des Berichtszeitraums waren im Bestand der 37.088 geförderten Wohnungen 12.534 als barrierefrei registriert (33,8 Prozent). 2022 wurden 334 Neubau-Wohnungen gefördert, welche gemäß den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden alle Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein. Zusätzlich verfügen 121 Wohneinheiten (rund 36 Prozent aller 2022 geförderten Wohnungen) über eine Badewanne.

Ende 2022 wurden 309 Wohnungen mit Rollstuhleignung verzeichnet. Es gibt in Nordrhein-Westfalen keine rechtliche Verpflichtung, geförderte Wohnungen über

die Eigenschaft der Barrierefreiheit hinaus rollstuhlgerecht zu bauen. Allerdings wirbt die Fachabteilung des Amtes für Wohnungswesen in allen Beratungsgesprächen mit Investor*innen für die Errichtung solcher Wohnungen. Die besonderen Fördermöglichkeiten mit Zusatzdarlehen und höherem Tilgungsnachlass durch das Land Nordrhein-Westfalen unterstützen diese Zielsetzung.

Es wird angestrebt, kontinuierlich auch die Zahl der geförderten Wohnungen zu erhöhen, die uneingeschränkt für die Nutzung mit Rollstuhl geeignet sind.

Leider befinden sich unter den aus der Wohnungsbinding fallenden Wohnungen immer wieder auch sogenannte „Rollstuhl-Wohnungen“. Diese verlieren zwar nicht ihre besondere Ausstattung und Eignung, jedoch sind ihre Eigentümer*innen nach Wegfall der

Förderung barrierefreier Mietwohnungen* 2011 – 2022



*) ohne BestandsInvest- beziehungsweise Modernisierungsförderungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnungsbindung nicht mehr zur Vermietung an wohnberechtigte Rollstuhlfahrer*innen verpflichtet.

Weiterhin bestehen noch 285 sogenannte behindertenfreundliche Wohnungen aus früheren Förderjahren. Eine uneingeschränkte Eignung für die Rollstuhlnutzung kann diesen Wohnungen allerdings nicht zugeschrieben werden. Hierzu müssten die Wohnungen weitere Kriterien erfüllen, wie zum Beispiel niedrig angebrachte Türklinken und andere Bedienelemente. Auch ein schwellenfreier Zugang zum Balkon wäre hierfür erforderlich.

Die Landesbauordnung (BauO NRW 2018) regelt unter anderem, dass bei Neubauten mit mehr als drei oberirdischen Geschossen ein Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein muss. Auch diese Anforderung begünstigt den Zugewinn von schwellenfrei erreichbaren Wohnungen.

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 das Amt für Wohnungswesen nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgreifen.

Es darf aber davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft. Im geförderten Wohnungsbestand weist die Leerstandsquote mit 0,16 Prozent weiter einen

niedrigen Wert auf. 2021 lag die marktaktive Leerstandsquote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt bei 1,0 Prozent.

Um eine angemessene Menge von Wohnungswechseln überhaupt zu ermöglichen, muss der Wohnungsmarkt einen Leerstand von 2 bis 3 Prozent aufweisen. Somit bleibt der Wohnungsmarkt in Köln weiter angespannt.

Hierfür spricht auch die weiterhin sehr niedrige Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand von 4,82 Prozent. Vom Höhepunkt der Marktentspannung im Jahr 1997 mit einer Fluktuationsquote von 9,62 Prozent ist der geförderte Bestand immer noch weit entfernt.

Der enorme Druck im geförderten Wohnungsbestand wird auch deutlich an der zuvor erwähnten minimalen Leerstandsquote von 0,16 Prozent. Wer eine preisgünstige Wohnung in Köln gemietet hat, gibt diese nur aus dringenden Gründen wieder auf. Dem geringen Angebot an freiwerdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die hohe und steigende Nachfrage verschiedener Gruppen wie Familien, Studierende oder Personen mit besonderem Wohnbedarf gegenüber. Erschwerend wirken hier die auslaufenden Wohnungsbindungen.

Nach derzeitigem Stand werden bis zum Jahr 2032 insgesamt 20.668 Mietwohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Der mengenmäßige Bestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten wird daher nur dann zu halten sein, wenn zukünftig pro Jahr durchschnittlich über 2.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten fertig gestellt werden (Neubau und Modernisierung).

Wohnungsnachfrage

Bevölkerung und Haushalte in Köln

Am 31.12.2022 lebten in Köln 1.092.118 Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnung. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 568.345 Haushalte, in denen durchschnittlich 1,87 Personen lebten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich somit im Vergleich zu den letzten Jahren etwas verringert. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, ihr Anteil ist gegenüber dem Vorjahr von 50,8 Prozent auf 51,4 Prozent angestiegen.

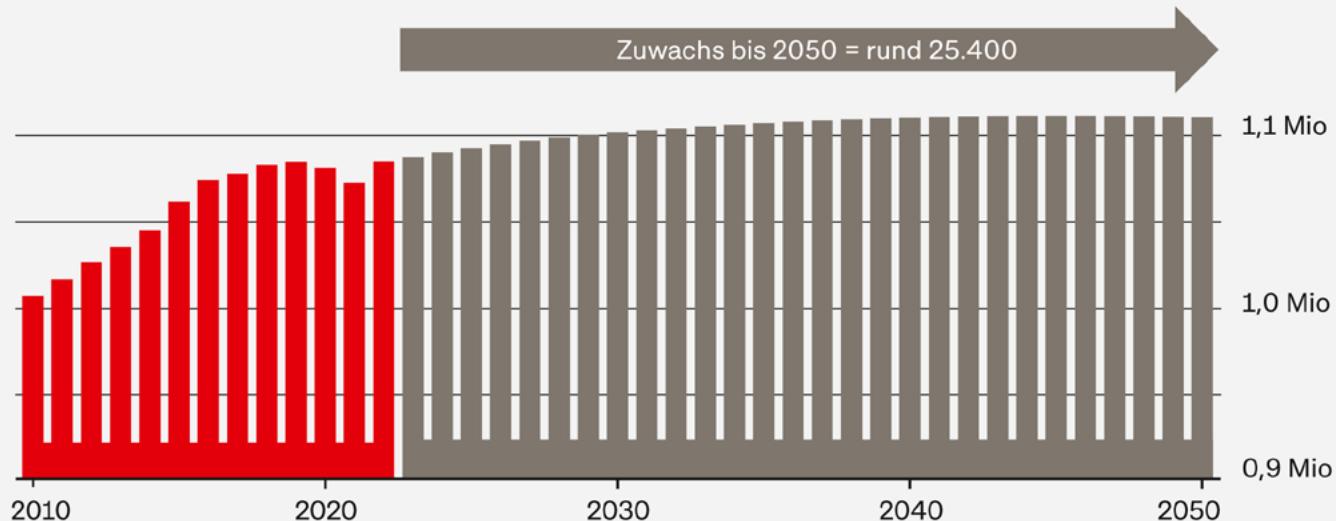
Die Bevölkerungsprognose wurde in neun verschiedenen Varianten erstellt, die sich in ihren Annahmen über die zukünftige Zuwanderung nach Köln unterscheiden. In der Basisvariante

wurde angenommen, dass sich die Zuwanderungsmuster der Jahre 2012 bis 2021 in der Zukunft fortsetzen. Auf diese Variante der Prognose wird im Folgenden Bezug genommen.

Die Kernaussage der Basisvariante der Prognose ist, dass Köln auch in Zukunft weiter wachsen wird, allerdings schwächer als es in der Vergangenheit zu erwarten war. Der Bevölkerungszuwachs von 2022 bis 2050 wird dabei rund 25.400 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz betragen.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Bezogen auf die aktuelle Anzahl der Haushalte wird es

Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2050 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Bevölkerungsprognose 2022)

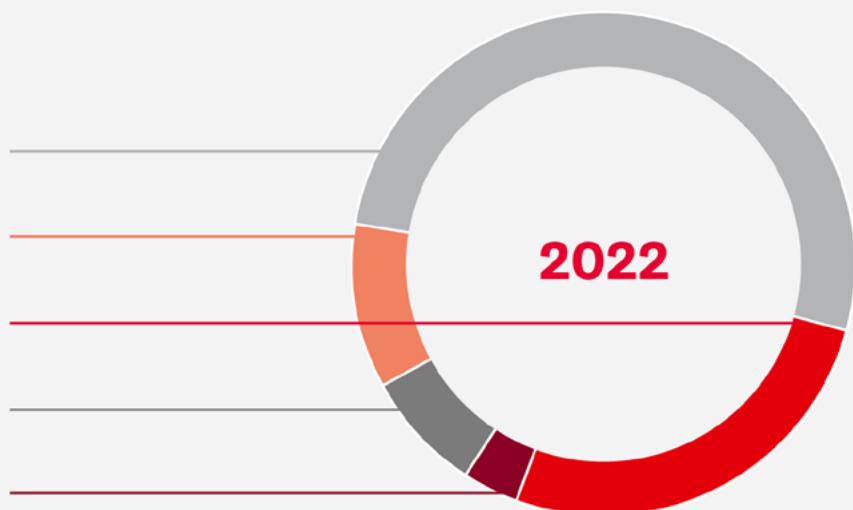
bis zum Jahr 2050 den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (+8 Prozent). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund 4.700 beziehungsweise 1,6 Prozent, während die Anzahl der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte um rund 1.300 abnehmen wird (-1 Prozent). Die Haushalte mit Kindern nehmen von derzeit 103.472 bis 2050 auf 102.000 Haushalte (-1,4 Prozent) ab.

Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die Angebotsmieten sind von 2010 bis 2022 um 60 Prozent auf 13,40 Euro/Quadratmeter gestiegen (Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH).

Mit dem durch den 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

51,4%	1-Person-Haushalte
10,7%	3-Person-Haushalte
26,5%	2-Person-Haushalte
7,9%	4-Person-Haushalte
3,5%	Haushalte mit fünf und mehr Personen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2022

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Im Berichtsjahr 2022 lag der Fokus des Landes NRW – neben dem Geschossbau – weiterhin auf der Steigerung der Eigenheimquote. Dies wird durch die folgenden Änderungen und Maßnahmen unterstützt:

- › Die Grundpauschale für den Bau und Erwerb von Wohneigentum wurde um 26.000 Euro auf 154.000 Euro gesteigert und der Familienbonus erhöhte sich um 2.500 Euro auf 20.000 Euro.
- › Zusätzlich sind Zusatzdarlehen im Bereich „Bauen mit Holz“ und für standortbedingte Maßnahmen möglich. Hierfür kann ein Tilgungsnachlass bis zu 50 Prozent beantragt und bewilligt werden. Für barrierefreie Objekte kann ein weiteres Zusatzdarlehen in Höhe von 10.000 Euro gewährt werden. Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro beantragt werden, wenn die Förderempfänger*innen kein dinglich gesichertes Darlehen bekommen.
- › Die Grundvoraussetzungen für eine Bewilligung sind weiterhin die Einhaltung der Einkommensgrenze und ein ausreichendes Einkommen, um die entstehende wirtschaftliche Belastung auf Dauer tragen zu können.

Das Land NRW hatte im Wohnraumförderungsprogramm für 2022 weiterhin 150 Mio. Euro für die Eigentumsförderung vorgesehen.

Im Berichtsjahr 2022 wurden drei Anträge aus dem Vorjahr übernommen und fünf neue Anträge gestellt. Insgesamt wurden vier Anträge bewilligt (2021 drei Anträge). Die anderen möglichen Förderungen wurden entweder zurückgezogen oder abgelehnt und ein Antrag in das Folgejahr übertragen. Damit lag der Schwerpunkt der Förderung für 2022 in Köln – wie in den vergangenen Jahren – auf der Schaffung von Mietwohnungen und der Modernisierung im Bestand.

Förderung von Mietwohnungen

Im Berichtsjahr interessierten sich wieder zahlreiche Investierende für die Förderung von Mietwohnungen. Die Zahl der Beratungen lag bei über 120, dabei handelte es sich um ein Potenzial von rund 2.000 Wohnungen. Aufgrund fehlender Unterlagen oder durch Antragseingänge nach Bewilligungsschluss, vor allem jedoch durch einen Erlass des MHKBD mussten einige Anträge in das nächste Jahr verschoben werden. Der Erlass bestimmt nun, dass bei einer Förderzusage eine entsprechende Baugenehmigung vorliegen muss. Aus diesen Gründen mussten 28 Förderanträge mit 883 Wohneinheiten nach 2023 übertragen werden.

Mit den bewilligten Landesmitteln in Höhe von rund 184,7 Millionen Euro wurden im Berichtsjahr 2022 bei 16 Bauprojekten insgesamt 1.327 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert (2021: 156,6 Millionen Euro für 1.254 Wohnungen). Alle geförderten

334 Wohnungen im Neubaubereich (Vorjahr 878) sind im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen barrierefrei und teilweise zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. Von den geförderten Neubauwohnungen werden – wie bereits im Vorjahr – alle nach Bezug durch einen Aufzug erschlossen sein. Insgesamt wurden 16 große und familienfreundliche Wohnungen (ab fünf Zimmer) gefördert.

Erfreulicherweise konnte auch wieder dringend benötigter Wohnraum für Studierende/Auszubildende (417 Wohnheimplätze) bewilligt werden, davon 60 im Neubaubereich und 357 modernisierte Wohneinheiten. Weitere Anträge mit 116 WE liegen bereits vor. Sie werden aufgrund fehlender Baugenehmigungen erst in 2023 gefördert.

Die örtlichen Schwerpunkte der Wohnraumförderung lagen 2022 in den Kölner Stadtbezirken Chorweiler mit 390 Wohnungen, Lindenthal mit 357, Ehrenfeld mit 275 und Mülheim mit 148 Wohnungen. Stadtweit wurden rund 91 Prozent der Neubauwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A finanziert.

Der erhöhte mögliche Tilgungsnachlass von bis zu 35 Prozent auf die Grundpauschale und von bis zu 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen bewirkte, dass die Renditeaussicht im geförderten Wohnungsbau konkurrenzfähig bleibt. Problematisch bleibt weiterhin die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investierenden, die geförderten Wohnraum errichten wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreisfor-

derungen für diese Flächen in Anbetracht der hohen Nachfrage weiter gestiegen sind.

Ergänzungsdarlehen

Um Finanzierungsunsicherheiten infolge der Entscheidungen der Bundesregierung über die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden, allgemeinen Baukostensteigerungen, Materialmangel bei einzelnen Baustoffen und Bauprodukten sowie Engpässen bei der Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen entgegenzuwirken, hat das Land NRW zur Vermeidung von Baustellenstilllegungen, zur Unterstützung der Fertigstellung und der Umsetzung von geförderten Bau- und Modernisierungsvorhaben ein Ergänzungsdarlehen entwickelt.

Das Ergänzungsdarlehen kann auf Antrag für alle noch nicht bezugsfertig oder fertiggestellten Bau- und Modernisierungsvorhaben, für die eine Förderzusage der Jahre 2020 und 2021 erteilt wurde und die Erteilung der Baugenehmigung mehr als sechs Monate nach der Bewilligung erfolgt ist, in Form einer Nachbewilligung gewährt werden. Die einmalige Zusatzbewilligung ist nur dann zulässig, wenn der/die Förderempfänger*in die Baukostensteigerung nicht zu vertreten hat. Die Baukostensteigerung ist über Kostenabrechnungen oder -voranschläge glaubhaft darzustellen. Das Ergänzungsdarlehen beträgt bis zu 20 Prozent des ursprünglichen Gesamtdarlehens. Es gelten die Zins-, Tilgungs- und Tilgungsnachlasskonditionen des ursprünglich bewilligten Grunddarlehens. 17 Anträge mit einem Volumen von 20,8 Mio. Euro konnten bisher verzeichnet werden. Die Prüfung, Bewilligung und Auszahlung erfolgt im Jahr 2023.

Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau seit 2006

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (Euro)	Höhe der städtischen Mittel (Euro)
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
2016	Einkommensgruppe A	731	95.378.564	1.038.855
	Einkommensgruppe B	54	4.330.641	0
2017	Einkommensgruppe A	760	100.067.499	0
	Einkommensgruppe B	10	732.380	0
2018	Einkommensgruppe A	926	119.495.624	0
	Einkommensgruppe B	24	2.286.200	0
2019	Einkommensgruppe A	1.040	140.569.067	0
	Einkommensgruppe B	99	11.026.117	0
2020	Einkommensgruppe A	929	131.433.574	0
	Einkommensgruppe B	144	15.839.800	0
2021	Einkommensgruppe A	1.137	147.194.934	0
	Einkommensgruppe B	84	9.360.690	0
2022	Einkommensgruppe A	1.261	176.639.389	0
	Einkommensgruppe B	66	7.206.060	0
Gesamt		13.728	1.584.285.135	3.675.316

Städtische Grundstücke und freifinanzierte Wohnungen

Die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin möchte Einfluss auf die späteren Nutzungsqualitäten der städtischen Flächen nehmen und zudem bestimmten Zielgruppen privilegierten Zugang zu geeigneten städtischen Grundstücken gewähren. Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität stellt sie sicher, dass auf den ehemals städtischen Grundstücken quartiersbezogene Nutzungsqualitäten entstehen. Zugleich kann hiermit bestimmten Zielgruppen privilegierter Zugang zu geeigneten Flächen gewährt werden. Auf diesen Grundstücken wurden im Berichtszeitraum in verschiedenen Stadtteilen Bewilligungen für 22 Mietwohnungen erteilt.

In Verbindung mit den geförderten Wohneinheiten werden zusätzlich 196 freifinanzierte Wohneinheiten errichtet.

Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen

Benötigt werden in Köln grundsätzlich alle Wohnungstypen, da auf dem Wohnungsmarkt insgesamt erhebliche Engpässe bestehen. Besonderer Bedarf besteht in der Stadt bei Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sowie bei größeren Wohnungen für Familien mit Kindern. Diese Haushalte warten weiterhin am längsten auf eine angemessene Wohnung.

In Beratungsgesprächen mit den Investierenden wird daher verstärkt für den Bau solcher Wohnungen, einen ausgewogenen



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Humboldt/Gremberg

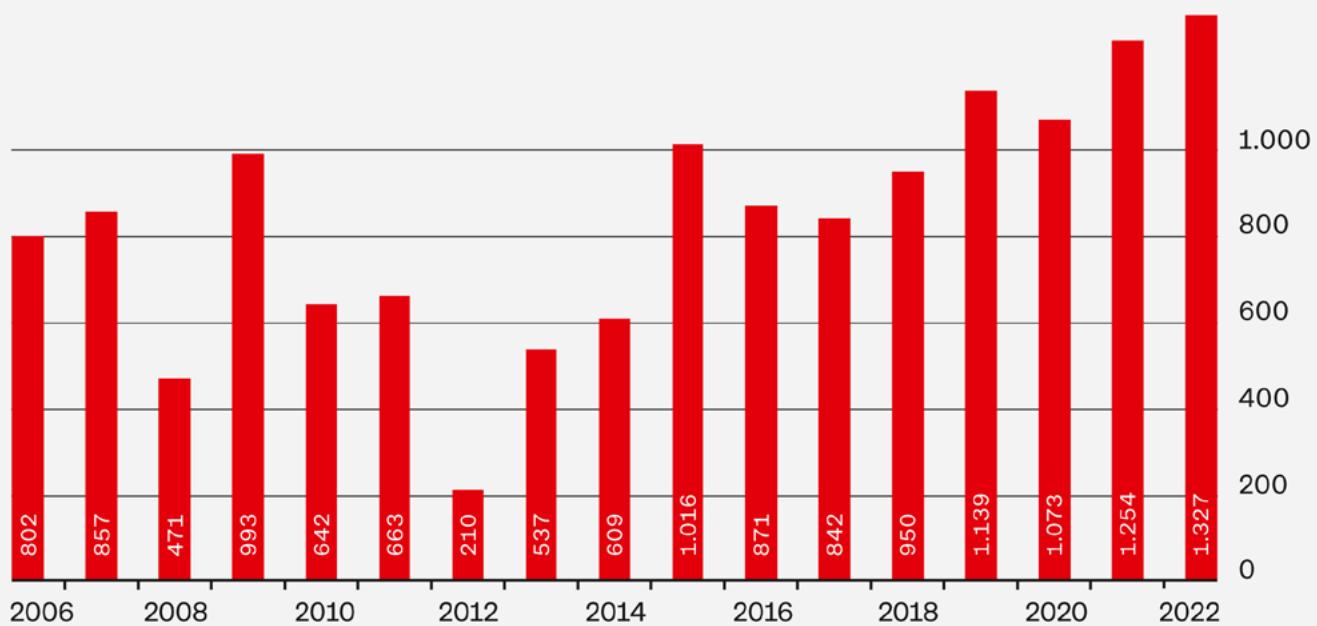
Wohnungsmix sowie für den Bau von rollstuhlgerechtem Wohnraum geworben. Die häufigsten Wohnungstypen der geförderten Neubau-Mietwohnungen waren die 2- und 3-Raum-Wohnungen sowie Kleinwohnungen für Ein-Personen-Haushalte.

Bindungsverlängerungen und -ankauf

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) ermöglichen für Miet- und Genossenschaftswohnungen auch Bindungsverlängerungen für weitere 10 oder 15 Jahre mit einem Null-Prozent Zinssatz und Tilgungsnachlässen bis zu 20 Prozent auf die Restvaluta. Die Durchführung dieses Verfahrens setzt unter anderem voraus, dass der Bedarf zur Fortführung der Zweckbindung vorhanden

ist und die grundsätzliche Geeignetheit der betreffenden Wohnungen vorliegt. Das Angebot wurde durch die Bestandshalter*innen bisher leider nicht angenommen. Im Herbst 2022 wurden mit Runderlass die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022) veröffentlicht. Ziel ist der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen, die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden, die bereits vermietet sind und noch befristet gebundene Wohnungen. Für eine wahlweise Bindungsdauer von fünf oder zehn Jahren kann hier ein einmaliger Festbetragszuschuss von bis zu 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat beantragt werden. Ein Interesse konnte schon 2021 festgestellt

Geförderte Neubau- und modernisierte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 2006 – 2022





Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Kalk

werden. Diese Förderung ergänzt die Neubau- und Modernisierungsförderung.

Förderung der Modernisierung im Bestand

Aufgrund der attraktiven Modernisierungsrichtlinie (RL Mod 2022) wurden Förderdarlehen für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, des Wohnumfelds, der Sicherheit und Digitalisierung sowie sonstige Instandhaltungsmaßnahmen für

insgesamt 993 (2021: 376) Wohneinheiten bewilligt. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist für diesen Wohnraum die Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe A der öffentlichen Wohnraumförderung für weitere 20 bis 30 Jahre gesichert.

Für diese sechs Projekte (2021: drei) wurden Fördermittel in Höhe von 121,4 Millionen Euro (2021: 36,7 Millionen Euro) bewilligt.

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

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

Der KMSP bietet Wohnungsgeber*innen und Mietinteressent*innen eine anerkannte Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer angemessenen Miete. Maßgebend hierfür sind die Lage, die Ausstattung und die Größe der Wohnung. Dabei stellen die nach Baual-

tersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt des Kölner Wohnungsmarktes dar. Gemessen an dem 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.



**Geförderter Mietwohnungsbau
in Köln-Humboldt/Gremberg**

Generell wird unterschieden zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln. Im gerichtlichen Verfahren wird bei qualifizierten Mietspiegeln (§ 558d BGB) widerlegbar vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil ist für Köln aber nicht relevant, weil der einfache KMSP auch vor Gericht einen hohen Stellenwert genießt und in Miet erhöhungsverfahren 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. Der Mietspiegel wird seit 1973 erstellt und in der Regel in einem 2-Jahres-Rhythmus aktualisiert. 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 sechs Jahre vor der Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle Neuvertragsmieten darstellen. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab.

Im Januar 2021 ist der im Berichtsjahr geltende Mietspiegel erschienen. Darin sind auch genauere Informationen, etwa zu den

Wohnlagekategorien und der Ausstattung, zu finden. Ein neuer Mietspiegel ist im April 2023 erschienen.

Der Mietwohnungsmarkt in Köln zeigt weiterhin deutliche Aufholungstendenzen; jedoch fallen die Steigerungen insgesamt relativ gemäßigt aus. Dabei gibt es keine einheitliche Entwicklung, sondern sehr unterschiedliche Veränderungen, zwischen 0 und 6,7%. Einzelne Anhebungen erreichen bis zu 0,70 Euro pro Quadratmeter.

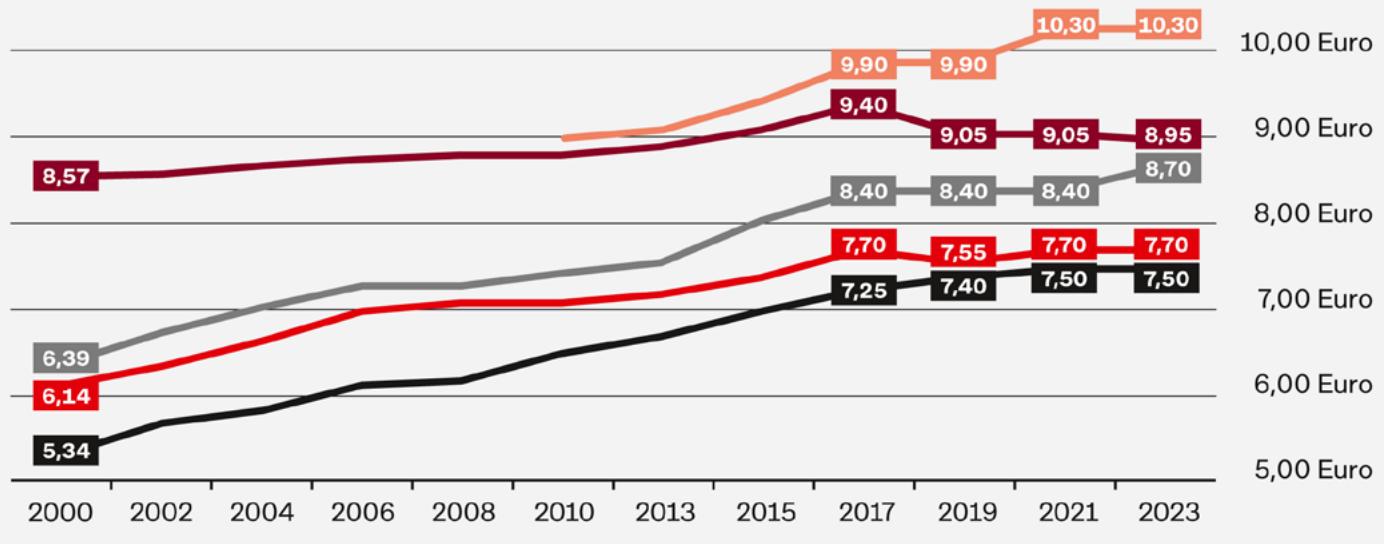
Das Mietniveau insgesamt liegt im Berichtszeitraum nach wie vor unter dem vergleichbaren Großstädte wie München und Berlin. Die Mittelwerte der einzelnen Mietspannenfelder in der für das Kölner Stadtgebiet vorherrschenden mittleren Lagekategorie schwanken zwischen 5,15 Euro pro Quadratmeter und 11,15 Euro pro Quadratmeter und dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung stark differenzierten Wohnungsmarkt.

In unsanierten und teilausgestatteten Altbauwohnungen verändern sich die Vergleichsmieten nicht beziehungsweise nur geringfügig. Relativ stabil zeigt sich dieses Mal das Mietenniveau in der nach wie vor am Markt stärksten verbreiteten Baualtersklasse III (1976 – 1989) mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9 Euro pro Quadratmeter.

Abweichend von den Entwicklungen in den vergangenen Mietspiegeln zeigt sich eine hohe Nachfrage und entsprechende Aufholtendenz an (teil-)modernisierten Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere in den Baualtersklassen 4 und 5.

Mietspiegel 2023

80m²-Wohnung, mittlere Wohnlage, mittlere Ausstattung; Mittelwert in € je m²;
für die Baualterklasse ab 2018 wurde keine Unterscheidung in der Ausstattung vorgenommen



Bezugsfertig/ Veränderung seit 2000:	bis 1960*	40,4 %	von 1961 – 1975	25,5 %	von 1976 – 1989	36,2 %
			von 1990 – 2004	4,5 %	ab 2005 (seit 2010)	14,4 %

*in den Werten für das Jahr 2000 sind die Preise für 1948 bis 1960 berücksichtigt,
Quelle: Kölner Mietspiegel – Wohnung mit 80 m² Wohnfläche in mittlerer Wohnlage mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung) ohne geförderten Wohnungsbau, nach Baualtersgruppen

Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

So liegt eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) und gehobener Ausstattung bei durchschnittlich 10,20 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen werden in der Baualtersklasse V (ab 2005) unter Berücksichtigung besonderer Ausstattungsmerkmale vor allem im kleineren Woh-

nungssegment 12,70 Euro bzw. 13,90 Euro pro Quadratmeter als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht.

Der Bundestag hat Mitte 2021 das zum 01.07.2022 in Kraft getretene Mietspiegelreformgesetz (MsRG) beschlossen. Zur Konkre-

tisierung wurde die ebenfalls ab 01.07.2022 in Kraft getretene Mietspiegelverordnung durch die Bundesregierung erlassen. Ziel der Gesetzesreform ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter*innen und Vermieter*innen zu erhöhen.

Mit Umsetzung dieser Mietspiegelreform ist es bislang bei der Wahlmöglichkeit für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen zwischen einfaches Mietspiegel – wie in Köln seit vielen Jahrzehnten erfolgreich und rechtssicher praktiziert – und qualifiziertem Mietspiegel geblieben.

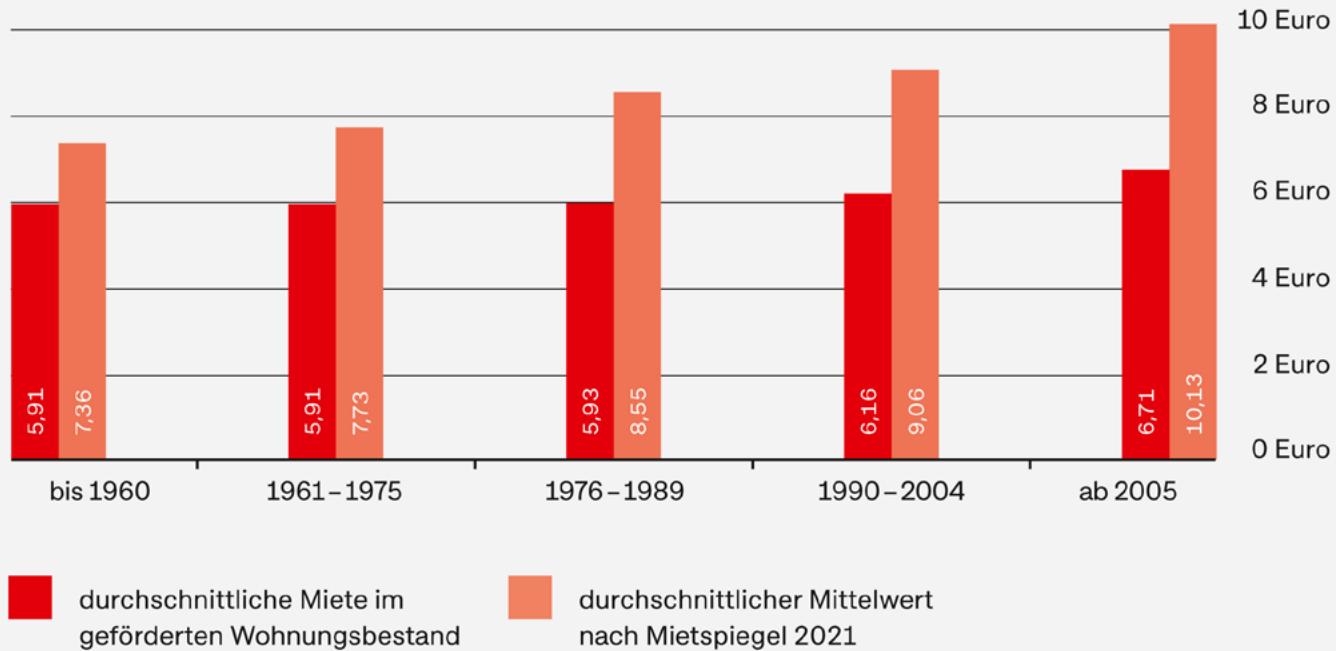
Für Köln hat die Reform primär unmittelbare Auswirkungen auf die zu erfüllenden Informations- und Dokumentationspflichten. Die kostenfreie Veröffentlichung des Kölner Mietspiegels 2021 mittels Verlinkung auf der Internet-Seite der Stadt Köln ist erfolgt und auch über einen direkten Abruf auf der Internet-Seite der Rheinischen Immobilienbörse e.V. möglich.

Ausblick

Aktuell verdichten sich Hinweise, dass die im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien festgehaltenen Vorhaben rund um das Thema „Einführung qualifizierter Mietspiegel“ in 2023

Mietspiegel 2021

Durchschnittliche Mieten im geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestand in 2021



Quelle: Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik

in einen Referentenentwurf münden werden. Dann wäre der qualifizierte Mietspiegel für Kommunen über 100.000 Einwohner*innen – und damit auch für Köln – verpflichtend.

Zunächst ist wie bisher im 2-Jahres-Rhythmus im Frühjahr 2023 der neue (einfache) Mietspiegel für Köln veröffentlicht worden.

Das Ergebnis aktueller politischer Überlegungen auf Bundesebene zur verbindlichen Einführung eines qualifizierten Mietspiegels bleibt abzuwarten.

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 2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Vermietende können hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen für das Objekt ergibt.

Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen preisgebundenen Mieten (bis 2002 Kostenmiete, ab 2003 Bewilligungsmiete) im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg beziehungsweise Einkommensgruppe A) sind

weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum; verglichen wird jeweils die Nettokaltmiete.

Der Durchschnitt der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage (Ausstattung 2 mit Heizung, Bad/WC) nach dem Kölner Mietspiegel 2021 beträgt 8,57 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 6,12 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 2,45 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand.

Bei den jüngeren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 2,90 Euro beziehungsweise 3,42 Euro noch größer.

Seit 2009 wird bei der Bestandsverwaltung des Amtes für Wohnungswesen eine Mieten-Datenbank geführt, in die die Angaben der Vermieter*innen zu den von ihnen erhobenen Mieten einfließen (überwiegend bei Wohnungsfeimeldungen). Die hier angegebenen Mietdaten zu den durchschnittlichen preisgebundenen Mieten basieren auf dieser Datenbank.

Meseteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau

Der Aufbau und die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung fußt auf dem Ratsbeschluss vom 2. Februar 2010 zum „Handlungskonzept Preiswerter Wohnraum“. Seinerzeit war der Anteil der geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungstand Kölns bereits auf etwa 8 Prozent gesunken aufgrund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen und fehlender kompensierender Neubauten. Das seit 2014 geltende Kooperative Baulandmodell Köln mit einer anteiligen Bauvorgabe für geförderte Wohnungen sowie beispielsweise auch das Kölner Wohnbündnis aus 2017 unterstreichen das hohe wohnungspolitische Interesse Kölns an bezahlbaren Wohnungen. Diese werden zur Sicherstellung einer adäquaten Wohnversorgung dringend benötigt.

Durch ihre deutlich günstigeren Mieten gegenüber den frei finanzierten Wohnungen besteht besonderes Interesse an dem geförderten Geschosswohnungsbau. Die kontinuierliche Imageverbesserung soll die erkennbar gewachsene Aufgeschlossenheit der Bau- und Immobilienwirtschaft für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau noch steigern.

Dessen Image hatte besonders durch die so genannten Bausünden der 1970er Jahre lange gelitten. Maßgeblichen Anteil hieran hatten die vielfach von Hochhäusern geprägten Wohnsiedlungen. Doch das Image verändert sich seit einigen Jahren ins Positive. Einerseits

kommen die Nachfragegruppen und Wohnberechtigten für den preisgünstigen Wohnraum längst auch aus der wirtschaftlichen Mitte der Gesellschaft. Dies liegt an den heute höheren Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein. Andererseits sind aktuelle Neubauten im geförderten Mietwohnungsbau konkurrenzfähig gegenüber frei finanzierten Wohnbaumaßnahmen.

Nicht nur im Erscheinungsbild, sondern auch mit vielen „inneren Werten“ wie Energieeffizienz und Barrierefreiheit stehen sie dem frei finanzierten Wohnungsbau nicht nach.

Zielsetzung der Aktivitäten ist es, das wohnungswirtschaftliche Interesse und Engagement im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu befördern und den Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Köln von derzeit nur noch 6,5 Prozent am Gesamtwohnungsbestand wieder zu erhöhen.

Die Projekte zur Öffentlichkeitsarbeit werden durch die Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit, die direkt bei der Amtsleitung angebunden ist, betreut. Auch im Jahr 2022 wurde die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau fortgesetzt, beispielsweise durch die Stadtinformationskampagnen.

Wie auch die zahlreichen Beratungen von Investor*innen im Bereich der Wohnungsbauförderung, sollen diese Kampagnen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. Es ließen

sich zahlreiche Bau- und Förderinteressierte im Amt für Wohnungswesen über die lukrativen Darlehenskonditionen für den Geschosswohnungsbau informieren. Mit den möglichen Tilgungsnachlässen (Finanzmittel, die nicht zurückgezahlt werden müssen) wurden die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen nochmal attraktiver.

Die Stabsstelle für Öffentlichkeitsarbeit koordiniert Teilnahmen des Amtes für Wohnungswesen an Messen und Veranstaltungen.

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

Nach dem pandemiebedingten Ausfall im Jahr 2020 und der Verschiebung der Messe im Jahr 2021 vom Frühjahr in den Herbst, konnte die Kölner Immobilienmesse 2022 wieder vollumfänglich und an ihrem gewohnten Termin im Frühjahr, dieses Mal am 14. Mai 2022, durchgeführt werden.

Das Amt für Wohnungswesen nutzte die Publikumsmesse, die regelmäßig im Kölner Gürzenich stattfindet, hauptsächlich, um auf die ebenfalls lukrativen Möglichkeiten der Förderung von Eigentumsmaßnahmen aufmerksam zu machen. Der Erwerb von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mit günstigen Landesdarlehen gefördert werden. Für die Berechtigten kann sich also auch mit einem geringeren Einkommen der Weg in die „eigenen vier Wände“ öffnen.

Die Mitarbeitenden der Förderabteilung boten an dem Messestand des Amtes für Wohnungswesen persönliche Beratungen an und informierten über die individuellen Chancen auf eine Eigentumsförderung. Neben dem

Interesse an den Förderdarlehen zum Kauf von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern waren von den Messegästen auch Informationen über die Fördermöglichkeiten zur Verbesserung des Wohnungsbestandes gewünscht.

Das Besucheraufkommen bei der Kölner Immobilienmesse 2022 fiel wieder spürbar höher aus als bei der letzten Veranstaltung im Oktober 2021, die noch im Zeichen der Pandemie stand. Dennoch wurde das Besucheraufkommen von 2019 – der letzten Veranstaltung vor der Pandemie – noch nicht vollständig erreicht.

12. Kölner Immobilienmesse

Nachberichterstattung im Kölner Stadtanzeiger vom 21.05.2022

Kölner Immobilienmesse

Bei strahlendem Sonnenschein folgten mehr als 2.800 Interessierte der Einladung von Kölner Stadt-Anzeiger Medien zur 12. Auflage der Kölner Immobilienmesse. Diese fand passenderweise genau am 14. Mai 2022, dem Tag der Städtebauförderung, im Gürzenich statt. Dort konnten sich die zahlreichen Besucherinnen und Besucher ausführlich rund um das Thema Immobilien informieren lassen – von Kauf und Verkauf über Finanzierungsmodelle und Modernisierung bis hin zu aktuell geplanten Neubauprojekten in Köln und Region.

Geballte Kompetenz

Mit mehr als einer Million Einwohner ist Köln und darüber hinaus die rheinische Region bedeutsam für Wirtschaft, Forschung und Bildung. So zählt die Domstadt schon seit Jahren bundesweit zu den begehrtesten Wohnorten mit einer stetig steigenden Anziehungskraft.

„Die Nachfrage nach Wohnraum reißt nicht ab“, weiß Gudrun Reichl, Mediaverkaufsleiterin. So hat die Kölner Immobilienmesse über die Jahre ihren festen Platz im Kölner Messekalender gefunden. „Kontinuierlich haben wir das Veranstaltungsformat weiterentwickelt“, betont die Organisatorin der Messe. „Denn Wohnen und Leben sind spannende Themen, die oft sehr emotional besetzt sind und Entscheidungen erfordern, die das Leben nachhaltig beeinflussen. Mit der geballten Kompetenz im Messesaal und durch unsere Vortragsreihe helfen wir ein wenig, die individuell richtigen Weichen zu stellen und professionell zu unterstützen. Denn ein Haus findet oder verkauft sich nicht mal eben so.“ Im Dialog Auf Nachfrage bei den zahlreichen Ausstellern fiel das Resümee zur diesjährigen Messe einhellig aus. „Wir sind sehr zufrieden“, betonte Michaela Wengenmayr, Immobilienmaklerin bei von Poll Immobilien. „Da es tendenziell mehr Kunden gibt, die Häuser oder Wohnungen suchen, als diejenigen, die verkaufen oder vermieten möchten, freuen wir uns auf diesem Weg ins Gespräch zu kommen. Denn der persönliche Kontakt ist es, der letztlich zählt.“ Diese Einschätzung teilte auch Tina Fröhlich, Head of Sales bei Engel & Völkers. „Unser Eindruck ist positiv, denn die Messe ist gut besucht und auch, wenn allgemein eine Verunsicherung besteht, scheinen sich doch viele Menschen mit Immobilien zu beschäftigen.“

Vielfältiges Angebot

Doch nicht nur Immobilienvermittler trafen bei der Messe auf ein interessiertes Publikum. „Wir sind hier, weil wir für den Endverbraucher den Bekanntheitsgrad unserer Firma erhöhen möchten, damit sie genau die passende und günstige Baufinanzierung bekommen, die

sie benötigen“, schilderte Kirsten Altenburg Partnerbetreuerin von Hüttig & Rompf ihre Motivation an der Kölner Immobilienmesse teilzunehmen. Auch von Seiten der Stadt ging man an einem Stand aktiv auf das Messepublikum zu. „Als Vertreter der Wohnbauförderung der Stadt Köln möchten wir unter anderem die Möglichkeiten für Privatpersonen aufzeigen, Eigenheime oder Mehrfamilienhäuser mit günstigen Darlehen beispielsweise über die NRW-Bank fördern zu lassen“, erklärte Uwe Burbach von der Stadt Köln. Ebenso präsentierten sich Unternehmen aus dem benachbarten Ausland mit ihren innovativen Ideen für die Branche. „Da wir von Österreich aus in den deutschen Markt eintreten möchten, sind wir nach Köln gekommen“, sagt Karl Weinmayer, Head of Business Development von Fincredible. „Denn hier sind viele Makler versammelt, die an digitalen Bonitätslösungen interessiert sind.“

Sozialer Wohnraum

Da Köln eine wachsende, durch Zuzug geprägte Stadt ist, bleibt der Mietwohnungsmarkt auch künftig – nach Expertenmeinung – gerade im unteren und mittleren Preissegment angespannt. Daher brauchen manche Wohnungssuchende besondere Hilfestellung. „Bereits 750 Menschen haben wir in Wohnraum gebracht – von Einzelpersonen bis hin zu ganzen Familien“, erklärt Yasemin Gökmen. „Uns bereitet es Freude, etwas zu schaffen, was der Kölner Markt eigentlich nicht hergibt.“ Die gelernte Immobilienkauffrau stellte auf der Kölner Immobilienmesse das vom Land geförderte Projekt „Viadukt Wohnraumvermittlung“ vor und suchte den Kontakt zu potenziellen Vermietern. „Im Gespräch möchte ich aufklären und Ängste beispielsweise vor Mietausfällen nehmen“, betont Yasemin Gökmen. „Ohne

Meseteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

Kosten für den Vermieter unterstützen wir professionell bei der Vermittlung des geeigneten Mieters und begleiten alle Beteiligten auch noch nach dem Einzug.“

Live und online

Erstmals wurde die Vortragsreihe in diesem Jahr live im Stream übertragen. So konnten Interessierte den spannenden Themen folgen, vor Ort oder auch virtuell. Im Nachhinein werden die Highlights der Veranstaltung über die Homepage der Kölner Immobilienmesse abrufbar sein. „Die Corona-Zeit war der digitale Booster für fast jede Branche, so auch für uns“, so Gudrun Reichl. „Wir haben uns zwar immer gewehrt, eine Hybridmesse zu machen, aber wir möchten, dass die Messe in Präsenz trotzdem digitaler wird. Denn mit einer größeren Reichweite haben wir nun auch jene virtuell ‚abgeholt‘, die vielleicht noch nicht wieder persönlich an einer Messe teilnehmen wollten.“

Kölner Wohnprojektetag

Zum dritten Mal hat das Amt für Wohnungswesen mit einem Infostand an dieser Tagesmesse teilgenommen. Dieses Mal drehte sich alles um die Chancen für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung durch gemeinschaftliche Wohnformen.

Das Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und die neu gegründete MitStadtZentrale im Haus der Architektur Köln hatten am Samstag, dem 11. Juni 2022, von 11 bis 17 Uhr zum 8. Wohnprojektetag eingeladen. Die Veranstaltung fand dieses Mal wieder im Forum Volkshochschule im Museum statt, und damit nach zwei Jahren pandemiebedingter Pause endlich wieder in Präsenz.

Auf einem Infomarkt haben sich mehr als 20 Projekte aus Köln und Umgebung vorgestellt. Projekte, die zum Teil schon seit Jahren existieren, sowie Projektinitiativen, die in der Planung sind und noch Mitglieder suchen. Ebenso waren Dienstleister*innen und Banken vertreten.

Auf dieser Messe wurde die neue Beratungsstruktur innerhalb der Stadt Köln vorgestellt. Diese besteht inzwischen aus der MitStadtZentrale (MSZ) und dem Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte in der Wohnungsbauleitstelle (WBL), sowie dem Bereich „Soziales und innovatives Wohnen“ beim Amt für Wohnungswesen. Angegliedert in der Abteilung Wohnraumförderung wurden Anfang 2020 zwei Stellen eingerichtet, um die Entwicklung sozialer und innovativer Wohnformen in Köln voranzubringen. Eine Kollegin aus dem Bereich „Soziales und innovatives Wohnen“ war vor Ort vertreten und informierte Interessierte über das Thema Wohnen im Alter, Wohnpartnerschaften (Wohnen für Hilfe), Wohnprojekte für Vulnerable Gruppen sowie das neu gegründete WohnPortal Köln-Bonn. Das WohnPortal Köln-Bonn ist ein Service von Neues Wohnen im Alter e.V., redaktionell unterstützt durch den Bereich „Soziales und innovatives Wohnen“.

Der Marktplatz konnte tagsüber besucht werden. Zusätzlich fanden am Nachmittag Impulsvorträge statt, die einen Einblick in Beispielprojekte und Entwicklungen gewährten. Bei der abschließenden Podiumsdiskussion „Wie geht es in Köln für gemeinschaftliche Projekte weiter?“ wurde den Teilnehmer*innen ein direkter Austausch ermöglicht. Diese Messe ist die größte Kontaktbörse ihrer Art in der Region.

EXPO REAL

Auch das Amt für Wohnungswesen nahm als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa teil (04. – 06.10.2022).

Die Beteiligung an der EXPO REAL vom 4. bis 6. Oktober 2022 in München hat nahezu Vor-Corona-Niveau erreicht.

Die Ausstellung ist gegenüber dem Vorjahr um fast 60 Prozent gewachsen. Der Bedarf, sich angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Perspektiven auszutauschen, war groß – auch bei Bundesbauministerin Klara Geywitz.

„Die EXPO REAL bestätigt in einer Zeit des Umbruchs, wie wertvoll sie als Austausch- und Informations-Plattform für die Immobilienwirtschaft ist“, erklärt Stefan Rummel, für

die EXPO REAL verantwortlicher Geschäftsführer der Messe München. „Sieben Hallen, 1.887 Aussteller und knapp 40.000 Teilnehmer – die Messe hat mit dieser Beteiligung nahezu das Niveau aus dem Jahr 2019 erreicht.“

Alle Ausstellungsbereiche sind wieder deutlich gewachsen: die Assetklassen Wohn- und Büroimmobilien, Hotel, Logistik und Handel, die internationalen Gemeinschaftsstände sowie die der Regionen und Städte sowie die Startups und Technologieanbieter. Zudem war die Ukraine mit einem Forum vertreten, um Möglichkeiten für den Wiederaufbau zu evaluieren. Zentrale Themen auf der Messe waren Teuerungen und Inflation, Zinspolitik, ESG-Anforderungen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die wirtschaftliche Gesamtsituation.



EXPO REAL, Gemeinschaftsstand der Regionen Köln und Bonn

Politik und Branche im engen Austausch

Bundesbauministerin Klara Geywitz suchte auf der EXPO REAL den Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft und stellte sich auf zwei Podien der Diskussion zu bezahlbarem Wohnen. Die Herausforderungen beim Wohnungsbau sind vielfältig: steigende Baukosten, Bürokratie, Fachkräftemangel, Klimaschutz, demographischer Wandel. Es gehe darum, „die Rahmenbedingungen zu schaffen, um in Deutschland rentabel bauen zu können und gleichzeitig die Kapazitäten auszuweiten“, so Geywitz. „Dazu müssen wir die Produktivität steigern, mehr in die Vorfertigung gehen, die gesamte Kette von Bauplanung, -antrag und -ausführung digitalisieren und den sozialen Wohnungsbau fördern“.

Zukunftsszenarien im Fokus

Mit welchen Rahmenbedingungen wird sich die Immobilienwirtschaft auseinandersetzen müssen? Dazu gab der Chefvolkswirt der Commerzbank, Dr. Jörg Krämer, seine Einschätzung ab: Er erwartet auf viele Jahre eine Inflation von weit über zwei Prozent, einen Leitzinsanstieg auf historisch betrachtet moderate drei Prozent, eine Rezession – aber keinen Einbruch beim Arbeitsmarkt angesichts des Arbeitskräftemangels und des demographischen Wandels, so dass die Nachfrage zum Beispiel bei Wohnimmobilien bleiben wird. Fabian Hellbusch, Leiter Marketing Kommunikation von Union Investment, erklärt: „Vor der Kulisse der vielfältigen Umbrüche hat die EXPO REAL 2022 wichtige Orientierungshilfe und ein gutes Sentiment geliefert, wo in den nächsten sechs bis neun Monaten Abwarten oder doch eher das sehr gezielte Ausnutzen von Marktchancen die klügere Strategie sein wird.“ Gerade jetzt sei die

Messe wichtig, „um aktuelle Herausforderungen zu diskutieren, um sie zu bewältigen und gemeinsam attraktive Wachstumschancen zu identifizieren“, so Frank Pörschke, CEO von P3 Logistic Parks.

Die EXPO REAL 2022 in Zahlen

Vergleich mit 2019, da 2021 ein pandemiebedingtes Ausnahmejahr war:

Knapp 40.000 Teilnehmer*innen aus 73 Ländern (2019: 46.747 / 76) kamen zur EXPO REAL nach München. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in rund 19.500 Fachbesucher (2019: 22.065) und 20.456 Unternehmensrepräsentanten (2019: 24.682). Die Top Ten-Besucherländer waren nach Deutschland: Großbritannien und Nordirland, Niederlande, Österreich, Polen, Schweiz, Frankreich, Tschechien, Luxemburg, USA und Spanien.

Die 1.887 Aussteller kamen aus 33 Ländern (2019: 2.189 / 44). Die Top Ten-Ausstellerländer waren neben Deutschland: Österreich, Niederlande, Schweiz, Polen, Großbritannien und Nordirland, Frankreich, Portugal, USA und Tschechien gleichauf, Rumänien. Internationale Gemeinschaftsstände kamen aus Österreich („Austria“, „Europa Mitte“), der Schweiz („Swiss Circle“), den Niederlanden („Holland Property Plaza“, „Holland Metropole“) und ein USA-Pavillon. Am CareerDay nahmen 45 Aussteller teil, um Nachwuchskräfte für sich zu gewinnen.“

Seit 1998 findet die EXPO REAL jeden Oktober auf dem Gelände der Messe München statt. Die Ausstellungsbereiche beinhalten beispielsweise die Projektentwicklung, Beratung, Finanzierung, Betrieb und Investition.



EXPO REAL, Gemeinschaftsstand der Regionen Köln und Bonn

Die Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ist auf der EXPO REAL breit aufgestellt. Mit dem Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft ist das Konferenzprogramm der Messe auf Politik und Wirtschaft ausgerichtet und wird als länderübergreifende Plattform gesehen, um Projekte zu präsentieren, Geschäfte anzubauen und neue Kontakte zu knüpfen.

Der Auftritt des Amtes für Wohnungswesen war eingebunden in den von der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH in Kooperation mit der Region Bonn und dem Region Köln/Bonn e.V. organisierten Gemeinschaftsstand.

Der Gemeinschaftsstand (über 560 Quadratmeter) überzeugte mit seinem Design, welches erstmalig 2019 und somit vor der Corona-Pandemie vorgestellt wurde. Auch das Design des Messeterminals des Amtes für Wohnungswesen wurde im Jahr 2019 letztmalig neu gestaltet.

Als Mitaussteller hat das Amt die Teilnahme an der EXPO REAL genutzt, um auf die Weiterentwicklungen im geförderten Wohnungsbau sowie die sehr lukrativen Fördermöglichkeiten in Nordrhein-Westfalen aufmerksam zu machen.



EXPO REAL, Messeterminal Amt für Wohnungswesen

Stadtinformationskampagnen

Auch im Jahr 2022 hat das Amt für Wohnungswesen wieder verschiedene Motive über die Stadtinformationsanlagen im Stadtgebiet Köln plakatieren lassen. Mittels Megalight-Postern und digitalen Werbeflächen wurde die Öffentlichkeit gezielt auf Themen und Projekte im Bereich Wohnen aufmerksam gemacht.

Dabei wurde weiterhin das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ der Universität zu Köln, der Seniorenvertretung und der Stadt Köln beworben. Ziel ist es, zusätzliche

Wohnungsangebote für Studierende zu generieren und gleichzeitig verlässliche Unterstützungsleistungen im Alltag für Senior*innen, Alleinerziehende und Familien sowie Menschen mit Behinderung zu schaffen.

Ausblick

In den Folgejahren soll die Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln fortgesetzt werden. Dazu zählen weiterhin die zuvor genannten Messeauftritte und die Stadtinformationskampagnen, die weiter verbessert und intensiviert werden.

Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz

Wohnungsaufsicht

Die Kommunen arbeiten im Rahmen der Wohnungsaufsicht darauf hin, dass Mindestanforderungen an Wohnraum eingehalten und Missstände beseitigt werden. Seit 01.07.2021 geschieht dies auf der rechtlichen Grundlage des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW). Dieses Gesetz ist sowohl Rechtsgrundlage der Wohnungsaufsicht, als auch für den Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung.

Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, dafür zu sorgen, dass Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum eingehalten werden. Dabei geht es jedoch nicht darum, Modernisierungen einzufordern, die über die gesetzlich definierten Mindestanforderungen an Wohnraum hinausgehen.

In § 5 des WohnStG NRW sind diese Mindestanforderungen festgelegt. Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum sind demgemäß insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

1. die zentrale Stromversorgung oder bei Zentralheizungen die zentrale Versorgung mit Heizenergie fehlt oder ungenügend ist,
2. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen fehlen oder ungenügend sind,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,

4. die Voraussetzungen zum Anschluss eines Herdes oder einer Kochmöglichkeit, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlen oder ungenügend sind,
5. kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht,
6. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat oder
7. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

Sinn und Zweck dieser wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist es, Verfügungsberechtigte (in der Regel Eigentümer*innen), die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung von Wohnraum nicht nachkommen, behördlich hierzu veranlassen zu können. Durch die Kontaktaufnahme mit den Verfügungsberechtigten soll vorrangig eine freiwillige Mängelbeseitigung erreicht werden.

Wenn Eigentümer*innen dazu jedoch nicht bereit sind, kann die Herstellung der Mindestanforderungen an Wohnraum durch das Amt für Wohnungswesen behördlich angeordnet und, wenn nötig, auch mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden. Dies geschieht in der Regel dadurch, dass ein Zwangsgeld festgesetzt wird, um der behördlichen Anordnung Nachdruck zu verleihen.

Das Wohnraumstärkungsgesetz NRW schränkt insoweit die Eigentumsgarantie aus

Artikel 14 Grundgesetz auf rechtlich zulässige Weise ein.

Werden die Mindestanforderungen an Wohnraum in gravierender Weise missachtet, ist ein Einschreiten der Wohnungsaufsicht stets gerechtfertigt. Das technische Personal des Amtes für Wohnungswesen untersucht vor Ort, was genau die Ursache dafür ist. Liegt die Ursache in fehlerhaftem Nutzungsverhalten, so kann die Unterschreitung der Mindestanforderungen den Verfügungsberechtigten nicht angelastet und daher im Rahmen der Wohnungsaufsicht auch nicht weiterverfolgt werden.

In der Mehrzahl dieser Fälle handelt es sich um Feuchtigkeitsschäden sowie daraus resultierende Schimmelpilzbildung. Hinweise auf derartige Mängel erhält die Wohnungsaufsicht oft durch die Mieter*innen selbst, aber auch über Verwaltungsstellen wie beispielsweise das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln. Im Jahr 2022 erhielt die Wohnungsaufsicht auf diese Weise insgesamt 194 Mängelanzeigen, 83 Verfahren wurden abgeschlossen.

Bereits die technische Begutachtung oder die schriftliche Anhörung der Eigentümer*innen durch die Wohnungsaufsicht führte in mehr als der Hälfte der Fälle dazu, dass die gesetzlichen Mindestanforderungen an Wohnraum in freiwilliger Kooperation wiederhergestellt wurden.

Im Jahr 2022 war es in 21 Fällen erforderlich, die Mängelbeseitigung durch eine behördliche Anordnung sowie die Androhung und ggfs. auch Festsetzung eines Zwangsgeldes durch die Wohnungsaufsicht durchzusetzen.

Eine technische Überprüfung ergab 2022 in 12 Fällen, dass die Mängel nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer*innen lagen. Überwiegend handelte es sich dabei um die Bildung von Innenkondensat und Schimmel pilz in Wohnungen, die durch fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Wohnraumnutzenden hervorgerufen worden waren.

In diesen Fällen informieren die städtischen Bediensteten die Nutzer*innen der Wohnung über richtiges Heizen und Lüften. Im Rahmen dieser Beratung erhalten diese auch den von der Wohnungsaufsicht aufgelegten Flyer „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“.



*Dieser Flyer ist auch im Internet verfügbar.
[www.stadt-koeln.de/mediaasset/
content/pdf56/infos_zur_vermeidung_
von_schimmel_in_wohnraumen_
pdf_2021-03.pdf](http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/infos_zur_vermeidung_von_schimmel_in_wohnraumen_pdf_2021-03.pdf)*

Die übrigen Verfahren konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden: Entweder war die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben (keine oder keine wesentliche Einschränkung der gesetzlichen Mindeststandards) oder die Fortführung der Verfahren war aus anderen Gründen nicht möglich; beispielsweise wurde der Zutritt zu der Wohnung verweigert.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Chorweiler

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 93,5 Prozent des Gesamtbestandes ausmacht.

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle jedoch nicht das Ziel, die Preisbildung am Markt außer Kraft zu setzen, indem etwa ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Die kontroversen politischen Diskussionen und rechtlichen Auseinandersetzungen um eine sogenannte „Mietpreisbremse“ haben die rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Re-

gelung eines Höchstmietenniveaus deutlich gemacht. Genau dies ist hier aber mit „Mietpreiskontrolle“ nicht gemeint.

Bei der Mietpreiskontrolle geht es vielmehr darum, bei unangemessen hohen Entgelten für die Vermietung von Wohnräumen behördlich einschreiten zu können. Geregelt ist die Mietpreiskontrolle im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Die Wohnungsbehörden haben damit die Möglichkeit einzutreten, wenn eine gesteigerte Wohnraumnachfrage dazu ausgenutzt wird, um Mietpreise unangemessen in die Höhe zu treiben. Dabei muss deutlich zwischen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher unterschieden werden, auch wenn umgangssprachlich gerne beides als „Mietwucher“ bezeichnet wird.

Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStrG ist eine Ordnungswidrigkeit, die im Streitfall vor dem Amtsgericht verhandelt wird. Unterhalb der Ebene eines strafrechtlichen Verfahrens werden durch die Wohnungsbehörde unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und gegebenenfalls geahndet. Dies geschieht in einem Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung.

Solche Verfahren sollen darauf hinwirken, dass ein überhöhter Mietzins auf das zulässige Maß abgesenkt wird. Als Vergleichsmaßstab dient hierbei die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Kölner Mietspiegel. Die Wohnungsbehörde ist gesetzlich auch dazu befugt, anzuordnen, dass die durch eine Mietpreisüberhöhung ordnungswidrig erzielten Mehrerlöse abgeführt werden müssen. Außerdem können die Geschädigten die Rückerstattung dieses gesetzeswidrigen Mehrerlöses an sich beantragen.

Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 WiStrG ist auszugehen, wenn ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum dazu ausgenutzt wird, eine Miete zu fordern, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt. Bei der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung werden die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung durch den Außendienst des Amtes für Wohnungswesen detailliert ermittelt. Auf dieser Grundlage wird – auch unter Berücksichtigung der Bezugsfertigkeit – die zutreffende ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des aktuellen Kölner Mietspiegels.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren die Anforderungen für eine Mietpreisüberhöhung hoch angesetzt: So wurde entschieden, dass bei der Beurteilung, ob der Vermieter mit seiner Mietforderung „ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausnutzt“, nicht auf den Wohnungsmarkt eines einzelnen Stadtteils abgestellt werden dürfe.

Es käme hierbei auf die Marktlage im gesamten Stadtgebiet an (BGH VIII ZR 44/04). Außerdem könne von einem „Ausnutzen“ dann keine Rede sein, wenn ein Mieter freiwillig, das heißt trotz objektiv bestehender Ausweichmöglichkeiten, den Mietvertrag mit einer überteuerten Miete unterschrieben habe. Der Mieter müsse immer konkret darlegen, dass er sich beim Abschluss des Mietvertrages in einer Zwangslage befunden habe, dass er nicht ohne weiteres auf eine andere Wohnung hätte ausweichen können und dass er alles versucht und unternommen hat, um eine günstigere Wohnung anzumieten (BGH VIII ZR 190/03).

Über Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird das Amt für Wohnungswesen sowohl durch Anzeigen betroffener Mieter*innen selbst, als auch durch Hinweise aus dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren oder des Jobcenters Köln informiert. Auch der Mieterverein Köln oder soziale Einrichtungen machen auf solche Verdachtsfälle aufmerksam.

Bedingt durch die hohen Anforderungen der Rechtsprechung des BGH wurden im Jahr 2022 lediglich 2 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung neu aufgegriffen und 3 bereits laufende Verfahren abgeschlossen.

Mietwucher

Im Unterschied zu der oben beschriebenen Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher um einen Straftatbestand (§ 291 Strafgesetzbuch – Wucher). Von Mietwucher wird dann gesprochen, wenn die Mietforderung in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung der Vermieter*in steht und dabei eine individuelle Zwangssituation der Mieter*in ausgenutzt wird. Persönliche Zwangslagen können beispielsweise Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche sein.

In Fällen von Mietwucher wird die Staatsanwaltschaft Köln tätig. Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen leistet der Staatsanwaltschaft in diesen Fällen Amtshilfe durch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zeigen die weiteren Ermittlungen der Staatsanwaltschaft, dass das Merkmal der „individuellen Zwangslage“ nicht gegeben ist, dann gibt die Staatsanwaltschaft den Fall an das Amt für Wohnungswesen ab. Dort erfolgt dann die Überprüfung einer möglichen Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStrG, wie oben beschrieben.

Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)

Der angespannte Kölner Wohnungsmarkt erfordert es bereits seit Jahren, Wohnraum vor Abbruch, dauerhaftem Leerstand oder der Umwandlung in Gewerberaum oder vor einer Nutzung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnungen) zu schützen. Ziel ist es, den in Köln verfügbaren Wohnraum zu erhalten.

Köln verzeichnet bereits seit einigen Jahren einen erhöhten Wohnungsbedarf. Dies hat

rechtlich unter anderem zur Folge, dass in Köln ab 01.07.2020 die Mieterschutzverordnung NRW¹ gilt.

Zum Schutz des in Köln verfügbaren Wohnraums ist erstmals am 01.07.2014 auf der Grundlage der Ermächtigung des (seinerzeit maßgeblichen) § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) in Kraft getreten. Sie wurde mit Wirkung vom 01.07.2019 durch eine inhaltlich neugefasste, erweiterte Wohnraumschutzsatzung abgelöst. Diese Satzungen dienten dem Schutz von freifinanziertem Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung. Ein Verbot der Zweckentfremdung gibt es auch für den öffentlich geförderten Wohnraum.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) zum 01.07.2021 wurde der Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf eine völlig neue rechtliche Grundlage gestellt. Während seit 2014 der Wohnraumschutz in Köln lediglich auf den nach § 10 WAG NRW erlassenen kommunalen Satzungen beruhte, regelt das neue

1 Die Mieterschutzverordnung NRW regelt ab 01.07.2020 die Anwendbarkeit der §§ 556 d, 558 und 577a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für konkret benannte Gebiete in NRW, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 556 d Absatz 2 Satz 2, § 558 Absatz 3 Satz 2 oder § 577 a Absatz 2 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist. Das Gebiet der Stadt Köln ist in dieser Verordnung aufgeführt. Die für Köln auch bereits bis 30.06.2020 geltende Kündigungssperfristverordnung NRW und die verschärft Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind in die neugefasste Mieterschutzverordnung NRW eingeflossen.

WohnStG NRW nun wesentliche Definitionen, Ge- und Verbote im Hinblick auf eine Zweckentfremdung von Wohnraum erstmals unmittelbar.

Die gesetzlichen Regelungen zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung gelten jedoch nur insoweit, als eine Kommune aufgrund der besonders angespannten örtlichen Wohnungsmarktlage eine Satzung zum Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung erlassen hat. Neben Köln sind dies derzeit die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf und Münster. Die Stadt Köln hat die seit 2019 gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.07.2021 neu gefasst und dabei an die gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW angepasst.

Nach den Bestimmungen des WohnStG NRW und deren Konkretisierung in der aktuellen Kölner Wohnraumschutzsatzung (2021) sind

- › der Abbruch,
- › das längerfristige Leerstehenlassen von Wohnraum,
- › seine Umwandlung in Gewerberaum oder auch
- › eine längerfristige Nutzung zur Kurzzeitvermietung

genehmigungspflichtig. Dieser Genehmigungs- vorbehalt gilt für jede Art² von freifinanziertem Wohnraum, auch für Einfamilienhäuser.

Wird ausnahmsweise eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum erteilt, so geschieht dies regelmäßig mit der Auflage, dass für den wegfallenden Wohnraum entsprechender Ersatzwohnraum im Kölner Stadtgebiet bereitgestellt werden muss. Das Wohnraumstärkungsgesetz sowie die Kölner Wohnraumschutzsatzung beinhalten dazu definierte Anforderungen: So muss Ersatzwohnraum bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen und wegfallender familiengerechter Wohnraum soll durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Ebenso darf beim Ersatzwohnraum der Ausstattungsstandard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums nicht deutlich überschritten werden. Damit hat die Stadt Köln die Möglichkeit, beim Ersatzwohnraum die Errichtung von Luxusneubauten zu verhindern.

Um Wohnraum vor Zweckentfremdung zu schützen, wird das Amt für Wohnungswesen nach den Regelungen des WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung entweder auf Antrag der/des Eigentümer*in tätig (Antragsverfahren³), oder ermittelt selbstständig bei Verdacht auf Wohnraumzweckentfremdung (Wiederzuführungsverfahren⁴).

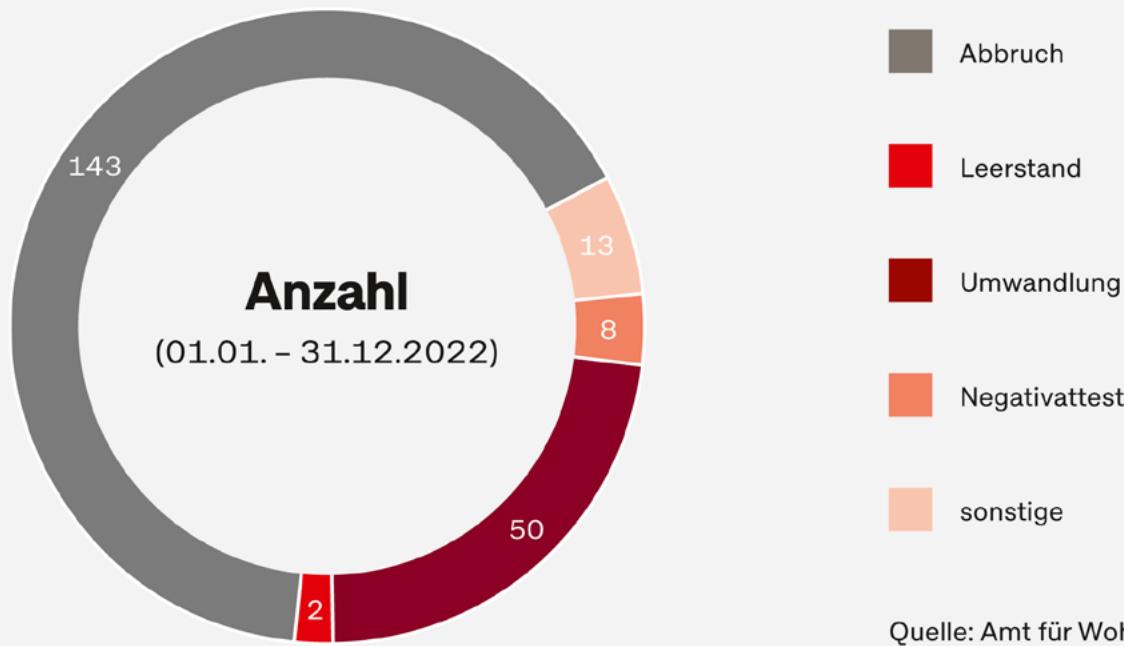
3 Auf Antrag der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers wird geprüft, ob im Einzelfall eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach Wohnraumschutzsatzung und WohnStG NRW erteilt werden kann.

4 Mit dem Ziel, zweckentfremdeten Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt (i. d. R. für ein Wohnungsmietverhältnis) wieder zuzuführen, ermittelt das Amt für Wohnungswesen selbstständig, ob eine Zweckentfremdung im Sinne der Wohnraumschutzsatzung vorliegt.

2 Bereits mit der Neufassung der Satzung zum 01.07.2019 wurde der Schutzbereich der Satzung auf Wohnraum jeder Art ausgedehnt. Dies gilt so ab 01.07.2021 weiterhin.

Neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



Von Eigentümer*innen wurden im Jahr 2022 für insgesamt 216 Wohneinheiten Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung oder eines sogenannten Negativattestes gestellt.

2022 wurden für insgesamt 273 Wohneinheiten Genehmigungen erteilt. Als Ausgleich für die genehmigten Zweckentfremdungen werden 449 neue Wohnungen errichtet. Hierbei handelt es sich um Ersatzwohnraum für den überwiegend durch Abriss weggefallenen Wohnraum. Der zu errichtende Ersatzwohnraum ist als Auflage fester Bestandteil der Genehmigung zur Zweckentfremdung. Das Amt für Wohnungswesen überprüft, ob alle im Genehmigungsbescheid festgesetzten Auflagen fristgerecht erfüllt werden.

In den Wiederzuführungsverfahren geht das Amt für Wohnungswesen Hinweise auf mögliche Wohnraumzweckentfremdungen durch Recherche und Ermittlungen vor Ort nach.

Derartige Hinweise können auch online unkompliziert an das städtische Meldeportal



https://formular-server.de/Koeln_FS/findform?shortname=56-F38_WohnRZwEnt&formtecid=3&areashortname=send_html gerichtet werden.

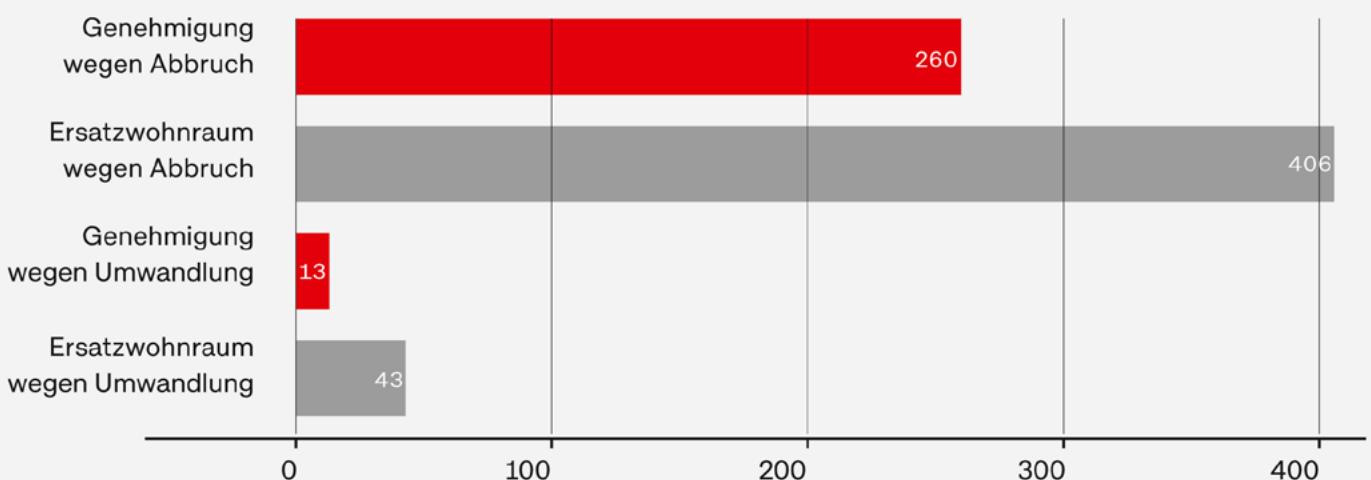
2022 wurden auf diese Weise bei insgesamt 741 Wohneinheiten Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts auf Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung und das WohnStG NRW eingeleitet. Bei 35 Wohneinheiten bezieht sich die Prüfung auf die Umwandlung von Wohnraum (z.B. zur gewerblichen Nutzung), bei 332 Wohneinheiten wurde ein Wohnungsleerstand überprüft. Bei 353 Wohneinheiten waren Hinweise auf Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung der Anlass für ein neues Ermittlungsverfahren. Bei den restlichen Wohneinheiten handelte es sich um eine sonstige zweckfremde Nutzung von Wohnraum. Die meisten dieser Verfahren lösen aufwendige Ermittlungen aus, die oftmals mehrere Monate andauern. Im Jahr 2022 wurden zu 426 Wohneinheiten die laufenden Verfahren abgeschlossen. Bei 174 Wohneinheiten wurde im Jahr 2022 die Zweckentfremdung des Wohnraumes beseitigt und die Wohnung damit wie-

der dem Wohnungsmarkt zugeführt. Bei 161 Wohneinheiten bestätigte sich der Verdacht auf Zweckentfremdung nicht. Bei 83 Wohnungen lag keine Zweckentfremdung nach den rechtlichen Kriterien der Wohnraumschutzsatzung bzw. des WohnStG NRW vor. In 8 Fällen konnte nachträglich eine Genehmigung der Zweckentfremdung erteilt werden.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung ist verboten und kann nach dem WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung mit einem Bußgeld geahndet werden. Seit 01.07.2021 sieht das WohnStG NRW Geldbußen bis zu 500.000 Euro je betroffener Wohneinheit vor. 2022 wurden insgesamt 30 Bußgeldverfahren eingeleitet. Diese betreffen jeweils mindestens eine, können aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen. Insgesamt waren von Bußgeldverfahren 62 Wohneinheiten betroffen.

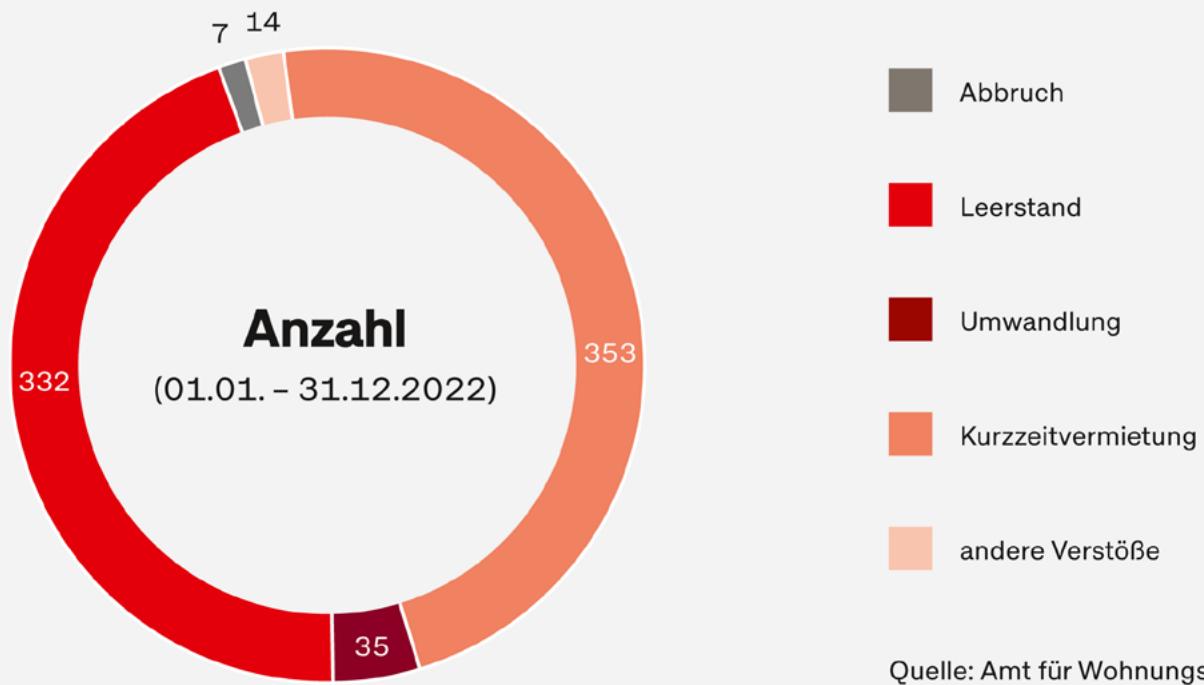
Genehmigungen und Ersatzwohnraum

Anzahl Wohneinheiten (01.01. – 31.12.2022)



Neu eröffnete Wiederzuführungsverfahren

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



2022 wurden in 9 dieser Verfahren, die insgesamt 19 Wohneinheiten betreffen, Bußgelder von insgesamt rund 2,3 Millionen Euro festgesetzt. Maßgeblich für die Höhe dieser Gesamtsumme waren einzelne, besonders gravierende Fälle, in denen aufgrund der Dauer und der Schwere der Rechtsverstöße Bußgelder im oberen Bereich des gesetzlichen Bußgeldrahmens festgesetzt worden sind.

Kurzzeitvermietung von Wohnraum

Eine wachsende Rolle bei Fällen von Wohnraumzweckentfremdung spielt in Köln, wie auch in vergleichbaren Metropolen, dass zunehmend Wohnungen dauerhaft für die Kurzzeitvermietung beispielsweise an

Tourist*innen verwendet und damit dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Kritisch sieht die Stadt Köln dabei, dass die ursprüngliche Idee des „homesharing“ (Teilen von Wohnungen), die auf Gegenseitigkeit oder Erstattung der Selbstkosten beruht, durchökonomisiert und zu einem Geschäftsmodell entwickelt wurde, das zu Lasten der Wohnungsversorgung in der Stadt geht.

Solche Nutzungen erfolgen häufig ohne die erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Eine von der Stadt Köln beauftragte wissenschaftliche Studie des Instituts für Wirtschaftspolitik der Universität zu Köln (2020) belegt die deutliche Zunahme solcher Angebote der Kurzzeitvermietung seit 2007.

Neben der vielfach fehlenden wohnungsrechtlichen Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum werden häufig auch baurechtliche Bestimmungen außer Acht gelassen, die dem Schutz der Nutzer*innen dieser Wohnungen dienen. Daneben lösen touristische Aufenthalte in Köln regelmäßig die Verpflichtung zur Zahlung der Kulturförderabgabe aus (Zuständigkeit des Steueramtes der Stadt Köln).

Mit Inkrafttreten des WohnStG NRW sowie der daran angepassten Kölner Wohnraumschutzsatzung hat sich zum 01.07.2021 bei der Kurzzeitvermietung Wesentliches geändert:

- › Kurzzeitvermietung muss immer, und zwar ab dem ersten Tag, gegenüber dem Amt für Wohnungswesen durch Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte angezeigt werden.
- › Kurzzeitvermietung ist genehmigungspflichtig, wenn sie für mehr als insgesamt 90 Tage / Kalenderjahr erfolgen soll (für Studierende, die ihre selbstgenutzte Wohnung z.B. während eines Auslandssemesters als Kurzzeitvermietung überlassen möchten, gibt es eine Sonderregelung).

Das WohnStG NRW zählt lediglich Beispiele auf, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt. Die Kurzzeitvermietung ist neben anderen Tatbeständen nur ein Beispiel für eine Zweckentfremdung. Auch eine Vermietung von Wohnraum für einen längeren Zeitraum kann demnach eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung sein, wenn sie zum Zwecke eines nur vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen Unterkommens von Mieter*innen erfolgt.

Registrierungspflicht für alle Anbieter*innen von Kurzzeitvermietung

Nach Ablauf der gesetzlichen Übergangsfrist ist nun seit 01.07.2022

- › für jede Kurzzeitvermietung in Köln eine Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich,
- › das Anbieten von Wohnraum in Köln zur Kurzzeitvermietung ohne eine gültige Wohnraumidentitätsnummer unzulässig und eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann,
- › jede Werbung und das Verbreiten von Angeboten zur Kurzzeitvermietung ohne Wohnraum-Identitätsnummer auch durch Online-Portale oder in Publikationen unzulässig und somit eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Mit der Umsetzung dieser Anzeige- und Registrierungspflicht soll eine deutlich höhere Transparenz auf dem bislang weitgehend anonymisierten Markt der Kurzzeitvermietung geschaffen werden. Das bezieht sich gleichermaßen auf die tatsächliche Anzahl und Lage der betroffenen Wohnungen im Kölner Stadtgebiet wie auf die namentliche Benennung der Anbieter*innen.

Seit 01.07.2022 erfolgt daher die Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern (WID) durch ein vom Land NRW bereitgestelltes Online-Verfahren. In diesem Verfahren müssen sich alle Bürger*innen registrieren, die in Köln Kurzzeitvermietung anbieten wollen. Für jede zur Kurzzeitvermietung angebotene Wohnung ist dabei eine separate WID erforderlich.

In diesem Online-Verfahren werden WID nur für diejenigen Fälle automatisiert vergeben, in

denen Bürger*innen eine nach dem Gesetz genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung (= bis maximal 90 Tage pro Kalenderjahr) beabsichtigen. Die Anbieter*innen dieser genehmigungsfreien Variante von Kurzzeitvermietung sind gesetzlich dazu verpflichtet, im Online-Verfahren die tatsächlichen Belegungstage in einem Belegungskalender zu dokumentieren. Über diesen kann nachvollzogen werden, ob der genehmigungsfrei mögliche Zeitraum von 90 Tagen nicht überschritten wurde. Für Studierende gilt für die selbstgenutzte Wohnung eine Sonderregelung, die Kurzzeitvermietung genehmigungsfrei bis zu 180 Tagen ermöglicht. Hier wird allerdings der Nachweis des Studierendenstatus durch das Amt für Wohnungswesen überprüft und die Wohnraum-Identitätsnummer daher nicht automatisiert erteilt.

Wer beabsichtigt, Kurzzeitvermietung für mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr anzubieten, benötigt hierfür eine Zweckentfremdungsgenehmigung. Nach Registrierung im Online-Verfahren zur Anforderung einer WID wird dann in jedem Einzelfall durch das Amt für Wohnungswesen überprüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietung gegeben sind.

Um von vornherein Missbrauchsmöglichkeiten zu verringern, sieht das WohnStG NRW außerdem vor, dass auch Bürger*innen, die für ihr Kurzzeitvermietungs-Angebot keinen Wohnraum nutzen (sondern beispielsweise zur gewerblichen Nutzung gewidmete Räume, auch im Gastgewerbe) verpflichtet sind, bei der Bewerbung ihres Angebotes auf Online-Portalen und in gedruckten Publikationen

ebenfalls eine WID anzugeben. Auch in diesen Fällen wird die WID erst erteilt, nachdem vom Amt für Wohnungswesen die entsprechende Widmung der Räume (etwa anhand der Baugenehmigung) daraufhin überprüft hat, dass es sich nicht um Wohnraum handelt.

Durch das Registrierungsverfahren wird daneben auch der im WohnStG NRW festgeschriebene Datenaustausch mit den Steuer- und Finanzbehörden erleichtert, um so die korrekte Abführung von Steuern und Abgaben leichter nachvollziehen zu können.

Seit dem Start des Onlineverfahrens konnten für Köln (bis 31.12.2022) in rund 66 Prozent aller Fälle eine WID online automatisiert vergeben werden. In den übrigen Fällen war eine weitere Bearbeitung durch das Amt für Wohnungswesen nötig (s.o.).

Bei der Anzahl der von Bürger*innen landesweit angeforderten WID nimmt die Stadt Köln die Spitzenposition unter den sechs Kommunen in NRW ein, in denen die Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung im WohnStG NRW gelten (Auswertung: 01.07.2022 – 31.12.2022).

In diesem Zeitraum wurden aus 2.560 angeforderten WID für Köln insgesamt 2.217 gültige Wohnraum-Identitätsnummern erteilt.

Die Vergabe von WID ist ab 01.07.2022 neu zu den Aufgaben des Sachgebietes Wohnungsaufsicht/Wohnraumzweckentfremdung hinzugekommen. Künftig wird es hier auch darum gehen, Verstöße gegen die Regelungen im WohnStG NRW zur WID mittels Bußgeldverfahren zu ahnden.

Stadt	Aachen	Bonn	Dortmund	Düsseldorf	Köln	Münster
Anmeldungen	287	455	506	1530	2560	437

Leerstand von Wohnraum

Auch ein längerfristiger Leerstand von Wohnraum verknüpft das verfügbare Wohnungsangebot in Köln. Nach den ab 01.07.2021 gültigen Bestimmungen des WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung gilt der Leerstand einer Wohnung dann als Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn er länger als sechs Monate andauert. Diese großzügige gesetzliche Regelung ermöglicht es Eigentümer*innen von Mietwohnraum, bei einem Mieter*innenwechsel möglicherweise nötige Reparaturen und Instandsetzungen binnen sechs Monaten vorzunehmen, ohne wegen dieses Leerstandes das Amt für Wohnungswesen kontaktieren zu müssen. Auch mögliche organisatorische Probleme bei einem Mieter*innenwechsel lassen sich in dieser Frist in aller Regel ausräumen.

Falls jedoch eine Weitervermietung nicht binnen sechs Monaten erfolgen kann, sind Eigentümer*innen von Mietwohnraum nach der neuen Rechtslage dazu verpflichtet, den Leerstand ihres Wohnraumes unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen anzuzeigen und dabei die Gründe für den Leerstand darzulegen und zu belegen. Auf der Grundlage dieser Angaben wird das Amt für Wohnungswesen dann entscheiden, ob ein länger als sechs Monate andauernder Leerstand (also eine Zweckentfremdung von Wohnraum) genehmigt werden kann.

Das Amt für Wohnungswesen begegnet der Zweckentfremdung von Wohnraum durch eine intensivierte Verfolgung aller Verstöße gegen das WohnStG NRW und die Kölner Wohnraumschutzsatzung. Durch die Besetzung vakanter Stellen konnte der Personalbestand der Wohnungsaufsicht in der jüngsten Zeit nochmals dem steigenden Arbeitsvolumen angepasst werden.

Wohnungsbestandsverwaltung

Wohnungsbestandsverwaltung

Dieser Bereich begleitet den geförderten Wohnungsbestand nach Abwicklung der Neuförderung von der Bezugsfertigkeit bis zum Binnungswegfall. Die Aufgaben der zuständigen Stelle werden nach dem aktuell geltenden Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wahrgenommen. Neben diesen öffentlich rechtlichen Aufgaben werden auch zivilrechtliche Tätigkeiten erledigt, die aus der Darlehensvergabe und der grundbuchlichen Sicherung der städtischen Rechte resultieren. Wesentliche Ansprechpartner*innen sind die Verfügungsberchtigen des geförderten Wohnraums.

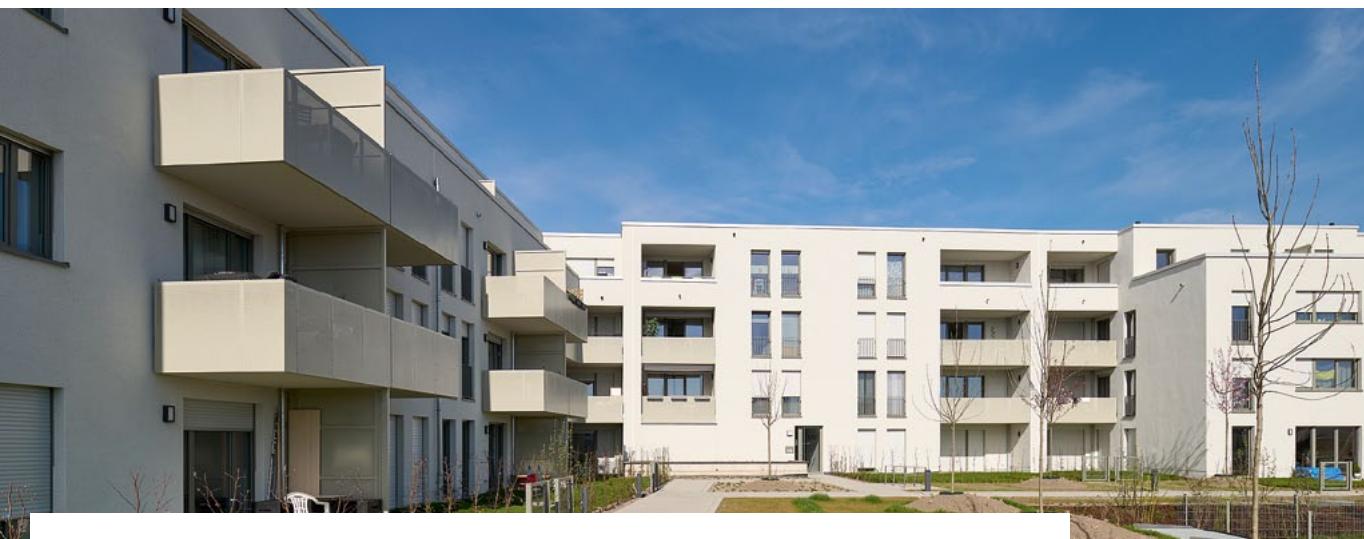
Das Amt für Wohnungswesen arbeitet hier mit zahlreichen städtischen Dienststellen, der NRW.Bank, anderen Gläubiger*innen und auch den Gerichten zusammen.

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.

Dieser Kontrolle unterliegt der seit dem

- › 30. Juni 1948 mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus,
- › 01. Januar 2002 im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung und
- › 01. Januar 2010 nach dem WFNG NRW geförderte oder als gefördert geltende Wohnraum.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Porz

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 4.756 örtliche Kontrollen 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 Bürger*innen, sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung von Wohnungen, erhält das Amt für Wohnungswesen Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße. Bei festgestelltem Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW werden die Verfügungsberechtigten aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies ist mit einer nachträglichen Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen oder mit der Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieter*innen möglich. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, werden Geldleistungs- beziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet.

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

Geldleistungen werden als öffentlich-rechtliche Abgaben anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadensersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht entsteht. 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 auch 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 2.399 Verdachtsfällen wurde die weit überwiegende Anzahl in verschiedenen Bearbeitungsstufen ausgeräumt (beispielsweise Datenbereinigung oder Feststellung der Wohnberechtigung).

Im Berichtsjahr 2022 wurden drei Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 7.000 Euro. Von den vereinnahmten Geldleistungen verblieb etwa ein Fünftel bei der Stadt Köln, vier Fünftel waren an die NRW.Bank abzuführen.

Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Neben der Bestands- und Besetzungskontrolle werden auch zahlreiche andere Aufgaben aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ausgeführt. Auch zivilrechtliche Arbeiten fallen an und städtische Ansprüche sind zu wahren.

Hierunter fallen hauptsächlich Anträge auf Freistellungen, bekannt werdende Leerstände und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, zudem Anträge auf bauliche Änderungen oder die Bestätigung des Endterms der Zweckbindung bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Fördermittel beziehungsweise beim Auslaufen der vereinbarten Bindungsfrist. Weiterhin werden Grundbuchangelegenheiten bearbeitet, wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen oder Abtretungen und Neuvalutierungen von vorrangigen Rechten. Zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Gleichzeitig wird die Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau beziehungsweise im Bereich der städtischen Bedienstendarlehen durchgeführt.

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 Berichtszeitraum aus dem WFNG NRW sowie aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Überwiegend handelt es sich um Freistellungen von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße oder einer Personenkreisbindung. Nur wenige wurden aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse oder aus der besonderen Interessenlage der Verfügungsberechtigten oder der Wohnungssuchenden erteilt.

Eine Freistellung aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse wird ausgesprochen, wenn es weder den Vermieter*innen noch der Wohnungsberatungsstelle des Amtes für Wohnungswesen – zum Beispiel aufgrund einer hohen Miete, der schlechteren Lage oder eines ungünstigen Zuschnitts der Wohnung – möglich ist, berechtigte Mieter*innen zu finden.

Freistellungen können auch aufgrund eines berechtigten Interesses der Verfügungsberechtigten oder Dritter, 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 rund 0,5 Prozent. Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

Wohnraum-Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen

Die Zweckentfremdung geförderter Wohnungen unterliegt nach wie vor dem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 WFNG NRW). Frei finanziert Wohnraum wird durch die städtische

Bearbeitungsanlässe

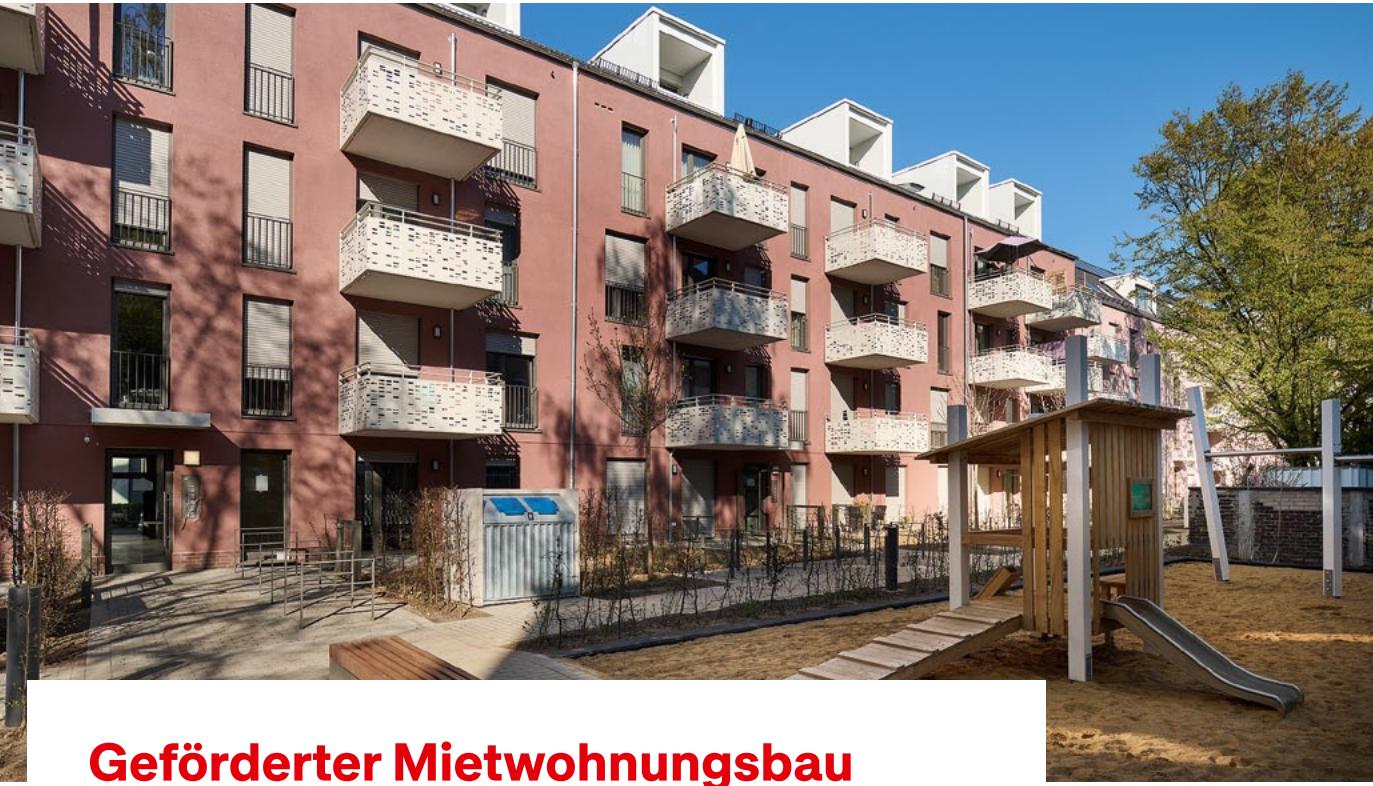
2022

Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	163
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	11
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	7
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	208
Bearbeitung baulicher Änderungen (zum Beispiel Ausbau von Zubehörräumen) und Mietgenehmigungen	0
Mietüberprüfungen	2
Bearbeitung von Eigentümerwechseln	76
Grundbuchangelegenheiten (Lösungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen und anderes)	161
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	9
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren (Ausschluss beziehungsweise Bestätigung einer Wohnungsbindung)	271
Zustimmung zu Modernisierungen	3

Wohnraumschutzsatzung vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der

Vermieter*innen an der Zweckentfremdung besteht. Sollen beispielsweise große Wohnanlagen stabilisiert oder modernisiert werden, wird der/dem Verfügungsberechtigten die befristete Nutzung von Wohnraum zur Abwicklung der Maßnahmen vor Ort gestattet.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Kalk

Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des WFNG NRW beanstandet und mit Sanktionen belegt werden. Ungenehmigte Zweckentfremdungen werden in diesem Segment aufgrund des Kontrollsystems und der vertraglichen Beziehung zwischen Eigentümer*innen und Stadt respektive Land selten festgestellt.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

Nicht mit neuen Mitteln geförderte Modernisierungen von Bestandswohnungen bedürfen nach § 11 Abs. 7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) der Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen, wenn die Vermieter*innen die Kosten mietwirksam

umlegen möchten. 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 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 Trag-

barkeitsgrenzen 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.

Mietpreisprüfungen

Auch 2022 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mieter*innen, die sich hilfesuchend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermieter*innen bei der Freimeldung geförderter Wohnungen beziehungsweise bei Zinskappungsanträgen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zu viel erhobener Mieten an die Mieter*innen oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem WFNG NRW in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Bei den durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2022 wieder Mietpreisverstöße festgestellt worden. Die Verfahren sind noch nicht alle abgeschlossen. Die Verfolgung von Mietpreisverstößen in der Kostenmiete ist sehr zeit- und arbeitsaufwendig.

Von der Ermittlung der zulässigen Kostenmiete bis zur Festsetzung von Geldleistungen, sofern keine Mieterstattung erfolgt, vergeht daher meist ein recht langer Zeitraum.

Viele Kommunen hätten es begrüßt, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen

angepasst 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. Wohnungsbaugetz (WoBauG) gefördert wurden, bestehen. Über die Beibehaltung des Kostenmietensystems wird nach wie vor kontrovers diskutiert.

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

Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Die wenigsten geförderten Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, werden durch Abgabe einer Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt

und verkauft. Vielfach wird die spätere Umwandlung nur vorbereitet zur leichteren Eigentumsverteilung im Erbfall oder mit Blick auf einen absehbaren Endtermin der Bindungen. In den vergangenen Jahren wurden laut den vorgelegten Teilungserklärungen auch geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Seit 2009 ist die jährliche Anzahl der Umwandlungen im geförderten Wohnungsbestand gemessen am Gesamtbestand gleichbleibend gering. Eine wohnungswirtschaftliche Bedeutung ist diesem Vorgang nicht mehr beizumessen. Die von den Umwandlungswellen der Vergangenheit betroffenen großen Wohnungsbestände (etwa die im Zuge von Neustrukturierungen ausgelagerten Werkswohnungsbestände) sind in dieser Form nicht mehr vorhanden. Die Geschäftsmodelle der Finanzinvestor*innen, die auf geförderte Wohnungsbestände auch in Köln zugegriffen haben, sind nicht aufgegangen. Jedenfalls ist es nicht zu der befürchteten Verwertung von geförderten Mietwohnungen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen gekommen.

Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung haben die Verfügungsberechtigten dem Amt für Wohnungswesen unverzüglich 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 jeweiligen Mieter*innen grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB).

Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.Bank

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.

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 ein Überdenken der Praxis für die vor 2002 ausgegebenen Fördermittel des Landes NRW gefordert.

Die NRW.Bank hat im Juli 2015 die Entscheidung getroffen, für die Jahre 2016 und 2017 auf eine mögliche Zinsanhebung gänzlich zu verzichten. Somit führen die Zinsen nicht zu Kostenmietenerhöhungen. Die Förderungen nach neuem Recht mit Bewilligungsmiete und festen Steigerungssätzen sind nicht betroffen.

Im April 2017 sowie im Oktober 2022 hat die NRW.Bank entschieden, auch weiterhin keine Zinsanhebung bei Mietwohnungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln vorzunehmen. Die NRW.Bank verzichtet auf eine Höherverzinsung dieser Darlehen und reagierte damit auf das bis dahin niedrige Marktzinsniveau.

Mit dieser Entscheidung wird das bestehende Zinsmoratorium für die Jahre 2016/2017 bis einschließlich 2025 verlängert und eine langfristige und belastbare Entscheidungsgrundlage für Investierende geschaffen. In der Folge

werden dadurch auch die Mieten der betroffenen Wohnungen stabilisiert.

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 jeher 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 Zinsmroratorium vollumfänglich anschließt. Diese Entscheidung wurde den zuständigen Ratsausschüssen zur Kenntnis gegeben.



**Geförderter Mietwohnungsbau
in Köln-Buchheim**

Da die betroffenen Baudarlehen als Tilgungsdarlehen (gleichbleibende Jahresleistung, Tilgung unter Anrechnung ersparter Zinsen) ausgegeben wurden, tritt als Nebeneffekt eine – wenn auch geringfügige – Verlängerung der Tilgungsdauer und damit der planmäßigen Zweckbindung ein.

Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau

2022 wurden Fördermittel für insgesamt 208 Mietwohnungen zurückgezahlt. Die Zweckbindungen für 5 Wohnungen sind planmäßig ausgelaufen, für 203 Wohnungen wurden die Mittel vorzeitig zurückgezahlt.

Diese unterliegen in der Regel der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist. Die

Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2021 (1.626) gesunken.

In diesem Bericht wird die Prognose zur weiteren Entwicklung des wohnungswirtschaftlich bedeutsamen Bestandes an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen fortgesetzt. Ausgangswert ist der Bestand an Mietwohnungen des 1. Förderweges und des Fördertyps A der vereinbarten Förderung am 31.12.2022 (37.088 Wohneinheiten).

Die Prognose (siehe folgendes Schaubild) beinhaltet die Annahme, dass entsprechend der Förderzielzahl jährlich auch 1.000 neue Wohnungen bezugsfertig werden, also den Bestand erhöhen. In der Spalte Bindungswegfall sind die Wohnungen erfasst, die nach

Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln Prognose

Bestand am	Bestand	Bindungswegfall	neu bezugsfertig
31.12.2022	37.088	804	1.000
31.12.2023	37.284	1.210	1.000
31.12.2024	37.074	4.548	1.000
31.12.2025	33.526	1.692	1.000
31.12.2026	32.834	2.039	1.000
31.12.2027	31.795	1.639	1.000
31.12.2028	31.156	1.004	1.000
31.12.2029	31.152	2.496	1.000
31.12.2030	29.656	3.835	1.000
31.12.2031	26.821	1.401	1.000

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken 2022

Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
1 – Innenstadt	2	551	553
2 – Rodenkirchen	0	203	203
3 – Lindenthal	0	435	435
4 – Ehrenfeld	0	327	327
5 – Nippes	27	157	184
6 – Chorweiler	0	74	74
7 – Porz	0	101	101
8 – Kalk	0	96	96
9 – Mülheim	0	141	141
Gesamt:	29	2.085	2.114

heutigem Stand sicher aus dem geförderten Wohnungsbestand herausfallen und diesen entsprechend mindern werden. Bei den Wohnungen der vereinbarten Förderung (EK-Gruppe A) steht der Endtermin der Zweckbindung mit der Förderung und Datum der Bezugsfertigkeit aufgrund der festen Förderzeiträume (15, 20, 25 Jahre) bereits fest. Bei den nach altem Recht öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich der Endtermin der Zweckbindungen nach der möglichen vorzeitigen Rückzahlung oder der planmäßigen Tilgung der Darlehen.

Die Prognosedaten werden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres abgeglichen und die Ergebnisse bei der Folgeprognose berücksichtigt.

Wohnraumversorgung

Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen

Auf der Suche nach adäquatem Wohnraum ist die Antragsannahme für Wohnberechtigungsscheine des Amtes für Wohnungswesen eine zentrale Servicestelle für Bürger*innen. Hier erhalten diese im Rahmen der Erstberatung Informationen zu verschiedenen Wohnberechtigungsberechtigungen, zu den Möglichkeiten, selbständig Wohnraum zu finden und zu Unterstützungsangeboten von verschiedenen Beratungsstellen und des Amtes für Wohnungswesen.

Alle Bescheinigungen, mit Ausnahme der Bescheinigung zur Zinssenkung, enthalten die rechtlich zulässige Wohnungsgröße für den jeweiligen Haushalt, angegeben mit der Zimmer- und Quadratmeterzahl. Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnungsgröße um ein Zimmer und 15 Quadratmeter.

Die Erteilung einer Wohnberechtigungsberechtigung hängt von dem gemeinsamen Jahreseinkommen aller Personen ab, die in der Wohnung leben werden. Gesetzliche Einkommensgrenzen müssen beachtet werden.

Nachfolgend einige Beispiele, bis zu welchem Einkommen ein WBS erteilt wird. Die Zahlen sind allerdings nur Richtwerte und ersetzen nicht die Prüfung im Einzelfall:

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

WBS – Voraussetzungen

A – Bescheinigung	Einhaltung der Einkommensgrenze + / - 0
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	Bewohnen einer geförderten Wohnung unabhängig vom Überschreiten der Einkommensgrenze.

Wohnraumversorgung

Mögliche Jahresbruttoeinkommen in Bezug auf die Einkommensgrenzen, Stand 01.01.2022

Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen	Einkommensarten	Einkommensgrenze in Euro nach dem WFNG NRW	Jahresbruttoeinkommen maximal (circa) in Euro	
			Einhaltung der EK-Grenze	Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40 %
			„A“-Bescheinigung	„B“-Bescheinigung
1 Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	20.420	33.000	45.850
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	20.420	28.000	38.800
	Rentner*innen	20.420	23.300	32.550
2	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	24.600	* 45.650	61.250
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	24.600	* 38.800	51.700
	Rentner*innen	24.600	* 32.500	49.750
Alleinerziehend mit 1 Kind	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	25.340	47.000	62.850
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	25.340	39.800	53.000
3 Ehepaar mit 1 Kind	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	31.000	49.500	69.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	31.000	41.900	58.300
4 Ehepaar mit 2 Kindern	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	37.400	59.600	83.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	37.400	50.400	70.000
5 Ehepaar mit 3 Kindern	Angestellte*r			
	Arbeiter*in	43.800	69.600	97.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtet	43.800	58.800	81.800

*Freibeträge in Höhe von 4.000 Euro für Zweipersonenhaushalte sind bereits berücksichtigt.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person, erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.660 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 740 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein maximaler Betrag von 36 % für gezahlte Beträge zur Kranken- und Rentenversicherung sowie Steuern abgezogen, ebenso wie mindestens 1.200 Euro Werbungskosten. Alle ausgewiesenen Bruttoeinkommen sind auf typische Fälle abgestimmt, die Beträge können im Einzelfall variieren. In einigen Fällen sind beispielsweise Freibeträge zulässig, die das anrechenbare Einkommen schmälern (bei jungen Familien, bei Schwerbehinderung beziehungsweise Pflegebedürftigkeit, bei Vorliegen von Unterhaltsverpflichtungen).

WBS gelten immer in dem Bundesland, in dem sie beantragt wurden. WBS aus anderen Bundesländern können nicht anerkannt werden. Bürger*innen mit WBS aus anderen

nordrhein-westfälischen Gemeinden können hingegen ohne weitere Registrierung durch die Stadt Köln Wohnraum suchen, da diese WBS in ganz NRW gültig sind.

Anzahl der beantragten Bescheinigungen vom 01.01. – 31.12.

Art der Bescheinigung	2020	2021	2022
Gruppe A – Bescheinigung	14.230	15.237	16.704
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	95	139	154
II. Förderweg / B - Bescheinigung	455	509	440
Tauschbescheinigung	11	13	4
Zinssenkung	111	251	137

Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2020	2021	2022
Gruppe A – Bescheinigung	9.623	10.467	9.345
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	95	139	154
II. Förderweg / B - Bescheinigung	416	482	390
Tauschbescheinigung	11	14	4
Zinssenkung	111	211	121

Für Haushalte, die zur Erstellung oder für den 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 der NRW-Bank oder der Kämmerei.

Die Differenz zwischen den beantragten und den ausgestellten Bescheinigungen ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen.

In erster Linie ist ursächlich, dass Wohnungssuchende Anträge einreichen, dann aber leider die Unterlagen nicht vervollständigen und eine abschließende Bearbeitung nicht möglich ist.

Hinzu kommt die Anzahl der Ablehnungen aufgrund der fehlenden, aber unerlässlichen, gültigen einjährigen Aufenthaltserlaubnisse, die für alle im Haushalt aufgeführten Personen vorgelegt werden muss.

Gemäß § 18 Absatz 1 WFNG NRW in Verbindung mit Nr. 8.1 WNB NRW muss bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines eine mindestens einjährige Aufenthaltserlaubnis vorgelegt werden oder durch Nachweis der Ausländerbehörde rechtlich zuverlässig versichert werden. Dies gilt für alle haushaltsangehörigen Personen.

Ist die ausländische antragstellende Person wohnberechtigt, jedoch der ausländerrechtliche Status eines Haushaltsangehörigen unsicher, so ist der Haushalt insgesamt nicht wohnberechtigt. Es darf kein auf den/die Wohnungsinhaber*in allein oder die übrigen wohnberechtigten Haushaltsglieder lautender WBS, unter Auslassung des nicht berechtigten Haushaltsgliedes, erteilt werden.

Liegen nur Reisepapiere oder eine Aufenthaltsgestattung ohne Anerkennungsberechtigung des Bundesamtes für Migration vor, kann hier **kein WBS** beantragt werden.

Weiterhin kommt es zu Ablehnungen wegen der Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen von mehr als 60 %, so dass keine der vorliegenden Bescheinigungen A, B oder II. Förderweg oder eine eventuelle Tauschbescheinigung ausgestellt werden kann.

Abschließend ist die Differenz auch darauf zurückzuführen, dass seit März 2020 Anträge auch online gestellt werden können. Alle Wohnungssuchenden werden auf die Notwendigkeit der Kenntnisnahme des Informationsblattes hingewiesen und auch darauf, dass bei der bloßen Einreichung des Antrages ohne weitere Unterlagen der Antrag nicht bearbeitet wird.

Es handelt sich bei dieser Kenntnisnahme im Online-Antrag um Pflichtfelder, die aktiviert werden müssen, damit der Online-Antrag final gesendet werden kann.

Dringlichkeitsvermerk

Zum 01.01.2018 wurden die bis dahin 13 Dringlichkeitsstufen auf zwei reduziert.

a) Allgemeiner WBS

b) Allgemeiner WBS mit dem Zusatz:

„Es besteht ein besonders dringender Bedarf; die Kriterien nach § 17 WFNG sind erfüllt.“

Diesen Zusatz erhalten die Haushalte, die in § 17 WFNG NRW in Verbindung mit 7.3 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) als vorrangig zu berücksichtigen genannt werden.

Dies sind:

- › Schwangere Frauen
- › Haushalte mit Kindern
(auch Alleinerziehende)
- › Junge Ehepaare
(insbesondere ohne eigene Wohnung)
- › Ältere Menschen ab dem 60. Lebensjahr
- › Schwerbehinderte
(Grad der Behinderung ab 50)

- › Wohnungslose, auch Frauen, die vorübergehend in Frauenhäusern Unterkunft gefunden haben
- › Sonstige hilfebedürftige Personen, wie psychisch Kranke und Behinderte, die aus stationären Einrichtungen entlassen werden sollen oder Wohnungssuchende, die in unzumutbaren Unterkunftsverhältnissen leben.

Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Zudem werden alle Personengruppen, denen im WFNG NRW eine besondere Dringlichkeit zugestanden wird, gleichbehandelt. Weitergehende Überprüfungen und die Anforderung von Unterlagen zur Einordnung in darüber hinausgehende Rangstufen entfallen.

Erteilte Bescheinigungen mit dem Zusatz der besonderen Dringlichkeit

2020	2021	2022
7.178	7.025	7.534

Erteilte Bezugsgenehmigungen bei konkreten Wohnungsangeboten gesamt

2020	2021	2022
2.225	2.624	2.287

Nähere Informationen zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen enthalten die folgenden Tabellen:

Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Personenzahl im Haushalt	2020	2021	2022
1	5.390	5.724	4.825
2	1.995	2.233	2.233
3	1.149	1.313	1.298
4	890	980	874
5	465	557	461
6 und mehr	256	295	202

Erteilte Bescheinigungen für spezielle Personengruppen

Gruppe	2020	2021	2022
Schwerbehinderte GdB 50-70 %	904	1.089	792
Schwerbehinderte GdB 80-100%	914	992	750
Personen über 60 Jahre	2.019	2.223	2.011
Junge Familien	489	523	398
Studierende / Auszubildende	365	414	243
Minderverdiener*innen – ab 20% unter der Einkommensgrenze	8.821	9.792	8.719
Normalverdiener*innen – 19,99 % +/- 0 unter der Einkommensgrenze	1.324	1.310	784
Transferleistungsempfänger*innen	4.720	5.392	5.349
Deutsche	6.610	7.235	5.317
Ausländer*innen	3.535	3.867	4.186
Geflüchtete	528	403	1.668

Ausblick

Der Bericht hat schon an anderer Stelle ausgeführt, dass die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt, gerade im Segment der preiswerten, öffentlich geförderten Wohnungen, sehr angespannt ist. Hinzu kommt die Wohnungsnachfrage durch Geflüchtete, Zuzugswillige aus anderen Städten und Gemeinden sowie dem europäischen Ausland, die eine zusätzliche Herausforderung darstellt.

Auch in den nächsten Jahren wird die Nachfrage nach preiswerten geförderten Wohnungen anhalten, da eine spürbare Entspannung am Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zu erwarten ist.

Neben der bereits bestehenden Möglichkeit, den WBS online zu beantragen, sollen weitere Verbesserungen der Services für Bürger*innen mit der Einführung digitaler Dienstleistungen erreicht werden. Perspektivisch werden nach dem Umzug des sogenannten Hostings des Fachverfahrens

von Bonn nach Köln in 2023 weitere digitale Verbesserungen für die Bürger*innen wie beispielsweise die Einführung eines Bezahlsystems, mit dem die Gebühren für den WBS künftig gemeinsam mit dem Einkauf in vielen Filialen des Einzelhandels in Köln bezahlt werden können, eingeleitet.

Wohnungsberatung

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.

Auch in Anbetracht der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt 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.

Eine Belegungsvereinbarung der Stadt Köln, die 2020 erneut um weitere fünf Jahre verlängert wurde, beinhaltet, dass Vermieter*innen öffentlich geförderter Wohnungen in Köln die

Möglichkeit haben, sich ihre Mieter*innen aus dem Kreis der Haushalte mit WBS selbst auszusuchen. Dennoch verpflichten sie sich, die Stadtverwaltung bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürger*innen zu unterstützen.

Die Unterstützung richtet sich in erster Linie an Kölner Bürger*innen, die sich in besonders schwierigen Lebenssituationen befinden und dringend neuen Wohnraum benötigen. Voraussetzung ist zudem, dass eine WBS-Berechtigung gegeben ist.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Humboldt/Gremberg

Benötigt ein als dringend wohnungssuchend eingestufter Haushalt Unterstützung, wird er von den Mitarbeiter*innen des WBS-Bereiches über Möglichkeiten der Wohnungssuche in Eigeninitiative auf dem lokalen Wohnungsmarkt beraten. Von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen finden Hilfe bei der Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren.

In der Wohnungsberatung werden alle Neu- und Weitervermietungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geprüft und die Bezugs- und Überlassungsgenehmigungen erteilt. Vermieter*innen werden in Fragen der Erstbelegung von Neubauten und bei der Suche nach geeigneten Mieter*innen auf Wunsch beraten und unterstützt.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Ein Ziel der Stadt Köln ist es, Bürger*innen mit besonderem Wohnraumbedarf entsprechend zu unterstützen. Viele sind auf die Nutzung von Rollstuhl oder Rollator angewiesen. Zu dem umfangreichen Serviceangebot der Stadt gehört daher seit Jahren ein spezielles Angebot des Amtes für Wohnungswesen für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte oder zumindest barrierefrei zugängliche Wohnung benötigen. Die Beratung und Wohnraumvermittlung für Menschen mit Behinderung ist in der „Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen“ angesiedelt.

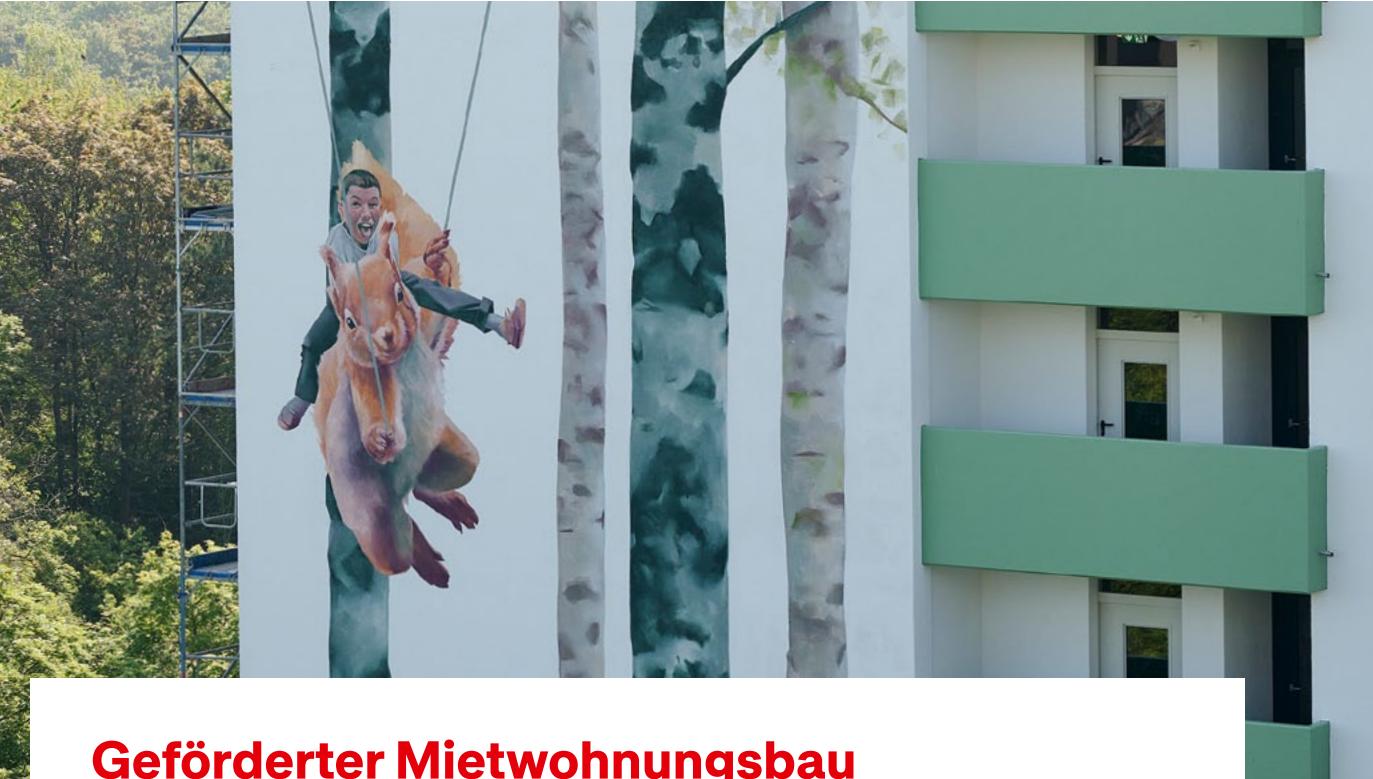
Die ratsuchenden Menschen mit Behinderung werden dort zunächst darüber informiert, dass sie zur Vermittlung in eine geförderte barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung

einen Wohnberechtigungsschein benötigen. Hierfür wird Hilfestellung bei der Antragstellung angeboten. Die Beantragung kann direkt vor Ort erfolgen.

Auch der Kontakt zu anderen Anlaufstellen für Menschen mit Behinderung in Köln, zu Vermieter*innen, Bauträger*innen und Investor*innen sowie der Informationsaustausch mit diesen und deren Beratung zum behindertengerechten Wohnen sind Aufgaben der Beratungsstelle.

Eine enge Kooperationspartnerin des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln ist die „Beratungsstelle für Wohnungswechsel - wohn mobil“ bei der PariSozial gGmbH Köln, durch deren Leistungen das Angebot der Stadt Köln ergänzt wird. Zugunsten dringend zu versorgender Wohnungssuchender besteht eine gute Vernetzung. Diese Beratungsstelle bietet unter anderem Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement und bei Behördengängen an und stellt Verknüpfungen zum weiteren Leistungsangebot von „wohn mobil“ her.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung, sondern auch deren Lage und der Stadtteil sind für die Menschen wichtig. Die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind für sie von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen einen Verbleib in ihrem bisherigen Wohnumfeld mit dem vertrauten Dienstleistungsnetz (Ärzt*innen, Pflegedienste und Einrichtungen). Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfestellungen sind oft an das bisherige Wohnviertel gebunden.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Chorweiler

Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen

	2020	2021	2022
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	229	237	212
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	56	59	85

Diese Anforderungen stellen für die Hilfe bei der Wohnungssuche Herausforderungen dar, die trotz großer Kreativität und intensivem Einsatz nicht immer mit einem passenden Wohnungsangebot abgeschlossen werden können. Trotz der schwierigen Ausgangslage konnten auch im Berichtsjahr 2022 insgesamt 85 Haushalte mit einer rollstuhlgerechten Wohnung versorgt werden.

Soziales und innovatives Wohnen

Das Thema „Innovative und neue Wohnformen“ hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Im Zusammenhang mit dem gravierenden Strukturwandel in der Gesellschaft und abseits von klassischen Familienstrukturen entstehen neue Wohn- und Lebensgemeinschaften. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, muss sich der Wohnungsbau anpassen. Neue Wohnmodelle sollen eine optimale Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität ermöglichen.

Soziales und innovatives Wohnen beinhaltet beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, Inklusiv- und Integrativwohnen, Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie Rollstuhlfahrer*innen, Senior*innen, Alleinerziehende und Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte oder betreute Wohngruppen für behinderte Menschen.

Inklusiv Wohnen bedeutet, Menschen mit Behinderung weitestgehend am alltäglichen Leben teilhaben zu lassen, etwa in Form einer Wohngemeinschaft für behinderte und nicht-behinderte Menschen.

Integratives Wohnen umfasst die Integration beispielsweise von Geflüchteten oder anderen kulturellen Gruppen in die Gemeinschaft.

Der Anfang 2020 geschaffene Bereich zur Förderung sozialer und innovativer Wohnformen beim Amt für Wohnungswesen besteht aus zwei Kolleg*innen und ist Anlaufstelle für interessierte Bürger*innen,

Baugemeinschaften, Projektinteressierte und Grundstückseigentümer*innen zum Thema inklusives und integratives Wohnen sowie Wohnen im Alter.

„Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln“

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Universität zu Köln. 2009 hat die Stadt Köln die Finanzierung des bis dahin aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen. Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine Wohnpartnerschaft mit Kölner Bürger*innen, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen. Anstelle von Mietzahlungen unterstützen die Studierenden ihre Wohnpartner*innen im Alltag, zum Beispiel durch Einkäufe, Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder bei der Gartenarbeit. Ebenso leisten sie ihnen Gesellschaft. Als Faustregel gilt, dass die Studierenden etwa so viel Hilfe in Stunden im Monat leisten, wie sie Quadratmeter bewohnen. Pflegeleistungen sind als Ausgleich für das Wohnen ohne Miete ausgeschlossen.

Wohnen für Hilfe basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen über die gesellschaftliche Entwicklung. Ziel ist, individuelle Wohnformen angepasst an unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen zu gestalten und gleichzeitig die Kooperation der Generationen zu

fördern. Ein positiver Nebeneffekt einer jeden Wohnpartnerschaft ist, dass die Studierenden für die Dauer der Wohnpartnerschaft keinen anderen Wohnraum in dem ohnehin angespannten Segment der preiswerten Wohnungen in Köln benötigen.

Die Stadt Köln hat ein hohes Interesse daran, dass sich die Studierenden in der Stadt wohl fühlen und sie ihre persönliche und berufliche Zukunft auch nach Abschluss ihres Studiums in Köln suchen. 2009 wurde eine Ausweitung des Projektes vorgenommen.

Seither können nicht nur Senior*innen, sondern auch Alleinerziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Nach wie vor stellt aber die Gruppe der Senior*innen die Mehrzahl der Wohnraumanbietenden dar. Dies lässt sich damit begründen, dass diese Altersgruppe nicht nur Unterstützung im Alltag sucht, sondern auch soziale Kontakte, die sich zum Beispiel durch den Verlust ihrer Lebenspartner*innen reduziert haben. Die Sorge vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist zudem Grund für die Aufgeschlossenheit älterer Menschen für diese alternative Wohnform. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetzwerken trägt dazu bei, dass weiterhin mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter*innen Senior*innen sind. Neben 60 Senior*innen wurden im Jahr 2022 auch wieder Familien und Menschen mit Behinderung für das Projekt registriert. Zusätzlich zu den über 60jährigen gab es weitere 19 jüngere Wohnraumanbieter*innen. Insgesamt also 79 interessierte Wohnraumanbieter*innen.

Insgesamt wurden 125 Studierende im Jahr 2022 in die Kontaktdatenbank aufgenommen. Die Koordinator*innen des Projektes haben es mit 132 Vermittlungsversuchen geschafft, dass 55 Wohnpartnerschaften zustande gekommen sind. Dabei ist festzustellen, dass weiterhin rund ein Viertel der neu registrierten Wohnraumanbietenden der Altersgruppe der 20 bis 59-jährigen zuzuordnen ist und Wohnen für Hilfe somit nicht mehr nur als Wohnform für Senior*innen interessant ist.

Wohnen für Hilfe gibt es in über 34 deutschen Städten und Landkreisen

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln – ist deutschlandweit die einzige Kooperation zwischen einer Stadt und einer Universität in diesem Segment und wird mit großem Interesse beobachtet. Das Kölner Projekt hat hier weiterhin eine Vorreiterrolle. Anders als in anderen deutschen Städten findet die individuelle Kontaktvermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften durch erfahrene Diplomheilpädagog*innen statt, ein wichtiger Grund für den Erfolg des Projektes.

Wohnen für Hilfe existiert aber nicht nur in Deutschland, sondern wird auch in vielen Ländern weltweit durchgeführt (u.a. USA, Neuseeland und Großbritannien).

Seit der Gründung im Jahr 2009 wurden in Köln bereits 901 Wohnpartnerschaften geschlossen. Diese Art des Zusammenwohnens hat sich in Köln längst etabliert. Da Wohnen für Hilfe ein wichtiger Bestandteil bei der Wohnraumversorgung von Studierenden ist, fördert die Stadt Köln das Projekt mit einer Zuwendung für Personal- und Sachkosten.

Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil

Aufgabe der Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil ist es, Kölner Bürger*innen ab dem 60. Lebensjahr und/oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung dabei zu unterstützen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden, sofern das Alter und/oder eine körperliche Einschränkung den Verbleib in der aktuellen Wohnung nicht zulässt. Dies umschließt ebenso Familien mit mehreren Kindern, Familien, die aus wirtschaftlichen Gründen in Wohnungsnot geraten sind und Familien mit internationaler Geschichte. Dabei bezieht ein Großteil dieser Ratsuchenden Sozialleistungen.

Die Ratsuchenden erhalten sowohl telefonisch, bei Hausbesuchen sowie im Büro Unterstützung durch umfangreiche Informationen und persönliche Beratung zum Thema Wohnungssuche und Umzug in eine barrierefreie oder behindertenfreundliche Wohnung. Das umfassende Unterstützungsmanagement beinhaltet neben diverser Antragstellungen zur Finanzierung eines Umzugs auch die Begleitung zu den Wohnungsbesichtigungen und zu den Behörden, wenn die Betreffenden aufgrund ihrer gesundheitlichen oder privaten Situation nicht in der Lage sind, diese notwendigen Wege alleine zu bewältigen.

Die Beratung durch wohn mobil ist für alle Kölner Bürger*innen kostenfrei und unabhängig. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, welches die Arbeit mit einer Zuwendung zur Finanzierung von erstmals drei anstatt zwei Berater*innen-Stellen ab

Januar 2020 unterstützt, gelang es im Jahr 2022, insgesamt 73 Ratsuchenden zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder den Umzug zu organisieren. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 über 700 telefonische, umfassende Erstberatungen sowie 507 Umzugsberatungen bearbeitet. Die Zahl der Anfragen durch Ratsuchende ist im Vergleich zu den Vorjahren relativ konstant geblieben, obwohl die Bedingungen durch die Corona-Pandemie weiterhin erschwert waren. Neben der Hauptzielgruppe, den über Sechzigjährigen, fragen weiterhin vermehrt Familien mit mehreren Kindern, in Wohnungsnot geratene Personen und Menschen mit Migrationshintergrund an. Der erhöhte organisatorische und administrative Aufwand konnte durch die Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln mit der Schaffung der zusätzlichen Stelle ab dem Jahr 2020 für den Bereich Wohnungswechsel geleistet werden.

Die verschiedenen Formen der Öffentlichkeitsarbeit von wohn mobil leben vorwiegend von der Teilnahme an vielfältigen Veranstaltungen, in deren Rahmen mit Vorträgen und Informationsständen zu den Möglichkeiten der Wohnraumanpassung bei körperlicher Beeinträchtigung und/oder Demenz, zur Sturzprophylaxe und zu Hilfen bei einem erforderlichen Wohnungswechsel interessierte Bürger*innen und pflegende Angehörige erreicht werden sollen, aber auch Senior*innengruppen, Mitarbeiter*innen verschiedenster Einrichtungen im Bereich der sozialen Arbeit sowie im medizinischen und pflegerischen Bereich und Vermieter*innen und Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft.

Neues Wohnen im Alter e.V. (NWIA)

Der Verein „Neues Wohnen im Alter – Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften mit Älteren“ mit Sitz in Köln hat sich zur Aufgabe gesetzt, im Rahmen der Altersfürsorge die Bildung von Wohn- und Hausgemeinschaften von älteren und jüngeren Menschen zu fördern und diese zu begleiten.

Im Jahr 2022 wurden über 140 Menschen individuell, persönlich, telefonisch, per E-Mail oder auch per Videokonferenz beraten und begleitet. Über Netzwerktreffen und Teilnahme an diversen Online-Fachveranstaltungen konnte NWIA e.V. etwa 500 weitere Personen (andere Teilnehmende und von ihnen vertretene Organisationen) mit seinem spezifischen Profil und fundierten Diskussionsbeiträgen erreichen. Weiterhin ist auch eine indirekte Reichweite vorhanden, etwa über Internet-Abrufe, Leser*innen von Publikationen wie „KölnErleben“, Newsletter von Netzwerkpartner*innen wie „Forum Gemeinschaftliches Wohnen“ und ähnliche.

Der von NWIA e.V. organisierte Runde Tisch trifft sich etwa alle zwei Monate. Über die eigene E-Mail-Adresse *runder-tisch@nwia-ev.de* kommuniziert dieses Netzwerk direkt und erkennbar.

Dort treffen sich, meist in Videokonferenzen, Aktive aus bestehenden Projekten mit Menschen aus planenden Gruppen zum Erfahrungs- und Wissensaustausch.

Der Verein engagiert sich gemeinsam mit über 20 weiteren erstunterzeichnenden Organisationen in dem im Januar 2020 gegrün-

deten Mehr-als-Wohnen-Bündnis. Dieses will dazu beitragen, den Kölner Immobilienmarkt wieder stärker am Gemeinwohl der Stadtgesellschaft auszurichten.

Mehrere Interessierte aus Einzelberatungen wurden zu einer möglichen Projektgruppe für eine „WG50plus“ zusammengeführt. Die Anzahl der Einzelpersonen ab Mitte 50, die über Alternativen zur ihrer aktuellen Wohnform nachdenken, nimmt in der Beratung stetig zu. Daher hat NWIA mit der GAG im Sommer 2021 erste Sondierungsgespräche geführt, die im Jahr 2022 fortgeführt wurden. Es besteht Interesse an einem Neubau-Vorhaben mit Grundriss einer Pflegewohnung mit 8 bis 10 Apartments, um eine solche Älteren-WG zu realisieren. Im Laufe des Jahres 2022 hat sich diese Gruppe nun stabilisiert, sich einen Namen gegeben (VILIA = Vielfalt leben im Alter) und sich mit einem Flyer auf dem Wohnprojektetag im Juni 2022 vorgestellt. Bis Dezember haben mehrere persönliche Treffen stattgefunden und die Gruppe durchlief bereits mehrere Erweiterungswellen.

Ein zusätzliches Projekt des Vereins ist „Digi-Wohn – Ein interaktives Wohnprojekte-Portal für Köln“. Dieses Vorhaben wurde mit einer Anschubfinanzierung von der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW gefördert und ist auch für die Stadt Köln relevant. Das Wohnportal ist zunächst Mitte 2022 für innovative, gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen für die Region Köln an den Start gegangen. Der Bereich „Soziales und innovatives Wohnen“ wurde von Anfang an in diesem Projekt involviert und ist an der Entwicklung dieses Portals beratend beteiligt. Inzwischen ist auch die Stadt Bonn an dem Projekt beteiligt, so dass

Besondere Wohnformen

es nun das WohnPortal Köln-Bonn heißt.
Es ist über folgenden Link erreichbar:
www.wohnportal-koeln-bonn.de

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln fördert den Verein Neues Wohnen im Alter

mit einer Zuwendung zur Finanzierung einer Berater*innen-Stelle in Teilzeit.

Weitergehende Informationen zur Arbeit des Vereins „Neues Wohnen im Alter e.V.“ sind im Internet unter www.nwia.de zu finden.



**Geförderter Mietwohnungsbau
in Köln-Raderberg**

Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen

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. Dies folgte dem Ziel, dem sich durch demografischen Wandel verändernden Anforderungen an das Wohnen auch strukturell zu begegnen. Gleichzeitig sollte das Modell als Anreiz für Wohnungsbaugesellschaften und private Investor*innen dienen, in Köln weitere geförderte oder frei finanzierte generationenverbindende oder gemeinschaftliche Wohnmodelle zu schaffen.

Das damals zur Verfügung gestellte Budget von 850.000 Euro wurde für fünf Pilotprojekte eingesetzt. Die Mehrgenerationen-Wohnprojekte befinden sich in den Kölner Stadtteilen Niehl, Nippes, Ehrenfeld, Poll und Höhenberg. 50.000 Euro flossen in den Aufbau und die Begleitung der Projektgruppen durch eine professionelle Gruppenmoderation. Zusätzlich wurde jeweils ein Gemeinschaftsraum auf 20 Jahre vorfinanziert und ein Investitionskostenzuschuss für jede Wohneinheit gewährt. Investorin war die GAG Immobilien AG (GAG), die in enger Zusammenarbeit mit den Projektgruppen die Wohnprojekte realisiert hat.

Gemeinschaftliches, aktives Leben eines Mehrgenerationenhauses findet im von der GAG errichteten Waldbadviertel in Köln-Ostheim statt. Träger ist der gemeinnüt-

zige Verein Lebensräume in Balance. Die Bewohner*innen bezogen das Haus 2017 und lassen die Menschen der Umgebung an ihren Aktivitäten teilhaben. Sie engagieren sich ihrerseits bei den Initiativen im Stadtteil, denn das Miteinander hebt die Lebensqualität. Der multifunktionale Gemeinschaftsraum mit Gästezimmer und der großzügige Garten mit Pavillon bieten viele Möglichkeiten. Der Verein übt sich im wertschätzenden Umgang miteinander, dieser soll in Konfliktsituationen die Gemeinschaft zusammenhalten. Das Projekt besteht aus 34 Wohnungen, die freifinanziert oder preisgebunden sind in den Einkommensgruppen A und B.

Die Bewohner*innen sind offen für unterschiedliche Lebensformen und für Menschen mit Behinderung. (www.lebensraeume-in-balance.de)

Gemeinsam und eigenverantwortlich wohnen: Das funktioniert beispielsweise beim Pilotprojekt Ledo in Köln-Niehl. Das Projekt zählte zu den ersten Projekten in Köln und die meisten Mieter*innen der ersten Stunde wohnen immer noch dort. 2003 haben die Initiator*innen den Verein Ledo ins Leben gerufen. Der Name setzt sich aus den Anfangsbuchstaben der Selbsthilfegruppen Lebensbogen und doMS zusammen. Ziel von Ledo war die Einrichtung eines Mehrgenerationenprojekts für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderung: Barrierefrei vom Keller bis in die Köpfe war und ist das Motto geblieben. Gemeinsam mit der GAG wurde

das Mehrgenerationen-Wohnprojekt auf dem früheren Siemens-Gelände in Köln-Niehl realisiert. (www.ledo-wohnen.de)

Nach dem Start mit Ledo im Jahr 2009 hat die GAG mittlerweile sechs weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Bewohner*innenvereinen erfolgreich umgesetzt, davon fünf gefördert von der Stadt Köln im Rahmen der Pilotprojekte.

Ein weiteres Projekt befindet sich in Köln-Kalk und wurde 2021 durch die Mieter*innen des Vereins futur 3 bezogen. In Kalk, einem lebendigen Stadtteil mit vielen Möglichkeiten, errichtet die GAG auf einem früher industriell genutzten Areal ein vielfältiges neues Wohnquartier. Auch ein altersgemischtes Wohn- und Kulturprojekt findet hier ein neues Zuhause unweit der Kalker Hauptstraße. Gemeinsam mit dem Bewohner*innenverein futur 3 wurden die Planungen vorangetrieben. Zusätzlich zu den insgesamt 24 Wohnungen gibt es einen großzügigen Gemeinschaftsbereich. Das Haus ist nun ein Begegnungsort – auch für Menschen von außerhalb, insbesondere aus dem Stadtteil. Das Zusammenleben soll durch Kommunikation und Austausch, gegenseitige Hilfe, gemeinsame Mahlzeiten und Veranstaltungen gefördert werden. In einer selbstorganisierten Gemeinschaftsküche wird z.B. regelmäßig für Viele gekocht. (www.futur3.koeln)

Darüber hinaus wird es in Bickendorf ein weiteres Projekt mit dem Verein WohnBunt geben, welches in 2023 an den Start gehen wird. Weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte werden seitens der GAG in Zukunft angestrebt.

Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen

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 zehn 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 den 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

Die Betreuung ist speziell auf die Bedürfnisse der zu betreuenden Menschen zugeschnitten. Da sie aktiv in die Gestaltung ihres Alltags einbezogen werden, können sie ihre persönlichen Ressourcen und Fähigkeiten stabilisieren und länger erhalten. Die Wohngruppen für jeweils acht Personen haben eine Größe von rund 360 m². Die Zimmer haben eine Größe von 14 bis 33 m². In jeder Wohngemeinschaft haben alle Mitbewohner*innen ein eigenes Zimmer, das sie sich individuell einrichten können. Die meisten Zimmer haben ein eigenes Bad und einen Telefon- und Fernsehanschluss. Die Gemeinschaftsräume

werden auch gemeinschaftlich eingerichtet. Die Küche wird meist von den Vermietenden vorgehalten. Die Gärten werden als Sinnesgärten angelegt und gefördert.

Solche Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Vingst, Bickendorf, Ostheim, Buchheim, Stammheim, Ehrenfeld, Dünnwald, Bayenthal und Kalk. Für Humboldt-Gremberg plant die GAG Immobilien AG derzeit eine entsprechende Wohngruppe mit zehn Personen, Bezug soll in 2023 sein.

Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung

Eine weitere Form ambulanter Wohngruppen gibt es für Menschen mit Behinderung. Das Raumprogramm ist ähnlich wie bei den Demenzwohngruppen. Die Wohngruppengröße variiert zwischen vier und acht Personen. In der Regel wird auch hier eine 24-Stunden-Betreuung vorgesehen. Tagsüber arbeiten die Bewohner*innen vielfach in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung. Die Menschen werden täglich durch einen Träger betreut.

Diese Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Niehl, Vingst, Merheim, Dünnwald, Dellbrück und Ostheim.

Ambulante Wohngruppen für Jugendliche

Diese Wohnform, die von der GAG Immobilien AG realisiert wird, entsteht im freifinanzierten Wohnungsbau. Das Raumprogramm ist vergleichbar mit den zuvor genannten Wohngruppen. Zusätzlich gibt es verschiedene Mehrzweckräume für Aktivitäten. Der Garten ist mit Spielgeräten ausgestattet. Die Kinder und Jugendlichen werden rund um die Uhr durch einen Träger betreut.

Tagsüber gehen sie zur Schule, in einen Ausbildungsbetrieb oder zum Studium an die Universität. Diese Wohngruppen gibt es zum Beispiel in Köln-Longerich.

Wohngeld

Bedeutung des Wohngeldes

Wohngeld wird auf Antrag als Zuschuss zur Miete oder im Falle von selbst genutztem Wohneigentum als Lastenzuschuss gezahlt. Es wird je zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert.

Einkommensschwächere Haushalte sind auf das Wohngeld als wichtige Unterstützung zur Finanzierung ihrer Wohnkosten angewiesen.

Mit dem zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetz wurde erstmals eine regelmäßige Anpassung der Bemessungsgrundlagen für das Wohngeldgesetz eingeführt. Zum 01.01.2022 fand diese Dynamisierung erstmals Anwendung, um den allgemeinen Preissteigerungen sowie den gestiegenen Regelbedarfen für Transferleistungen Rechnung zu tragen. Daher wurden die Mietobergrenzen und die Höchstgrenzen für Einkommen angehoben.

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 Bürger*innen beraten und Wohngeldanträge für das gesamte Stadtgebiet bearbeitet.

Ältere und weniger mobile Menschen finden in der Seniorenberatung eine Anlaufstelle in den Bezirksrathäusern vor Ort.

2016 wurde erstmals die Möglichkeit eröffnet, über IT.NRW den Wohngeldantrag online

zu stellen. Diese Variante der Antragstellung erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Besonders mit dem Eintritt des ersten Lockdowns in Folge der Corona-Pandemie stieg die Anzahl der Online-Anträge sprunghaft an.

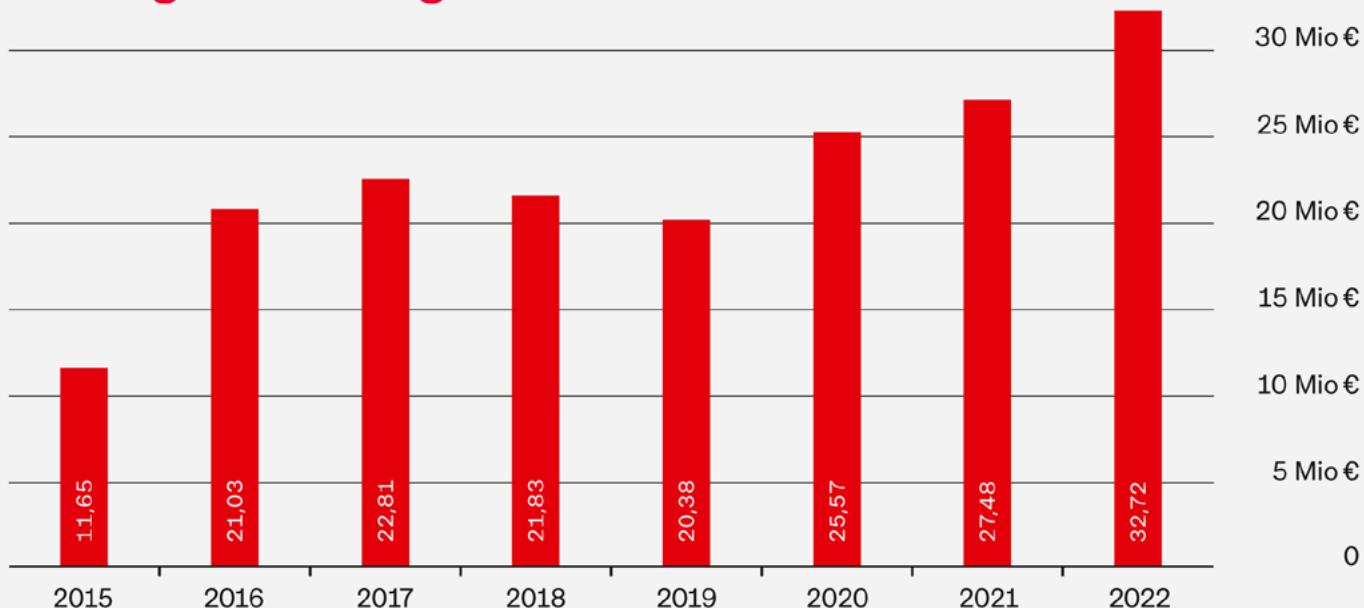
Nach dem erheblichen Anstieg der Zahl der Wohngeldanträge in 2020 auf 21.695 stieg die Antragszahl im Jahr 2021 zunächst auf 22.630. Durch die Dynamisierung stiegen die Anträge in 2022 auf 25.389.

Aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes wurde der Kreis der Anspruchsberechtigten durch höhere Einkommensgrenzen, höhere berücksichtigungsfähige Mieten oder Lasten sowie höhere Wohngeldzahlungen wieder erweitert. Zudem stieg die Zahl der Anträge durch die mit der Pandemie verbundenen Einkommensausfälle und kürzere Bewilligungszeiträume zusätzlich an.

Die Zahl der Kölner Haushalte, die Wohngeld beziehen, lag Ende des Jahres 2022 bei 8.020 (2021: 7.601). Die Wohngeldzahlungen haben sich in 2022 auf 32,72 Millionen Euro summiert (2021: 27,48 Millionen Euro). Die Entwicklung des in Köln ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Durchschnittlich hat 2022 jeder Empfängerhaushalt monatlich ein Wohngeld von ca. 257,00 Euro (2021: 255,00 Euro) erhalten.

Wohngeldzahlungen 2015 – 2022



Quelle: Amt für Wohnungswesen

In 2022 wurden 46.182 Bescheide erlassen (2021: 34.400). Zu den Bescheiden in 2022 zählen auch die Bescheide zum einmaligen Heizkostenzuschuss I, der im August 2022 zur Auszahlung gebracht wurde (etwa 10.000).

Die hohe Zahl der Bescheide im Verhältnis zu der Anzahl der Wohngeldhaushalte spiegelt die Dynamik in den Wohngeldfällen wider. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen machten Neuentscheidungen notwendig. Die Häufigkeit der Veränderungen ist der allgemeinen Entwicklung in den Beschäftigungsverhältnissen und gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet.

Für den Wohngeldbereich war durch das Bürokratieabbaugesetz II in NRW das Widerspruchsverfahren für den Zeitraum vom 01.10.2007 bis 31.12.2014 ausgesetzt. Seit

Wiedereinführung des Widerspruchsverfahrens zum 01.01.2015 lag die Zahl der Widersprüche bis 2021 auf konstantem Niveau. Sie hat in 2022 analog zur Antragssteigerung zugenommen:

2022 wurden insgesamt 635 Widersprüche (2021: 593) erhoben. In lediglich 2 Fällen (2021: 14 Fälle) wurde von der Bezirksregierung eine abweichende Entscheidung getroffen.

Damit ist der größte Teil der Widersprüche unbegründet und vermutlich auf fehlende Akzeptanz und Verständnis der gesetzlichen Vorgaben zurückzuführen. Daher liegt bei der Bearbeitung der Widersprüche ein besonderer Schwerpunkt auf einer ausführlichen und verständlichen Information über die gesetzlichen Vorgaben.

Wohngeld

Nach Erlass der Widerspruchsbescheide wurden in 2022 insgesamt 33 Klagen erhoben. 33 Klageverfahren, davon 22 aus Vorjahren, wurden abgeschlossen. Lediglich in einem Fall (2021: 1) hat das Verwaltungsgericht die Entscheidung der Stadt Köln nicht bestätigt.

Der gesetzlich vorgeschriebene automatisierte Datenabgleich mit Transferleistungsträger*innen und dem Bundeszentralamt für Steuern wurde fortgesetzt. Dies gilt auch für den Datenabgleich bei Empfänger*innen gesetzlicher Renten sowie für die sozialversicherungspflichtigen und geringfügigen Beschäftigungen. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden.

Im Sommer des Jahres 2022 hat die Bundesregierung erklärt, das Wohngeld zum 01.01.2023 zu reformieren. Das neue Wohngeld-Plus-Gesetz soll ein wichtiger Baustein bei der Bewältigung steigender Energiepreise sein. Die Ankündigung des zweiten Heizkostenzuschusses hat bereits ab August 2022 zu einem gestiegenen Antragsaufkommen geführt, denn der Heizkostenzuschuss II wurde denjenigen ausgezahlt, die im Zeitraum von September bis Dezember 2022 einen Wohngeldanspruch hatten.

Zudem wurde im September 2022 durch die Bundesregierung konkretisiert, dass aufgrund der Verbesserungen im Wohngeld-Plus-Gesetz ab 2023 der Kreis der Anspruchsbe rechtigten bundesweit von 600.000 auf über 2.000.000 ausgeweitet werden soll. Auch die Stadt Köln hat sich auf eine Verdreifachung der Anträge eingestellt und rd. 128 zusätzliche Stellen (ohne Hilfskräfte) befristet einge-

richtet. Dieser enormen Steigerung des Antragsvolumens begegnet die Wohngeldstelle im Schulterschluss mit dem städtischen Bewerbercenter bereits seit Spätsommer 2022 mit ersten Konzepten zur Personalakquise interner und externer neuer Mitarbeitenden.

Der technische Dienstleister des Landes NRW konnte die programmtechnischen Anpassungen erst verzögert bereitstellen. Seit April 2023 können Bewilligungen nach neuem Recht und Nachzahlungen aus den Monaten Januar bis März 2023 automatisiert endgültig beschieden und ausgezahlt werden.

Um Ressourcen für die dv-technischen Anpassungen zu bündeln, wurden vom Land andere Projekte, wie die Weiterentwicklung des Wohngeld-Online-Antrages, zurückgestellt.

Ausblick

Die Stellenbesetzungsquote der zusätzlich eingerichteten rund 128 Stellen ist mit rund 72 Prozent Stand Ende Juni 2023 erfreulich hoch. Die Antragszahlen sind sehr deutlich um das 2,5-fache gestiegen. In Folge kommt es erwartungsgemäß zu längeren Bearbeitungszeiten. Knapp die Hälfte der bisher neu eingestellten Mitarbeitenden hat keinen Verwaltungshintergrund. Ziel ist es deshalb, zum einen bis Ende 2023 alle Stellen zu besetzen und zum anderen die neuen Mitarbeitenden zügig und vertieft einzuarbeiten.

Parallel dazu wird gemeinsam mit dem Zentralen Raummanagement nach neuen Räumlichkeiten für die gesamte Kölner Wohngeldstelle gesucht; aktuell sind die Mitarbeitenden an drei Kölner Standorten tätig. Die Perspektive ist aktuell gut, dass im Sommer 2024 ein neues Gebäude bezogen werden kann.

Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtung

Die Abteilung Wohnraumversorgung stellt im Amt für Wohnungswesen die Notversorgung mit Unterkünften für Menschen sicher, die sich nicht ohne weiteres auf dem freien Wohnungsmarkt mit einer privaten Mietwohnung versorgen können und für die eine gesetzliche Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln besteht.

Unterbringung von durch Obdachlosigkeit bedrohten Menschen

Nach § 14 Ordnungsbehördengesetz NRW (OBG NRW) haben die Kommunen als örtliche Ordnungsbehörde Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwenden. Eine solche Gefahr für die öffentliche Sicherheit, genauer für das Rechtsgut der Gesundheit und körperlichen Unversehrtheit bei einer Übernachtung im Freien, besteht in der drohenden oder bestehenden Obdachlosigkeit von Menschen im Stadtgebiet. Auch Wohngesunde, also Menschen, die bei Verwandten, Freunden und Bekannten in der Wohnung übernachten und damit noch ein vorübergehendes Obdach haben, aber über keine eigene private Mietwohnung verfügen, sind damit erfasst. Die Stadt hat daher geeignete Maßnahmen zur Abwendung dieser Gefahr zu treffen, insbesondere auf Wunsch eine Unterkunft für die Nacht zur Verfügung zu stellen.

Menschen, denen droht, dass sie ohne rechtzeitigen Ersatz ihre Wohnung verlieren, können sich an die Fachstelle Wohnen des Amtes für

Soziales, Arbeit und Senioren wenden. Diese versucht zunächst, die Menschen in ihren Wohnungen zu halten, auch durch finanzielle Unterstützung. Wenn dies nicht gelingt, erfolgt eine ordnungsbehördliche Unterbringung in trägergeführten Unterkünften oder angemieteten Zimmern in Beherbergungsbetrieben. Nur wenn der Fachstelle Wohnen keine geeigneten Unterbringungsressourcen zur Verfügung stehen, etwa bei Familien mit minderjährigen Kindern, wird ein Unterbringungsersuchen an das Amt für Wohnungswesen gestellt.

Das Amt für Wohnungswesen verfügt über drei Wohnheime für Wohnunglose sowie einen begrenzten Bestand an Wohnungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Für die Nutzung wird eine Gebühr erhoben.

Unterbringung von Katastrophenopfern

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

Hierfür müssen auf Dauer Unterbringungsressourcen vorgehalten werden.

Wiederholt kommt es zu Bränden in Wohnhäusern, bei denen nicht nur die Bewohner*innen der Brandwohnung, sondern häufig auch weitere Personen 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, zerstörte Einrichtungsgegenstände entsorgt und ersetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die Menschen ihre Wohnungen nicht nutzen können und auf Ausweichquartiere angewiesen sind. Sofern die Betroffenen sich nicht privat mit einer Unterkunft (etwa bei Freunden oder Verwandten) versorgen können, werden sie städtisch in einer der für diesen Zweck vorgehaltenen Unterkünfte untergebracht.

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit 20 Jahren in einem Apartmenthaus im Stadtteil Raderthal Wohnraum für solche Notfälle bereit. Bürger*innen, die wegen eines Brandes, Hochwassers oder anderer Katastrophen auf Hilfe bei der Wohnungsversorgung angewiesen sind, finden hier vorübergehend eine Bleibe, die mit allem Nötigem ausgestattet ist. In sieben voll eingerichteten Apartments können bis zu 38 Menschen gleichzeitig aufgenommen werden. Es erfolgt eine umfassende Betreuung durch Fachkräfte der Sozialen Arbeit des Amtes für Wohnungswesen. Sie unterstützen bei der Beantragung finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung, organisieren Termine bei Arztpraxen und Fahrdienste für Schulkinder. So soll schon während des Aufenthaltes in den Apartments die Möglichkeit bestehen, den gewohnten Alltag wieder aufzunehmen.

Darüber hinaus besteht in der Boltensternstraße eine weitere Unterbringungsmöglichkeit des Amtes für Wohnungswesen für 310

Kölner Bürger*innen, die kurzfristig evakuiert werden müssen, wobei die Unterbringungskapazität mit zusätzlichen Betten noch erhöht werden kann.

Bei traumatisierenden Ereignissen erfolgt zunächst vor Ort eine Erstversorgung durch das Team zur psychosozialen Unterstützung der städtischen Feuerwehr. Wenn traumatische Ereignisse in der Folgezeit nicht verarbeitet werden können, vermittelt der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem städtischen Gesundheitsamt psychologische Unterstützung. Betroffene, die nach den belastenden Erlebnissen nicht mehr in die vorherige Wohnung zurückkehren können, werden auch bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt.

Das Amt für Wohnungswesen ist Mitglied der Lenkungsgruppe „Großeinsatzlagen und Katastrophen“ unter Leitung der Kölner Berufsfeuerwehr, in der die Planungen und Vorbereitungen der Stadt Köln für einen Ernstfall weiterentwickelt und optimiert werden.

Mit Wohnraum zu versorgende Wohnungslose und dringend Wohnungssuchende

Das Amt für Wohnungswesen verwaltet Unterbringungsressourcen für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können oder von einem Wohnungsverlust betroffen waren. Mit der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung allein können diese Problematiken oftmals nicht gelöst werden, so dass im Rahmen der Wohnungslosenhilfe weitere bedarfsgerechte Hilfsangebote aufgezeigt beziehungsweise 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 Mieter*innen 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 aus eigener Kraft das Grundbedürfnis nach Wohnraum nicht sichern können. Ein Beispiel für eine solche Gruppe sind Punker, deren Unterbringung oft nur in Nischenobjekten möglich ist. Zur Stabilisierung der einzelnen Bewohner*innen, aber auch zur Befriedung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Betreuungs- beziehungsweise Beschäftigungsangebot notwendig. Andernfalls drohen erhebliche Notlagen einzelner Bewohner*innen bis hin zu lebensbedrohenden Situationen und die Gefährdung des sozialen Friedens im Umfeld. Der Umgang mit einigen besonders wohnungsfernen Menschen wird dadurch erschwert, dass von ihnen Hilfeangebote in der Regel abgelehnt werden.

Unterbringung von Geflüchteten

Nach § 1 des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) sind die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen verpflichtet, ausländische Geflüchtete aufzunehmen und unterzubringen, die ihnen vom Land zugewiesen werden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Geflüchtete, welche einen Asylantrag gestellt haben. Die

Zuweisung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg (§ 1 Abs.2 FlüAG NRW).

Nach dem „Königsteiner Schlüssel“ als Grundlage für die Verteilung von Asylbewerber*innen werden diese den Bundesländern entsprechend ihrer Steuereinnahmen (2/3) und ihrer Bevölkerungszahl (1/3) zugewiesen. Der Schlüssel sah 2022 die Zuweisung von 21,07 Prozent aller registrierten Asylbewerber*innen in Deutschland nach Nordrhein-Westfalen vor.

Der Schlüssel für die weitere Verteilung auf die einzelnen Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen beruht auf § 3 FlüAG und sah für die Stadt Köln in 2022 eine Aufnahmemequote von 5,5 Prozent vor. Die Kombination der Verteilschlüssel für Bund und Land ergibt, dass Köln rund 1,16 Prozent aller Geflüchteten in Deutschland aufzunehmen hatte.

Bei der Erfüllung der Aufnahmemequote werden auch Geflüchtete berücksichtigt, welche unmittelbar nach Köln kommen und nicht vom Land zugewiesen werden. Dazu gehörten 2022 Geflüchtete aus der Ukraine sowie unerlaubt Eingereiste (§ 1 Abs. 3 Satz 1 FlüAG).

Weitere Unterbringungsverpflichtungen ergeben sich aus der anteiligen Aufnahme von Sonderkontingenten von Geflüchteten, die auf die Staaten der Europäischen Union verteilt wurden, sowie bei der Aufnahme von Spätaussiedler*innen und russischen Kontingentflüchtlingen, die in Köln zunächst nicht über eine eigene Wohnung verfügen.

Der Soziale Dienst im Amt für Wohnungsweisen stellt außerdem die soziale Betreuung der Geflüchteten sicher.

Entwicklung der Anzahl städtisch untergebrachter Geflüchteter

Zu Beginn des Jahres 2022 wurden nach einer längeren Phase sinkender Zahlen 5.764 Geflüchtete (Stand: 31.12.2021) untergebracht.

Infolge des russischen Überfalls auf die Ukraine und dem sich anschließenden Krieg kam es zu einem sprunghaften Anstieg der Zahlen durch Geflüchtete aus der Ukraine, so dass zum 31.03.2022 bereits 9.184 Geflüchtete untergebracht wurden. Die Höchstzahl an untergebrachten Geflüchteten aus der Ukraine mit 4.145 Personen wurde am 27.09.2022 erreicht. Da die Großstadt Köln ein bevorzugtes Ziel vieler Geflüchteter war, hatte sie bereits Anfang Mai 2022 ihre Aufnahmefähigkeit nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW mit 119 Prozent deutlich überschritten. In Folge dieser Übererfüllung erfolgten bis auf wenige Ausnahmen keine Landeszuweisungen von Asylbewerber*innen und Geflüchteten aus der Ukraine mehr nach Köln. Neuankommende Geflüchtete aus der Ukraine wurden, soweit sie nicht erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen oder enge Verwandte in Köln hatten, zu den Verteilzentren des Landes für Geflüchtete weitergeleitet.

Die Verteilung der Geflüchteten auf die unterschiedlichen Nationalitäten blieb, wenn man die neu hinzugekommenen Geflüchteten aus der Ukraine außer Betracht lässt, die zum 31.12.2022 etwa 36 Prozent aller untergebrachten Geflüchteten ausmachten, ungefähr im Bereich des Vorjahres.

Im Herbst/Winter 2022 kam es zu einem weiteren Anstieg der Zahlen von unerlaubt Einge-

reisten aus den Westbalkanstaaten, insbesondere Albanien, um etwa 1.600 Personen, was den Anteil von Menschen dieser Herkunft im Unterbringungssystem erhöhte.

Zum Jahresende 2022 wurden durch das Amt für Wohnungswesen insgesamt 10.839 Geflüchtete in Köln städtisch untergebracht.

Belegung der Unterbringungsreserve

Die Stadt Köln verfügte zu Beginn des Jahres 2022 über eine Unterbringungsreserve von rund 1.500 Plätzen, um auf einen kurzfristigen Anstieg des Unterbringungsbedarfs reagieren zu können. Diese Unterbringungsreserve wurde im März 2022 vom Objektservice des Amtes für Wohnungswesen in wenigen Wochen hochgefahren und vollständig mit Geflüchteten aus der Ukraine belegt. Diese Reserve ermöglichte es zeitlich, andere Unterkünfte mit längeren Herrichtungszeiten zu schaffen und im größeren Umfang Beherbergungsbetriebe für die Unterbringung weiterer Geflüchteter zu akquirieren. Dadurch konnte die erneute Inanspruchnahme von Sport- und Turnhallen zur Unterbringung Geflüchteter durch die Stadt Köln erfolgreich vermieden werden. Seit März 2022 sind die Reservestandorte in dauerhafter Nutzung, so dass derzeit keine Reserve im Sinne vorzuhaltender und unbelegter Objekte mehr besteht.

Ausweitung der Unterbringungsressourcen

Für die Unterbringung der insgesamt zugewiesenen Geflüchteten und Aussiedler*innen standen dem Amt für Wohnungswesen aufgrund intensiver Akquise und Schaffung neuer Kapazitäten im Berichtszeitraum rund 150 Standorte (einschließlich Beherbergungsbetriebe) zur Verfügung.

Auch wenn im Rahmen der Neuakquise von Objekten zur Geflüchtetenunterbringung solche mit abgeschlossenen Wohneinheiten bevorzugt wurden, standen diese angesichts der benötigten Zahl an Unterbringungskapazität nur in eingeschränktem Maß zur Verfügung. Der Anteil der städtischen Geflüchteten, die in abgeschlossenen Wohneinheiten (eigenes Bad, eigene Küche) untergebracht sind, ist somit im Laufe des Jahres 2022 gesunken, die absolute Zahl ist im Berichtszeitraum jedoch von 4.359 auf 5.319 Personen gestiegen.

Ukrainekrieg und Auswirkungen auf die Unterbringungssituation in Köln

Der Europäische Rat hat am 3. März 2022 den erforderlichen Beschluss zur Aufnahme von Vertriebenen nach Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie 2001/55/EG des Rates vom 20. Juli 2001 über die Gewährung vorübergehenden Schutzes getroffen. Mit Inkrafttreten des Beschlusses findet § 24 AufenthG über die Aufenthaltsgewährung zum vorübergehenden Schutz Anwendung.

Ukrainische Geflüchtete wurden zunächst über den Tagesdienst des Amtes für Wohnungswesen im Rahmen des Belegungsmanagements auf die freien städtischen Unterbringungsplätze verteilt.

In einem ersten Schritt wurde im März 2022 die städtische Unterbringungsreserve von 1.500 Unterbringungsplätzen kurzfristig aktiviert, mit betreuendem Personal ausgestattet und vollständig belegt.

Anschließend wurde der Standort Boltensternstraße 10 A mit 200 Plätzen in abgeschlossenen Räumen mit zentraler

Verpflegung sowie die Katastrophenschutzeinrichtung in der Boltensternstraße 2-4 aktiviert. Die Katastrophenschutzeinrichtung wurde nur vorübergehend belegt, bis andere Unterbringungskapazitäten hergerichtet waren.

Die ukrainischen Geflüchteten setzen sich nach einer qualifizierten Schätzung aus 55 Prozent Frauen, 35 Prozent minderjährigen Kindern und 10 Prozent Männern, größtenteils Väter oder ältere Verwandte der Frauen, zusammen.

Situation ab Mitte März 2022

Zum 15.03.2022 wurde die von der Feuerwehr angemietete Messehalle 3, unterteilt in die Hallen 3.1 und 3.2, als Notaufnahme- und Verteilungszentrum für ukrainische Geflüchtete in Betrieb genommen.

Ukrainische Geflüchtete, deren Corona-Test im Aufnahmezentrum am Breslauer Platz negativ war und die eine Unterbringung benötigten, wurden zunächst bis zu drei Nächten in der Messehalle untergebracht. Von dort aus wurden sie entweder vom Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen in eine reguläre Unterkunft verlegt oder von der Messehalle aus in die Landesunterkünfte weitergeleitet.

Eine besondere Herausforderung stellten die von vielen Ukrainer*innen mitgebrachten Haustiere dar, insbesondere Hunde und Katzen. Der Veterinärdienst des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz kümmerte sich um den Gesundheits-Check der Tiere.

Mit Stand 31.05.2022 brachte die Stadt Köln insgesamt 3.888 ukrainische Geflüchtete

öffentlich-rechtlich unter. Mit Stand vom 17.05.2022 war die Aufnahmequote des Landes NRW für Köln an aufzunehmenden Geflüchteten mit 105,62 Prozent übererfüllt. Der Stadt Köln wurden daher von der Bezirksregierung Arnsberg keine Geflüchteten mehr zugewiesen.

Inzwischen werden ukrainische Geflüchtete, die Köln unmittelbar anreisen und nicht privat unterkommen, größtenteils in die Unterkünfte des Landes NRW weitergeleitet. In Einzelfällen werden besonders vulnerable Personen, insbesondere gesundheitlich Beeinträchtigte, in Köln untergebracht. Die adäquate Unterbringung von chronisch kranken und behinderten Geflüchteten stellt die Verwaltung vor besondere Herausforderungen. So musste zum Beispiel eine größere Gruppe von gehörlosen Geflüchteten untergebracht werden. Auch die Unterbringung von Schwerverletzten, die mit Medivac-Evakuierungsflügen zur Behandlung nach Köln gebracht wurden, einschließlich der sie begleitenden Angehörigen, musste nach der Behandlung sichergestellt werden.

Aufbau der Strukturen

Einrichtung des WelcomeCenter Cologne

Auf dem Breslauer Platz am Kölner Hauptbahnhof wurden seit Anfang März 2022 im neu errichteten Welcome Center Cologne (WCC) aus der Ukraine geflüchtete Menschen empfangen. Hier hatten sie die Möglichkeit sich auszuruhen, etwas zu trinken, zu essen und erste Fragen zu klären – soweit dies zu diesem Zeitpunkt möglich war. Falls die Menschen in Deutschland bleiben wollten, wurden sie von dort in das Ankunftszentrum in der Kölner Messe vermittelt. Menschen, die wei-

terreisen wollten, konnten sich im Welcome-Center ausruhen und stärken.

Insgesamt wurden im WCC zwischen dem 06.03.2022 und dem 31.05.2022 von 14.152 Personen Kontaktdaten aufgenommen.

Die Zahl der Personen, die im WCC angekommen sind, ist im Laufe des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, von in der Spur fast 500 Personen pro Tag auf ca. 10 bis 20 Personen pro Tag zum Ende des Berichtszeitraumes.

Von den insgesamt 14.152 Personen, die im WelcomeCenter um Hilfe baten, benötigten 5.938 Personen (42%) keine Unterkunft: Ein Teil dieser Personen reiste selbstständig weiter, ein Teil organisierte sich privat eine Unterkunft. Der Anteil dieser Personengruppe stieg von anfänglich 28% auf 53% und ging dann auf rund 46% zurück.

Das WelcomeCenter wurde zunächst unter der Leitung von städtischen Mitarbeitenden des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren und der Stabstelle Sozialraumplanung/Sozialberichterstattung betrieben.

Ab 01.06.2022 erfolgte eine Übernahme des WCC durch den Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., Regionalverband Köln, bei Betreiberverantwortung des Amtes für Wohnungswesen. Das Angebot wurde aufgrund der gesunkenen Zahlen an ankommenden Geflüchteten aus der Ukraine zum Jahresende 2022 auf einen kleineren WelcomePoint, der bis zum 30.06.2023 weiterhin eine Anlaufstelle für Geflüchtete aus der Ukraine bieten soll, reduziert.

Einrichtung eines Ankunftszentrums in Messehallen und am Südstadion

Zur temporären Notunterbringung der nach Köln kommenden Geflüchteten aus der Ukraine wurden für den Zeitraum 14.03.2022 bis 03.06.2022 zwei Messehallen von der Koelncongress GmbH angemietet und bis zum 17.03.2022 für eine Belegung hergerichtet. Der Betrieb dieses Ankunftscenters im 24/7-Schichtdienst erfolgte unter Federführung der Stadt Köln in Kooperation mit der Koelncongress GmbH, dem Jobcenter, dem Caritasverband, dem Deutschen Roten Kreuz und der Diakonie Köln.

In den Messehallen 3.1 und 3.2 wurden insgesamt 270 Kabinen mit 1.100 Feldbetten aufgebaut. Die circa 25 Quadratmeter großen Kabinen wurden jeweils mit vier Feldbetten, einem Tisch, einer Bank und einer Mehrfachsteckdose zum Aufladen der Mobiltelefone ausgestattet. In der Einrichtung stand ein W-LAN-Anschluss zur Verfügung, damit die Geflüchteten sich über die Entwicklung der Situation in der Ukraine informieren und Kontakte in ihr Heimatland aufrechterhalten konnten.

Die Unterkunft in der Messehalle bot den Geflüchteten einen geschützten Raum auf ihrer Flucht. Sie konnten sich ausruhen und wurden in der Kantine mit Essen, Getränken und am Kiosk mit Hygieneartikeln versorgt. Darüber hinaus standen die Mitarbeiter*innen für alltägliche Fragen zur Verfügung. Zur medizinischen Versorgung war eine Sanitätsstation 24/7 mit Sanitäter*innen des Deutschen Roten Kreuzes besetzt.

Der Betrieb der Unterkunft in den Messehallen erfolgte im 24/7-Schichtdienst. Zur

Übernahme der Aufgaben der Koordination und Schichtleitungen haben sich städtische Mitarbeitende aus verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung freiwillig bereit erklärt. Diese wurden befristet in die Messehallen abgeordnet. Zusätzlich wurden externe Unterstützungskräfte, insbesondere Studierende, als Lotsen eingestellt. Die Sozialen Dienste der Träger Caritasverband, Deutsches Rotes Kreuz und Diakonie Köln stellten die soziale Betreuung vor Ort sicher.

Bei den Gesprächen mit den Bewohner*innen haben in den ersten Wochen des Betriebes viele Ehrenamtler*innen mit ukrainischen und russischen Sprachkenntnissen freiwillig unterstützt. Seit Anfang Mai konnte diese Aufgabe von neu eingestellten städtischen Mitarbeiter*innen mit ukrainischen und russischen Sprachkenntnissen übernommen werden. Auch beim Betrieb der Halle unterstützten bis Mitte April Ehrenamtler*innen.

Täglich fanden Beratungs- und Informationsgespräche für neu angekommene Geflüchtete statt, in denen geklärt wurde, ob eine Aufnahme in einer regulären Unterkunft für Geflüchtete oder eine Weiterreise zum Verteilzentrum für Geflüchtete in NRW erfolgt.

In der Messehalle wurden bis einschließlich 31.05.2022 rund 6.100 Geflüchtete aus der Ukraine untergebracht. Nachdem die zur Verfügung stehenden Unterbringungsplätze in den Messehallen in den ersten Tagen des Betriebes nahezu voll belegt waren, hat sich die Auslastung in den nachfolgenden Wochen und Monaten deutlich reduziert. Die durchschnittliche Belegung lag bei knapp 93 Personen. Nach dem 01.06.2022 erfolgte die kommu-

nale Erstaufnahme der ukrainischen Geflüchteten in Großzelten am Südstadion, wo die Geflüchteten vom Deutschen Roten Kreuz in Empfang genommen und betreut wurden.

Ab September 2022 übernahm dann der Standort Mathias-Brüggen-Straße, mit einer Maximalkapazität von 208 Unterbringungsplätzen die Funktion des Ankunftszentrums. Parallel erfolgte ab Ende Oktober 2022 der Aufbau einer aus Wohncontainern bestehenden Einrichtung am Südstadion, die nach Fertigstellung Mitte Dezember 2022 diese Funktion übernahm.

Akquise von Beherbergungsbetrieben

Vor dem Krieg in der Ukraine galt der Auftrag, Unterkünfte für die Unterbringung von Geflüchteten grundsätzlich abzubauen, so dass im Februar 2022 nur noch Belegungsvereinbarungen mit vier Unterkünften bestanden, die mit 161 Geflüchteten belegt waren.

Die Verwaltung hat vor dem Hintergrund des kurzfristigen hohen Unterbringungsbedarfs im erheblichen Umfang Beherbergungsbetriebe, das heißt Stadthotels, Pensionen und Apartmenthäuser, anmieten müssen.

Ab dem 05.03.2022 wurden bis Mitte März 2022 mit 59 Beherbergungsbetrieben Vereinbarungen über eine vollständige Anmietung mit einer Laufzeit von 3 Monaten abgeschlossen und damit insgesamt 2.882 Unterbringungsplätze akquiriert. Überwiegend wurde eine Verlängerungsoption von 3 Monaten vereinbart, um flexibel auf steigende oder sinkende Unterbringungsbedarfe zu reagieren. In Einzelfällen wurden Anmietungen für 6 Monate vereinbart.

Zwischenzeitlich haben sich die Zugangszahlen der ukrainischen Geflüchteten stabilisiert. Es wurden weitere Objekte akquiriert, die kostengünstiger sind als gewerbliche Unterkünfte und eine bessere soziale Betreuung vor Ort ermöglichen. Diese Unterbringungsplätze werden Kapazitäten in den Beherbergungsbetrieben ersetzen können, so dass Verlängerungsoptionen, insbesondere in Beherbergungsbetrieben, die nicht die Möglichkeit der Selbstverpflegung anbieten können, teilweise ersetzt werden können. Die Kapazitäten in Beherbergungsbetrieben sollen so mittelfristig reduziert werden.

Sicherstellung der Betreuung

Die sozialarbeiterische Betreuung der städtisch untergebrachten Geflüchteten erfolgt durch die Sozialarbeiter*innen des Sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen sowie durch das Personal der Sozialen Träger.

Da die Personalstärke auf die Betreuung von 5.800 Geflüchteten ausgerichtet war, bedeutete die kurzfristige Erhöhung der zu betreuenden Geflüchteten um fast das Doppelte eine besondere Herausforderung für das Betreuungspersonal. Durch eine gemeinsame Kraftanstrengung von Betreuungsträgern und städtischem Betreuungspersonal konnte jedoch die Betreuung der Geflüchteten gesichert werden. Das Personal wurde daher deutlich aufgestockt.

Unterstützung durch das Ehrenamt

Gerade in der Anfangsphase im März 2022 haben ehrenamtliche Helfende wesentlich zur Bewältigung des Empfangs ukrainischer Geflüchteter beigetragen. Empfangsorte waren sowohl das WelcomeCenter als auch die

Messehalle. Aber auch dezentral in den vielen Unterkünften für Geflüchtete leisteten sie wertvolle Betreuungsarbeit.

Beim Übergang der rein ehrenamtlichen auf hauptamtliche Strukturen der Stadt wurde großer Wert darauf gelegt, das Wissen und die Expertise der Ehrenamtlichen bestmöglich miteinzubeziehen. So wurden die für die Koordination der freiwillig Helfenden benötigten hauptamtlichen Mitarbeitenden auch aus den Reihen der Ehrenamtlichen gewonnen. Die Akquise der vielen Freiwilligen erfolgt seit dem Ausbau der Strukturen durch das Amt für Integration und Vielfalt in Kooperation mit der Kölner Freiwilligenagentur und weiteren Trägern aus dem Bereich der ehrenamtlichen Arbeit mit Geflüchteten.

Seit Übernahme der Ankunftsstrukturen durch die Stadt Köln und dem Beginn einer Registrierung der Ehrenamtlichen durch die Verwaltung waren bislang über 600 verschiedene Ehrenamtliche entweder als Zelthelfer*innen oder als Ehrenamtliche mit Ukrainisch- bzw. Russischkenntnissen zur Unterstützung bei der Übersetzung vor Ort.

Ob durch neu gegründete Vereine oder Gruppen, bewährte soziale Akteur*innen wie verschiedene Interkulturelle Zentren der Stadt Köln oder Willkommensinitiativen, die in den letzten Jahren schon viel Erfahrung in der ehrenamtlichen Arbeit mit Geflüchteten sammeln konnten: in jedem Bezirk gibt es Netzwerke und Angebote durch Ehrenamtliche, die auch Geflüchteten aus der Ukraine offenstehen oder bewusst für diese Zielgruppe neu geschaffen wurden.

Unterbringungsressourcen

Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke

Zu den Aufgaben des Amtes für Wohnungs- wesen gehört auch die eigenverantwortliche Realisierung von Neu- und Umbauprojekten, die Sanierung von Wohnraum sowie die Entwicklung von Neubauprojekten auf städtischen Grundstücken, um den gesetzlichen Unterbringungsverpflichtungen auch in Zukunft nachzukommen. Das Aufgabengebiet umfasst die Bauherr*innenvertretung bei Baumaßnahmen im Rahmen der Projekt- leitung und Projektsteuerung gemäß AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorar- ordnung e.V.) über alle Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

Konkrete Aufgaben sind:

- › die Überprüfung und Entwicklung städtischer Grundstücke für Wohn- und Unterbringungszwecke
- › die Sanierung und der Umbau von Bestandsobjekten
- › der Neubau von Wohnhäusern im Rahmen des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus.

Unterbringungsformen

Sozialhäuser

In den 1950er Jahren und Anfang der 1960er Jahre wurden sogenannte Sozialhäuser errichtet. Der Standard der damaligen Zeit für diesen Zweck waren nicht abgeschlossene Wohnungen mit Gemeinschaftssanitär-

anlagen, zum Teil ohne Bäder und Duschen, meistens mit Kohleöfen. Auch die seinerzeitige Einfachverglasung sowie eine fehlende Wärme- oder Schallisolierung entspricht nicht mehr den heutigen Maßstäben, insbesondere in energetischer Hinsicht.

Aufgrund dieser schlechten und nicht mehr tragbaren baulichen Zustände wurde 2006 ein Neubau-, Sanierungs- und Umbauprogramm für die städtischen Sozialhäuser aufgestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Verwaltung durch den Rat beauftragt, die erforderlichen baulichen Maßnahmen zu ergreifen und umzusetzen. Die betreffenden Häuser werden sukzessive abgerissen und neu errichtet, soweit im Einzelfall eine Sanierung nicht nachhaltiger oder nicht möglich ist.

Stadteigene Wohn- und Unterkunftsgebäude

Hierbei handelt es sich um konventionelle Gebäude mit in der Regel abgeschlossenen Wohneinheiten, die über eine erhaltenswerte Bausubstanz verfügen. Die teils erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungserfordernisse werden zur Erhaltung und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Betriebsfähigkeit sukzessive umgesetzt. Ohne die Beseitigung der Mängel ist der Weiterbetrieb dieser Wohngebäude stark eingeschränkt oder sogar auf Dauer nicht mehr möglich. Eine energetische Sanierung und Ertüchtigung dieser Immobilien wird eine wesentliche Herausforderung für den Aufgabenbereich in der Zukunft darstellen.

OMZ Gummersbacher Straße

Das selbstverwaltete Obdachlosenprojekt „OMZ – Obdachlose mit Zukunft“, dem in der Gummersbacher Straße seitens des Amtes

für Wohnungswesen ein Objekt zur Verfügung gestellt wurde, wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Im Jahresverlauf kam es jedoch wiederholt zu Gewalt und Vandalismus sowie einem unkontrollierten Zuzug weiterer Personen in das Objekt, die nicht zum ursprünglichen Kreis der Projektteilnehmenden zählten. Aufgrund der zunehmend prekären Situation wurde das Projekt daher im Mai 2023 nicht verlängert, sondern wie vorgesehen nach zwei Jahren beendet. Die Bewohner*innen haben individuelle Angebote zur Anschlussunterbringung erhalten. Ein Folgeprojekt wurde bereits in Kooperation mit dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren in die Wege geleitet. Das Amt für Wohnungswesen hat hierfür eine entsprechende Immobilie zur Verfügung gestellt. Ein Bezug und eine Belegung sollen im Jahr 2023 erfolgen.

Temporäre Unterkünfte für Geflüchtete

Um zugewiesene Geflüchtete kurz- bis mittelfristig unterzubringen, greift die Stadt Köln auch auf modulare Gebäude zurück. Hier wird zwischen Systembauten und mobilen Wohneinheiten unterschieden.

Systembauten

Die Systembauten verfügen über abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenem Sanitärbereich und eigenen Kochgelegenheiten. Waschmaschinen und Trockner werden in hierfür vorgesehenen Funktionsräumen bereitgestellt, Kellergeschosse gibt es bei dieser Bauweise nicht. Für die Hausmeister*innen, den Sicherheitsdienst sowie für das sozialarbeiterische Betreuungspersonal werden Büroräume vorgehalten. Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume für die Bewohner*innen sind ebenfalls vorgesehen.

Die Außenfassade der Systembauten erhält eine ansprechende Optik in Form einer Putzfassade oder vergleichbarer Materialien, die sich in die Umgebung einfügt und eine bessere Eingliederung in den Stadtteil ermöglicht.

Im Jahre 2022 wurden keine neuen Systembaustandorte fertiggestellt. Bei dem sich noch in Bauausführung befindenden Standort Potsdamer Str. in Köln-Weiden bzw. Weißdornweg in Köln-Rondorf, hat die Verwaltung 2022 mit der Umsetzung der Systembauten vom Weißdornweg zur Potsdamer Str. begonnen. Dadurch können Ressourcen eingespart und vorhandene funktionsfähige Baurohstoffe bzw. Bauteile weiterhin für mehrere Jahre zur Unterbringung Geflüchteter wiederverwendet werden. Dieses erstmals praktizierte Verfahren ist somit auch nachhaltig und wirtschaftlich. Nach der avisierten Fertigstellung im 2. Quartal 2023 werden in der Potsdamer Straße drei Gebäudekörper mit 10 Unterbringungseinheiten, die Platz für maximal 60 Geflüchtete bieten, vorgehalten.

Aufgrund des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine wurde der Fokus der Verwaltung wegen der damit einhergehenden dringlichen Unterbringungssituation auf noch kurzfristiger zu errichtende Unterbringungsarten, wie beispielsweise Containeranlagen (Mobile Wohneinheiten), gesetzt.

Mobile Wohneinheiten

Bei der Errichtung mobiler Wohneinheiten werden autarke Wohncontainerelemente zu einem Gebäude zusammengesetzt.

Dabei dient ein Modul als Schlafraum für maximal vier Personen. Zwischen zwei Schlaf-

räumen befindet sich ein Modul mit einem Sanitärbereich sowie einer Küche zur Selbstversorgung. Die Räume jeder Nutzungseinheit werden mit einem Flur parallel der Längsachse erschlossen. Der Flur wird über die Türen auf den Schmalseiten erreicht. In die Obergeschosse gelangt man über außenliegende, einläufige Treppen jeweils an den Schmalseiten der Gebäude.

Da die Brutto-Geschossfläche 400 Quadratmeter aus Brandschutzgründen nicht überschreiten darf, werden je nach Größe des Standortes mehrere Containergebäude errichtet. Dabei sind im Erdgeschoss in einer der Gebäudeeinheiten Räume für den Sicherheitsdienst und die Fachkräfte der sozialen Arbeit sowie auch Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume untergebracht, während die anderen als Wohneinheiten für die Geflüchteten dienen. Mobile Wohneinheiten haben den Vorteil, dass sie bei Vorhandensein geeigneter Aufstellflächen in wenigen Monaten aufgebaut werden können.

2022 wurden durch Reaktivierung die folgenden zwei zweigeschossigen Containerstandorte fertiggestellt und anschließend in Betrieb genommen:

- › Herrmann-Heinrich-Gossen-Straße in Köln-Junkersdorf, 13 Unterbringungseinheiten mit max. 90 Unterbringungsplätzen
- › Kronstädter Straße in Köln-Weiden, 22 Unterbringungseinheiten mit max. 132 Unterbringungsplätzen

Mit dem Bau der folgenden vier zweigeschossigen Containerstandorte wurde in 2022 begonnen, die Fertigstellungen und anschlie-



Containeranlage Friedrichstraße

Beginnen Inbetriebnahmen erfolgten im 1. Halbjahr 2023.

- › Friedrichstraße in Köln-Porz,
16 Unterbringungseinheiten mit max. 64 Unterbringungsplätzen
- › Langenbergstraße in Köln-Blumenberg,
20 Unterbringungseinheiten mit max. 58 Unterbringungsplätzen
Im Nachgang wurde die Aufstockung eines Containerblocks um ein weiteres Geschoss vorgenommen. Durch die Maßnahme sind an dem Standort in sechs Unterbringungseinheiten 24 Plätze zusätzlich geschaffen worden.
- › Nikolausstraße in Köln-Sülz,
7 Unterbringungseinheiten mit max. 45 Unterbringungsplätzen
- › Alfred-Schütte-Allee in Köln-Poll,
20 Unterbringungseinheiten mit max. 129 Unterbringungsplätzen

Vorhandene Containerblöcke wurden vom Grundstück An den Gelenkbogenhallen in Köln-Deutz, wo ein Verbleib nicht länger möglich war, zur Alfred-Schütte-Allee versetzt.

Darüber hinaus wurde auf dem Parkplatz des Südstadions in Köln-Zollstock Ende 2022 unter der Adresse Vorgebirgstraße 74 eine Wohncontainer-Anlage in eingeschossiger Bauweise mit 80 Unterbringungseinheiten und 480 Unterbringungsplätzen errichtet. Sie wurde Anfang 2023 in Betrieb genommen und dient seitdem als kommunale Erstaufnahme für Geflüchtete in Köln. Insgesamt entstanden bis Anfang des Jahres 2023 durch das Aufstellen von Wohncontaineranlagen 1.008 Unterbringungsplätze.



Containeranlage Nikolausstraße

Für folgende Standorte wurde in 2022 mit der Planung für eine Aufstockung beziehungsweise eine Zwischennutzung begonnen:

› Herkulesstraße 42 in Köln-Ehrenfeld

Durch eine geplante Aufstockung der bestehenden Containeranlage werden 64 Unterbringungseinheiten mit 256 möglichen Unterbringungsplätzen geschaffen; die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 avisiert.

› Schönrater Straße 7 in Köln-Mülheim

Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer konventionellen Unterkunft für obdachlose Menschen vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Bedarfslage wird auf dem Grundstück eine Zwischennutzung zur Unterbringung

Geflüchteter erfolgen. Es werden acht Unterkunftseinheiten zur Unterbringungen von max. 48 Personen errichtet. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2024 avisiert.

Außenanlagengestaltung für temporäre Standorte

Grundstücke, auf denen temporäre Gebäude errichtet werden, werden aus Sicherheitsgründen grundsätzlich eingezäunt. An den Seiten, an denen das Grundstück an den öffentlichen Straßenraum grenzt, befindet sich jeweils ein Tor zur Erschließung des Grundstücks. Die Zuwegungen werden mit einem festen Belag versehen. Es werden ausreichend Sitzgelegenheiten vorgehalten. Die restlichen Flächen werden als Rasenflächen gestaltet. Außerdem werden im Bereich der Außenanlagen Flächen für Müllcontainer,

Parkplätze, Fahrradständer sowie Kinderspielplätze und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie Fußball-, Basketball- oder Grillplätze angelegt.

Konventionelle Gebäude

In konventionellen Gebäuden werden Geflüchtete und Wohnungslose untergebracht, bei denen längerfristig eine Unterbringung erforderlich ist. Ein Baubeschluss der politischen Gremien als Basis für den Baubeginn wurde 2022 für folgende konventionelle Unterbringungsprojekte eingeholt:

- › Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 10 Unterbringungseinheiten im Kuckucksweg in Köln-Godorf zur Unterbringung Geflüchteter
- › Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss mit 28 Unterbringungseinheiten in der Schönrather Straße in Köln-Mülheim zur Unterbringung Obdachloser

Energiecontrolling

Um im Amt für Wohnungswesen ein Energiecontrolling zu implementieren, wurde im Herbst 2020 eine neue Fachingenieur*innen-Stelle eingerichtet. Die erfassten Verbrauchsdaten (Gas, Wasser, Strom) von 378 Gebäuden werden seit Herbst 2021 aufbereitet, um den Verbrauch je Quadratmeter, Bauart und Heizungsart für das jeweilige Gebäude betrachten zu können. Sämtliche Ablesedaten von Verbrauchszählern sollen zukünftig in die fachbereichsübergreifend genutzte digitale Fachanwendung „Wohnung 2000“ eingegeben werden. Ein wesentliches Ziel ist es, die Gebäude zu klassifizieren, um hieraus Handlungsempfehlungen entwickeln zu können. Auf dieser Grundlage kann somit priorisiert werden, welche Gebäude energetisch saniert

werden sollen. Die Ergebnisse sind ferner Bestandteil des jährlichen, durch die Gebäudewirtschaft erstellten Energieberichts, der den politischen Gremien zur Verfügung gestellt wird. Angesichts gestiegener Energiekosten durch die Ukraine-Krise hat das Thema, mithin die Verbrauchserfassung sowie -reduzierung, erheblich an Bedeutung gewonnen. Daher bleibt die Zielsetzung, den Bereich weiter auszubauen und inhaltlich zu vertiefen. Hierzu soll insbesondere die Datenlage für die Bestandsgebäude verbessert werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die vorhandenen Kapazitäten zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes in die richtige Richtung gelenkt werden können.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind aktuell 9 Neubauvorhaben mit 135 Wohneinheiten in Planung oder im Bau. Die Fertigstellungen sind für den Zeitraum zwischen 2023 und 2027 avisiert.

Nachfolgend werden exemplarisch fünf Neubauvorhaben vorgestellt, bei denen der Rat bereits auf Grundlage vorausgegangener Entwurfsplanungen Baubeschlüsse gefasst hat beziehungsweise bei denen bereits mit dem Bau begonnen wurde:

Lachemer Weg in Köln-Longerich

Hier entsteht ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Mit dem Baubeschluss im September 2020 (Vorlage 1986/2020) hat die Politik ihren Wunsch nach einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise bekräftigt und zusätzlich eine Dachbegrünung vorgesehen. Mit dem Bau ist im vierten Quartal 2022



Rohbaubeginn Lachemer Weg

begonnen worden. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2025 avisiert.

Houdainer Straße in Köln-Porz

Hier wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise werden hier entsprechend dem durch die Politik ergänzten Baubeschluss vom März 2021 (Vorlage 3660/2019) zusätzlich eine Photovoltaikanlage, Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen für eine PKW-Elektroladestation vorgesehen. Mit dem Bau ist im zweiten Quartal 2022 begonnen worden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 avisiert.

Deutzer Weg in Köln-Porz

Hier werden zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Staffelgeschoss mit insgesamt

16 Wohneinheiten entstehen. Um dem Wunsch der Politik nach einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise zu entsprechen, werden dem ergänzten Baubeschluss aus Mai 2021 (Vorlage 2440/2020) folgend zusätzlich eine Photovoltaikanlage und Fassadenbegrünung vorgesehen. Mit dem Bau wurde im zweiten Quartal 2023 begonnen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 avisiert.

Pater-Prinz-Weg 13 – 16 in Köln-Rondorf

Hier entstehen derzeit vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Mit dem Bau wurde im ersten Quartal 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 avisiert.

Langenbergstraße 24 in Köln

Hier entsteht derzeit ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnein-



Rohbauarbeiten Houdainer Straße

heiten. Mit dem Bau wurde im ersten Quartal 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 avisiert.

Sanierung von Ankaufobjekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterstützt die Kommunen durch den Direktverkauf von bundeseigenen Liegenschaften, welche zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden. Bislang konnten durch das Amt für Wohnungswesen rund ein Dutzend Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften von der BImA kostengünstig erworben werden. Der Erwerb ist vertraglich regelmäßig an die verpflichtende Belegung mit Geflüchteten ab einem bestimmten festgelegten Zeitpunkt geknüpft. Die Gebäude waren teilweise in einem schlechten baulichen sowie energetischen Zustand und mussten mit zum Teil hohem

zeitlichen Aufwand grundsaniert werden. Um die geltenden gesetzlichen Standards zu erreichen, wurden im Rahmen der Grundsanierung zum Beispiel Fenster, Fußböden und Bleirohre ausgetauscht, Heizungen umgerüstet und Schadstoffe entfernt. Erst danach konnte bzw. kann eine Belegung mit Geflüchteten erfolgen.

2022 wurden drei Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) in der Ikarosstraße in Köln-Ossendorf, in der Magazinstraße und der Sportplatzstraße in Köln-Porz saniert und anschließend mit Geflüchteten belegt.

Zudem wurde 2022 mit der Sanierung von vier Einfamilienhäusern beziehungsweise Doppelhaushälften in der Elisabethstraße in Köln-Porz begonnen. Der Abschluss der Sanierung sowie die Belegung mit Geflüchteten erfolgt im ersten Halbjahr 2023.

Passivhausstandard und weitere klimaverbessernde Maßnahmen

Entsprechend eines politischen Beschlusses werden konventionelle Bauprojekte des Amtes für Wohnungswesen ausschließlich im Passivhausstandard errichtet. Ein Passivhaus hat durch eine optimierte Gebäudehülle nur geringe Wärmeverluste, weshalb die Energie höchst effizient genutzt wird. Mithilfe einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist zudem kein konventionelles Heizsystem mehr notwendig und es herrscht sowohl im Sommer als auch im Winter ein angenehmes Raumklima.

Die Warmwasserversorgung wird durch Einsatz einer externen Energiequelle, beispielsweise mit einer Solarthermieanlage auf dem Dach, sichergestellt. In der Gesamtbe trachtung übertrifft der Passivhaus-Standard dadurch den bisherigen Standard des Gebäudeenergiegesetzes in ökologischen und energetischen Aspekten und bringt die Stadt Köln einen Schritt weiter in der Erreichung der Klimaziele.

Als erstes Projekt im Passivhausstandard soll ein Neubau an der Berliner Straße in Köln-Mülheim im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss für 22 Wohneinheiten. Zusätzlich ist die Installation einer Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer Sole-Wärmepumpe vorgesehen.

Bei konventionellen Bauprojekten, die sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Planungsstadium befinden, werden ökologische und energetische Einzelmaßnahmen, wie

beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung sowie Vorrüstungen für PKW-E-Ladestationen an den Stellplätzen geprüft und bei Vorliegen der baulichen und technischen Voraussetzungen umgesetzt. Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Ökostrom wird vollständig in das Versorgungsnetz eingespeist. Die Vorrüstung von E-Ladestationen soll dafür sorgen, dass Bewohner*innen, die ein Elektrofahrzeug fahren, die Möglichkeit bekommen, dieses auch zu Hause laden können.

In diesem Zusammenhang wurde auch in der im Mai 2022 vom Rat beschlossenen Stellplatzsatzung festgelegt, dass bei zukünftigen Neubauprojekten Vorrüstungen für E-Ladestationen verbindlich vorzusehen sind. Die durch die neue Stellplatzsatzung erforderliche höhere Anzahl an witterungs- und diebstahlgeschützten Fahrrad- sowie Lastenräderabstellplätzen, wird in den aktuellen Neubauprojekten bereits berücksichtigt.

Diese Neuerungen werden auch fortlaufend in die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards des Amtes für Wohnungswesen aufgenommen, um einen einheitlichen, aktuellen technischen Standard bei Neubauten zu erreichen.

Objektservice

Die Unterbringungsstandorte des Amtes für Wohnungswesen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Geflüchteten und Wohnungslosen bestehen aus Gebäuden, technischen Einrichtungen und Außenanlagen.

Der Objektservice des Amtes für Wohnungswesen nimmt Aufgaben im Zusammenhang

mit der Betreiberverantwortung für die Unterhaltung dieser städtischen Standorte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung wahr und gewährleistet die Betriebs- und Verkehrssicherheit der Gebäude und Gesamtanlagen. Es handelt sich derzeit um rund 662 Gebäude an 319 Standorten. Dazu gehören technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben wie das Überwachen der Haustechnik, das Organisieren von Gebäude-Dienstleistungen, die Vergabe von Maßnahmen für Instandhaltung, eigene Instandsetzung sowie das Beschaffungsmanagement für Inventar, Gebrauchsgüter und technische Ressourcen wie Fahrzeuge, Maschinen und Geräte. Insgesamt gab es im Berichtszeitraum 5.344 Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung im Rahmen der freihändigen Vergabe.

Ferner sorgt der Objektservice für die Ausstattung der Räume mit Möbeln und beschafft Weißgeräte, wie Kühlschränke, Herde und Waschmaschinen. Soweit eigene Kapazitäten nicht ausreichen, werden Dienstleistungen wie etwa Transporte, Entrümpelungen, Grünpflege und Schädlingsbekämpfung in Auftrag gegeben. Insgesamt wurden vom Objektservice 3.777 Aufträge im Jahre 2022 erteilt. Mit der Sorge um das Erscheinungsbild des Außengeländes ist die Akzeptanz der Einrichtung im nachbarschaftlichen Umfeld verbunden. Aufgrund der besonderen Fürsorgepflicht für die Bewohner*innen geht die Verantwortung der Objektverwaltung deutlich über die einer privaten Wohnungsbaugesellschaft hinaus.

Vom dezentralen Objektservice werden die Unterbringungsstandorte vor Ort betreut. Dazu gibt es Bezirksbüros, deren

Verwalter*innen die Objekte ihres Bezirks im Blick behalten und die Einsätze des ihnen zugeordneten Teams an Hausmeister*innen koordinieren. Mit einem Notdienst wird gewährleistet, dass außerhalb der städtischen Dienstzeiten unaufschiebbare Schadensbeseitigungen veranlasst werden und auf unvorhergesehene Ereignisse sofort reagiert werden kann.

Besondere Herausforderung Umbau, Instandsetzung und Neuausstattung für Geflüchtete aus der Ukraine

Auch für den Objektservice standen die größten Herausforderungen des Jahres 2022 im Zusammenhang mit der Unterbringung einer stark gestiegenen Anzahl an geflüchteten Menschen. Es mussten bereits zur Aufgabe vorgesehene Unterbringungsobjekte in der Winterberger Straße und der Geisbergstraße wieder instandgesetzt werden. In der Stolzestraße wurde ein altes Bestandsobjekt in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wiederhergerichtet. Am Bonner Wall wurde ein Containerbau, der ursprünglich als Ausweichquartier für ein Berufskolleg diente, zur Unterbringung von 48 Geflüchteten hergerichtet und ausgestattet.

Sämtliche der neuen Unterbringungsplätze mussten zeitnah mit Mobiliar, Weißgeräten und Bettwäsche ausgestattet werden. Hier kam es angesichts der gleichzeitigen hohen Nachfrage in ganz Deutschland nach Ausstattungsgegenständen für Geflüchtetenunterkünfte wie etwa Feldbetten zu einer schwierigen Beschaffungssituation, die von den Mitarbeitenden zu leisten war.

Erweiterung des Handwerks-Teams

Da der Einkauf von kleineren Handwerksdienstleistungen mit immer höheren Kosten und Wartezeiten verbunden war, wurde 2022 das Handwerksteam des Objektservice, welches bisher aus je einer Stelle Elektriker*in, Schlosser*in, Installateur*in und Schreiner*in bestand, um vier weitere Stellen aus den Gewerken Sanitär-, Elektro- und Malereigewerbe erweitert. Ferner wurde ein Elektrikermeister eingestellt, der das nun achtköpfige Team leitet. Da der Bedarf an Malerarbeiten zunahm und der Betrieb einer Schreinerei sehr werkzeug- und maschinenintensiv ist, wurde die Schreiner*innen- durch eine Maler*innenstelle ersetzt. Durch die Neustrukturierung hat sich die zeitnahe Ausführung von Handwerksarbeiten erheblich verbessert, was sich insbesondere bei der erforderlichen schnellen Herrichtung von Unterkünften für Geflüchtete als vorteilhaft erwies.

Anmietung eines neuen Materiallagers

In der August-Horch-Straße in Köln-Gremberghoven wurde zum 15.12.2022 ein großes Materiallager für den Objektservice angemietet. Die Lagerfläche umfasst 2.150 Quadratmeter. Das Lager mit einer Höhe von zehn Metern ermöglicht die Einlagerung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen wie Möbel, Spinde, Weißgeräte, Betten, Decken und ähnlichem.

Damit kann zukünftig flexibel und unabhängig von Markt- und Lieferengpässen auf eine sich verändernde Anzahl an unterzubringenden Geflüchteten und damit an auszustattenden Unterkünften reagiert werden. Zudem ermöglicht das Lager, eine einmal angeschaffte Aus-

stattung für Unterkünfte, unter Berücksichtigung von Gebrauchsverschleiß, nachhaltiger zu nutzen. Der Aufbau einer professionellen Lagerverwaltung wird in 2023/2024 erfolgen.

Reaktionen auf die Energiekrise

Es wurden Szenarien eines drohenden Heizungs- und/oder Stromausfalls durchgespielt und präventive Maßnahmen geplant und getroffen. Ferner erfolgte die Umstellung einer Reihe von Gasheizungen auf Flüssiggas, dessen Heizwert höher liegt als bei Heizöl, geringere Emissionen verursacht, einen höheren Energiegehalt als Erdgas hat und Heizen, unabhängig von der Zufuhr durch Erdgas über Erdgasleitungen, ermöglicht.

Bei einer Vielzahl der verwalteten Objekte besteht erhöhter Instandsetzungsbedarf, der auf das Baulter und den baulichen Zustand zurückzuführen ist. Auch die intensive Nutzung der Gebäude, dichte Belegung, hohe Fluktuation sowie auch das Wohnverhalten begründen einen erhöhten Instandsetzungsbedarf.

An zahlreichen Standorten kümmern sich Bewohner*innen gemeinschaftlich um die Pflege und Gestaltung der Außenanlagen. Hier werden nur ergänzend Maßnahmen wie Baum- oder Heckenschnitt an Fachfirmen vergeben, für die eine besondere Qualifikation erforderlich ist. Wo eine Pflege durch die Bewohner*innen aufgrund hoher Fluktuation oder fehlender Identifikation nicht gelingt, werden die Grünpflegemaßnahmen durch städtische Hausmeister*innen durchgeführt. Darüber hinaus wurden insgesamt 209 Maßnahmen im Bereich der Grünpflege extern vergeben.

In Einrichtungen, in denen regelmäßig kein sozialarbeiterisches Fachpersonal tätig ist, sind die Mitarbeitenden der Hausverwaltung Ansprechpartner*innen für die Bewohner*innen.

W-LAN in Objekten für geflüchtete Menschen

Im Zeitalter der Digitalisierung ist das Internet von hoher Bedeutung als Informationsquelle für alle Menschen als Basis der freien Meinungsbildung und -äußerung sowie der Wissensbeschaffung. Internetzugang bedeutet Teilhabe und Lebensqualität.

Auch in 2022 wurde die in den Vorjahren begonnene stete Verbesserung der Internetversorgung in den Unterkünften für Geflüchtete fortgesetzt, wobei der Fokus auf der Versorgung mit Glasfasernetz und der Steigerung der Übertragungsrate auf 1 Gigabyte liegt. Was für einen normalen Haushalt häufig als überzogen erscheint, ist bei einer Unterkunft für Geflüchtete mit mehreren hundert Menschen notwendig, um eine stabile Teilhabe beispielsweise an Online-Schulungen und Seminaren zu ermöglichen.

Sicherheitsdienstleistungen

Die Stadt Köln setzt in Objekten, in denen Geflüchtete oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen untergebracht sind, Sicherheitsfirmen zur Bewachung der Objekte ein. Die Entscheidung für die Inanspruchnahme von Bewachungsdienstleistungen wird stets standortbezogen getroffen. Objektgröße, baurechtliche Bestimmungen oder Belegungsstruktur zählen hierbei zu den Kriterien, die für den zeitlichen und personellen Umfang der Inanspruchnahme von Sicherheitsdienstleistungen maßgeblich sind.

Die Bewachung eines Objekts erfolgt stets nur ergänzend zur Heimleitung, die durch Fachkräfte der Sozialen Arbeit erfolgt. Dabei sind die wichtigsten Aufgaben die Gewährleistung von Verkehrssicherheit und vorbeugendem Brandschutz, Einhaltung der Hausordnung, Objektsicherung, Zugangskontrolle und Überwachung von Besuchsregelungen, Unterstützung der untergebrachten Menschen, der Heimleitung und der ehrenamtlich tätigen Organisationen, Vermittlung und Deeskalation bei Konfliktsituationen sowie im Ernstfall die Evakuierung und Alarmierung von Polizei oder Rettungsdiensten. Die Sicherheitsdienste sind für die Anwohner*innen mit ihren Anliegen rund um die Uhr erreichbar.

Diensthunde mit Diensthundeführer*innen werden zur Objektsicherung nur in Einzelfällen an nicht belegten Standorten eingesetzt, um Vandalismus zu verhindern.

Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben

Fachkräfte des Sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen oder dazu beauftragter Träger begleiten unterstützend die in den städtischen Unterkünften und in Beherbergungsbetrieben untergebrachten Geflüchteten. Die Teams im Sozialen Dienst werden nach örtlicher Zuständigkeit gebildet, die auf Stadtteile und -bezirke zugeschnitten ist. Durch diese Struktur wird die Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen und den Willkommensinitiativen erleichtert, da auch hier überwiegend örtliche Strukturen bestehen.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungs-wesen arbeitet eng mit vielen städtischen Dienststellen zusammen. Hier sind insbe-sondere zu nennen der Interkulturelle Dienst und das Kommunale Integrationszentrum des Amtes für Integration und Vielfalt und der Allgemeine Soziale Dienst des Amtes für Kin-der, Jugend und Familie sowie verschiedene Fachbereiche des Gesundheitsamtes. Darü-ber hinaus bestehen Kontakte und Vernetzun-gen mit vielen weiteren Akteur*innen.

Das Ziel ist immer, Geflüchtete möglichst schnell in eine Eigenständigkeit zu führen und in das in Köln bestehende, breit gefächerte Beratungs- und Hilfesystem zu vermitteln.

Im Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungs-wesen, beziehungsweise an Standorten mit Betreuungsträgern, erfolgt die sozialarbeiteri-sche Beratung und Begleitung nach Maßgabe des Konzepts „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten“ mit nach-folgend skizziertem Integrationsauftrag:

- › Erstberatung: Perspektiven aufzeigen, Hilfe-plan erstellen
- › Vermittlung in integrationsfördernde Maß-nahmen (Sprach- und integrationsbeglei-tende Kurse zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Integration) mit dem Ziel einer Wohnungsvermittlung
- › Unterstützung bei
 - wirtschaftlicher Integration
(Zusammenarbeit mit Integrationspoint/ Job-Börsen, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuche)
 - sozialer Integration (Vermittlung der Bewohner*innen in soziale Angebote der Stadt/des Stadtviertels, unter

anderem durch Kontakte zu Interkul-turellem Dienst, sozialen Institutionen, Förderung von Selbsthilfeaktivitäten, Willkommensinitiativen)

- kultureller Integration (Vermittlung kul-tureller Gepflogenheiten, Vermittlung an FliehKraft – Kölner Flüchtlingszentrum, Selbsthilfen)

Betreuung in der Notaufnahmeeinrichtung

Ergänzend zur kommunalen Erstaufnahme in der Vorgebirgstraße dient die Notaufnahmeeinrichtung in der Herkulesstraße in Köln-Ehrenfeld (NA) dazu, kurzfristig nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW zugewiese-ne Geflüchtete vorübergehend unterzubrin-gen, bis eine reguläre Unterbringung in einer Unterkunft erfolgen kann. Die untergebrachten Geflüchteten haben nicht die Möglichkeit, sich mit selbstzubereitetem Essen zu versorgen.

Eltern wird wochentags in der Pädagogischen Betreuung eine Sprechstunde zu Themen rund um Erziehung und Bildung angeboten, während Kinder und Jugendliche dort profes-sionell betreut werden.

Kinderbetreuer*innen machen in einem Klein-kinder-, Spiel-, Bewegungs-, Kreativ-, För-der- und Jugendraum jeweils altersgerechte pädagogische Angebote, wobei auf die Förde-rung der sozialen, kognitiven und motorischen Entwicklung Wert gelegt wird. Damit werden in der Unterkunft kindgerechte Orte geschaffen.

In 2022 haben zusätzlich folgende Projekte in der NA Herkulesstraße stattgefunden:

- › Universität zu Köln - PROMPT – Deutschunterricht für Kinder
- › Fußballtraining (GIP Köln)
- › Zirkustraining mit dem Kölner Spielezirkus
- › Kulturkinder e.V. mit verschiedenen Projekten wie zum Beispiel Detektivprojekt, Bastelangebote
- › Artasyl – wöchentliches Musikprojekt
- › St. Martins & Weihnachtsfeier mit Weihnachtsmann, Singen und Bescherung - mit Unterstützung des Seelsorgebereichs Köln-Ehrenfeld
- › Henner Will Stiftung - Kinderfest

Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter

Die bedarfsgerechte Belegungssteuerung in den Unterkünften für Geflüchtete ist verknüpft mit der Ressourcenplanung im Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln. So werden die Bedarfe an gesonderten Unterbringungsressourcen für Geflüchtete, die einen besonderen Schutzbedarf haben, regelmäßig überprüft.

Zu den Aufgaben der Fachkräfte der Sozialen Arbeit gehört die Erkennung besonderer Unterbringungsbedarfe der Geflüchteten. Einige Informationen ergeben sich bereits aus den persönlichen Daten (Familien mit minderjährigen Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen), andere sind offensichtlich erkennbar (fortgeschrittene Schwangerschaft, sichtbare Behinderung, Nutzung eines Rollstuhls).

Hinzu kommen Informationen, welche die Geflüchteten freiwillig selbst mitteilen: Schwangerschaft in einem frühen Stadium, LSBTIQ*-Hintergrund, körperliche oder psychische

Erkrankung, Behinderung, Traumatisierung oder Betroffenheit durch Menschenhandel, Folter, Vergewaltigung. Äußerungen zu diesen Themen erfolgen häufig erst nach einiger Zeit, wenn sich ein Vertrauensverhältnis zur betreuenden Person entwickelt hat. Bei besonderer Schutzbedürftigkeit wird Sorge für eine adäquate Unterbringung im Rahmen der bestehenden Ressourcen getragen. Vorgelegte Atteste über besondere Bedarfe von Geflüchteten werden dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorgelegt, welches gegebenenfalls eine Empfehlung für eine andere Unterbringung ausspricht.

Auch bei sonstigen Gründen, die eine Verlegung notwendig machen, sucht die verantwortliche Fachkraft der Sozialen Arbeit eine passende Unterkunft, wobei zunächst versucht wird, eine Anschlussunterkunft in der Nähe im gleichen Stadtbezirk zu finden, um zum Beispiel Kindergarten- oder Schulwechsel zu vermeiden.

In Bezug auf geflüchtete Frauen, die Opfer von Menschenhandel geworden sind, besteht ein vom Ausländeramt, Amt für Wohnungswesen und agisra e.V. abgestimmtes Verfahren zur gesundheitlichen Vorsorge, Hilfe, psychischer Unterstützung und Unterbringung in Einrichtungen speziell für Frauen.

Das Wohnprojekt der Stadt Köln für LSBTIQ*-Geflüchtete wurde in 2017 bezogen und in 2019 auf 34 Plätze erweitert. Die Betreuungsträgerschaft obliegt dem Aidshilfe e.V. in Verbindung mit dem Rubicon e.V. Diese Kooperation hat sich gut bewährt und wird vom Amt für Wohnungswesen fortgeführt.

Projekt Auszugsmanagement

Seit Oktober 2011 gibt es das von der Stadt Köln finanzierte Projekt „Auszugsmanagement“, welches städtisch untergebrachte Geflüchtete in eigenen, privat angemieteten Wohnraum vermittelt und bei der eigenen Wohnungssuche unterstützt. Das Amt für Wohnungswesen hat die Träger Caritasverband, Deutsches Rotes Kreuz und den Kölner Flüchtlingsrat e.V. mit der Durchführung beauftragt. Mit Ratsbeschluss vom 14.11.2017 ist das Auszugsmanagement als unbefristete Aufgabe übernommen worden. Im Zuge dessen wurden drei unbefristete Stellen – eine bei jedem Betreuungsträger – eingerichtet. Weitere vier Stellen wurden jeweils auf zwei Jahre befristet und zuletzt bis zum 31.12.2023 verlängert.

Aufgrund der erforderlichen Unterbringung zahlreicher Geflüchteter aus der Ukraine und der gleichzeitigen zahlreichen Wohnungsangebote aus der Kölner Bevölkerung hat der Rat der Stadt Köln am 05.05.2022 die Einrichtung und Finanzierung einer zusätzlichen, auf ein Jahr befristeten Vollzeitstelle (01.06.2022 bis 31.05.2023) zur schnelleren Vermittlung der Wohnungen beschlossen.

Ziel des Auszugsmanagements ist, dass öffentlich-rechtlich untergebrachte Geflüchtete auf dem Wohnungsmarkt eine eigene Mietwohnung finden, die für sie Basis eines selbstbestimmten Lebens ist. Die Fachkräfte der Sozialen Arbeit des Auszugsmanagements helfen den Geflüchteten durch Beratung, Empowerment und bei der Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen bei einer Wohnungsbesichtigung. Seit 2018 werden Workshops und Infoveranstaltungen für Geflüchtete zur Wohnungssuche angeboten. 2022 wurden 19 Infoveranstaltungen mit 162 Teilnehmenden durchgeführt. Die Träger bieten zudem Begleitung während der Wohnungssuche an und vermitteln bei Kontakten mit Vermietenden und Behörden. Diese Tätigkeiten werden im Jahresbericht des Auszugsmanagements dargestellt.

Die Koordination des Auszugsmanagements erfolgt durch zwei städtische Mitarbeiterinnen beim Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen. Sie stellen im Einzelfall die Kontakte zu den städtischen Fachkräften der Sozialarbeit vor Ort, anderen städtischen Dienststellen, dem Jobcenter, den Trägern des Auszugsmanagements und Ehrenamtlichen her.

Fallzahlen Auszugsmanagement

Jahr	Personenanzahl	Anzahl Wohnungen
2018	426	144
2019	371	132
2020	407	130
2021	334	110
2022*	284	103

*Unter den vermittelten Geflüchteten waren 111 Menschen aus der Ukraine, denen 42 Wohnungen vermittelt wurden.

Wohnversorgung von Geflüchteten

(Kölner Modell)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Insbesondere angesichts des stark ange spannten Wohnungsmarktes in Köln ist das Auszugsmanagement nach wie vor ein erfolgreiches Projekt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass ehrenamtlich Engagierte aufgrund ihrer guten Vernetzung in den Stadtteilen eine wesentliche Hilfe für Geflüchtete darstellen können, um Zugang zum Kölner Wohnungsmarkt zu bekommen, weshalb seit 2019 Ehrenamtliche stärker in das Projekt eingebunden werden.

Am 09.05.2022 fand ein Projekt-Workshop statt, in dem die Aufgaben der Träger neu definiert wurden, um die Akquise zu stärken.

Gewaltschutzkonzept in Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete der Stadt Köln
Die Stadt Köln hat im Rahmen der Umsetzung des Landesgewaltschutzkonzeptes NRW eine

Arbeitsgruppe aus dem Gremium Runder Tisch für Flüchtlingsfragen gebildet, die bis Ende 2019 ein Gewaltschutzkonzept für die städtischen Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete in Köln entwickelte.

Schwerpunkte des Gewaltschutzkonzeptes (GSK) sind:

- › Schutz untergebrachter Geflüchteter mit besonderem Augenmerk auf Kinder und vulnerable Geflüchtete
- › Prävention gegen jegliche Formen von Gewalt, Sicherheitskonzept
- › Intervention und allgemeine Ablaufschemen
- › Schutzvereinbarungen
- › Verbindlicher Handlungsleitfaden für Mitarbeitende im Krisen- und Interventionsfall
- › Maßnahmenkatalog mit Kontaktdata zu Anlauf- und Beratungsstellen zur Unterstützung

Dieses Schutzkonzept für die Akteur*innen vor Ort definiert Qualitätsstandards, die die Basis für die Entwicklung weiterer Handlungsmodule und Leitfäden darstellen. Anhand des Konzepts wird einrichtungsbezogen geprüft, welche Standards bereits umgesetzt sind und an welchen Stellen noch Handlungsbedarf besteht. Basierend auf dem Schutzkonzept lassen sich weitere Module entwickeln bzw. befinden sich als Ergänzung bereits in der praktischen Umsetzung. Der Rat der Stadt Köln hat diesem Konzept am 10.09.2020 zugestimmt. Die zunächst auf zwei Jahre befristete Stelle zur Gewaltschutz-Koordination ist mit Ratsbeschluss vom 08.09.2022 entfristet worden.

Aufgaben der Gewaltschutz-Koordinatorin in 2022:

- › das Gewaltschutzkonzept in der täglichen Arbeit in den Unterkünften installieren und verankern
- › Informationen über die GSK-Umsetzung für neue Mitarbeitende
- › Einzelgespräche und Teilnahme an Teambesprechungen in Unterkünften
- › Netzwerkarbeit weiterführen
- › Projekte in den Unterkünften initiieren, individuelle Maßnahmen entwickeln
- › PR Arbeit für das Gewaltschutzkonzept, durch Redaktionsbeiträge in der Caritas Zeitschrift
- › Reflexion über Konflikt- und Krisensituationen mit Mitarbeitenden in Einrichtungen
- › Beratungsgespräche mit Geflüchteten, mit Dolmetscher*innen
- › Austausch mit den Sicherheitsunternehmen
- › Sensibilisierung der Mitarbeitenden für die Wahrnehmung von Gewalt
- › Maßnahmen zum Kinderschutz und häuslicher Gewalt

Kooperationspartnerschaften und Vernetzung

Um eine wirtschaftliche, soziale und kulturelle beziehungsweise gesellschaftliche Integration von untergebrachten Geflüchteten zu befördern, arbeitet das Amt für Wohnungsweisen mit weiteren städtischen Dienststellen, Wohlfahrtsverbänden, freien Trägern, Lobbygruppen und den Willkommensinitiativen als Organisationsform des ehrenamtlichen Engagements intensiv zusammen.

Ziel ist, nicht nur Unterkunft und Verpflegung sicherzustellen, sondern hilfesuchenden Personen, die überwiegend aus Herkunftsländern stammen, denen die deutschen Gesellschaftsstrukturen fremd sind, über eine nachhaltige Integrationsarbeit auch die Normen und Werte unserer Gesellschaft zu vermitteln. Von daher wird zur Beratung und Betreuung des Personenkreises eine enge Kooperation mit Fachkräften von Wohlfahrtsverbänden umgesetzt, die teilweise im Auftrag der Stadt Köln die Betreuung von Unterbringungsstandorten übernehmen.

In einigen Stadtteilen mit Unterkünften für Geflüchtete sind gute Netzwerke entstanden, an denen Schulen, Kindergärten und das Amt für Kinder, Jugend und Familie, Bürgervereine, Familienhelfer*innen, die Bezirksbeamte*innen der Polizei sowie weitere Betreuende beteiligt sind.

Zusätzlich wird eine Zusammenarbeit mit Mitarbeiter*innen der freien Träger und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus fremden Kulturreihen verfügen, umgesetzt. Dazu zählt auch die Zusammenarbeit mit Willkommensinitiativen, die sich in Folge des großen Enga-

gements für Geflüchtete aus Krisengebieten verstärkt gebildet haben.

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Migrant*innengruppen besser gerecht werden zu können, sichert sich die Stadt Köln darüber hinaus über die Finanzierung von 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 Migrant*innen für die Gruppe der Zugewanderten mit russischem Sprachhintergrund erfolgt die Unterstützung einer Integrationsmittlerin.

Konflikte entstehen häufig aufgrund der räumlichen Nähe in den Unterbringungseinrichtungen oder durch unterschiedliche Lebensweisen der untergebrachten Geflüchteten und der Nachbarschaft in der Umgebung. Der Nationworker erfüllt hier seine Aufgabe als Vermittler. Über besseres gegenseitiges Verstehen soll das Konfliktpotenzial minimiert werden. Durch den Einsatz der Integrationsmittlerin konnte die Beratung und begleitende Unterstützung von Spätaussiedler*innen und jüdischen Kontingentflüchtlingen deutlich verbessert werden. Auch der erhöhte Betreuungsbedarf von Menschen 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 hälftig bei der Stadt Köln 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 Sprach-

maßnahmen oder bei Bedarf Begleitung bei Behördengängen und Arztbesuchen.

Neben der Vermittlung in Qualifizierungsmaßnahmen wird hier auch Unterstützung bei der Wohnungssuche sowie bei älteren Menschen der Kontakt zu Pflegediensten zum Übergang in seniorengerechtes Wohnen umgesetzt.

Beispielhafte Projekte in städtischen Unterbringungseinrichtungen

Malgruppe/ Kunstwerkstatt: Fantasiegestalten und eine gemeinsame Fantasielandschaft, Schatztruhen und Schätze

Im April 2022 hat sich eine Gruppe von Student*innen der Alanushochschule unter Leitung einer Kunsttherapeutin der neu eingetroffenen ukrainischen Kinder in einer Porzer Unterbringungseinrichtung angenommen. In den Sommerferien wurde das Projekt mit Unterstützung des Interkulturellen Dienstes sechs Wochen fortgeführt. Mittlerweile ist daraus die Kunstwerkstatt für geflüchtete Kinder,





finanziert von „Ein Herz Lacht“ e.V. entstanden, die bis zum Sommer mit insgesamt 20 Kindern verschiedener Nationen gearbeitet hat.

Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden

Menschen, die aus ihren Herkunftsländern flüchten, tun dies nicht nur aus unterschiedlichen Gründen und auf unterschiedlichen Wegen, sondern sind auch kein homogener Personenkreis.

Die „Gruppe“ der Geflüchteten ist in sich divers und muss als solche betrachtet werden. Dies wird von Beginn an bei der Unterbringung und auf dem Weg in die schulische, berufliche und gesellschaftliche Integration beachtet.

Der ehrenamtlichen Unterstützung für Geflüchtete kommt eine große Bedeutung zu, da sie die Solidarität in der Stadtgesellschaft stärkt. Eine Vielzahl Engagierter bringen ihre Fähigkeiten ein, um geflüchtete Menschen zu unterstützen, sich in Deutschland und Köln

zurechtzufinden. Nicht zuletzt stärken sie die neu Zugewanderten darin, ihre Potenziale in die neue Lebenssituation einzubringen und perspektivisch unabhängig von Hilfe zu leben. Sie bieten z.B. Lotsendienste, Leseangebote und Hausaufgabenbetreuung an, oftmals begleitet von einem Träger (z.B. Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbände). Sie unterstützen damit die hauptamtlichen Betreuungsstrukturen und tragen zu einer Entlastung hauptamtlicher Fachkräfte der Stadt Köln und der Träger bei.

In mittlerweile rund 45 überwiegend auf den Stadtteil bezogen organisierten, ehrenamtlichen Willkommensinitiativen engagieren sich Kölner*innen und bilden die Basis der lebendigen Willkommenskultur, welche Köln als weltoffene Stadt ausmacht. Sie unterstützen die geflüchteten Menschen durch ein breites Spektrum an ehrenamtlichen Angeboten. Dieses reicht von Sprachkursen für unterschiedliche Altersklassen über Begleitung zu Ämtern und Arztpraxen bis hin zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten.

In vielen Stadtteilen sind Mitglieder der Kirchengemeinden fester Bestandteil oder Gründungsmitglieder der Willkommensinitiativen. Auf vielfältige Weise werden Geflüchtete von den Kirchengemeinden unterstützt. Seit November 2014 besteht eine Kooperation zwischen dem von der Stadt Köln finanzierten Projekt „Auszugsmanagement“ und dem Erzbistum Köln, welches inzwischen über 30 Wohnungen an Geflüchtete vermittelt hat. Dabei stand nicht nur die Vermietung und Hilfe beim Umzug, sondern auch die Integration der Familien in die Kirchengemeinden im Vordergrund. Es wurde Hilfe beim Einrichten der Wohnungen geleistet, Freizeitangebote für Kinder vermittelt und bei der Arbeitsplatzsuche unterstützt.

Der Schwerpunkt der Arbeit der Ehrenamtlichen hat sich in den letzten Jahren verlagert von der Unterstützung beim Ankommen, zur Unterstützung zum Beispiel bei der Wohnungssuche und der Integration in den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt.

Neben den Beratungsstellen für Geflüchtete (Förderung von fünf Stellen durch das interkulturelle Maßnahmenprogramm der Stadt Köln) und den Wohlfahrtsverbänden sind in Köln 13 Integrationsagenturen verortet und es gibt 40 anerkannte Interkulturelle Zentren im Stadtgebiet.

Viele der lokalen Akteur*innen werden von der Verwaltung durch das Landesförderprogramm „KOMM-AN NRW“ finanziell unterstützt und erhalten durch die Mitarbeitenden der Ehrenamtskoordination in jedem Bürgeramt und bei verschiedenen freien Trägern (sogenannte AK 9plus) fachliche Unterstützung bei ihrer Arbeit.

Der Kitaverband Skandinavische Kitas Köln hat das Wohnheim Oskar-Jäger-Straße 48a reich beschenkt. Gebrauchte, aber sehr gute, teils neuwertige Sachen wie Spielzeug, Kleidung, Kinderwagen, Laufräder/Roller/Lauflernwagen wurden liebevoll verpackt und beschriftet. Ein ganzer Klein-LKW voll wurde geliefert. Der Schwerpunkt lag auf Kindern bis 6 Jahre, aber auch Kleidung und Geschirr für Jugendliche/Erwachsene wurde ausgegeben. Eine Erzieherin aus jeder Kita, Eltern und mehrere ältere Kitakinder waren bei der Übergabe dabei. Bescherung war am 14.12.2022: jeweils zwei Familien durften gleichzeitig in den Gruppenraum und sich etwas aussuchen.

Am 23.12.2022 kam der Nikolaus persönlich mit seinem Geschenke-Sack in die Einrichtung Bonner Wall. Es war eine unangekündigte Überraschung für alle Bewohner*innen, die sich über den Besuch freuten. Als Dankeschön wurden ihm ukrainische Weihnachtslieder vorgesungen.

Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen

Alle beteiligten Akteur*innen verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als eine Tätigkeit, zu der man sich ohne vertragliche Verpflichtung, aber verlässlich entscheidet. Dies kann einmalig und stundenweise sein, bei regelmäßigen Diensten auch einen höheren zeitlichen Umfang haben. Ehrenamt und freiwilliges Engagement geschieht unentgeltlich, allenfalls können Aufwandsentschädigungen geleistet werden.

Die Vorbereitung, Begleitung und Fortbildung der freiwillig Engagierten in ihrer karitativen Arbeit, die Möglichkeit des Erfahrungsaus-

tauschs und die Kultur der Anerkennung haben einen hohen Stellenwert bei den Wohlfahrtsverbänden, Kirchengemeinden und dem Zentrum für Willkommenskultur.

Das Amt für Wohnungswesen unterstützt das Projekt „Forum für Willkommenskultur“ des Kölner Flüchtlingsrat e.V. und der Kölner Freiwilligen Agentur e.V. finanziell. Deren Aufgabe ist es, stadtteilbezogene und stadtweite Willkommensinitiativen zu vernetzen und ihren gegenseitigen Austausch sicherzustellen. Die Verzahnung der vielfältigen Institutionen, die sich der Geflüchteten annehmen, sowie der vielen ehrenamtlichen Hilfsangebote erfordern einen reibungslosen Ablauf.

Der Kölner Flüchtlingsrat e.V. und der Kölner Freiwilligen Agentur e.V. arbeiten mit den städtischen Bürgerämtern zusammen und

leisten ihnen gegenüber Unterstützung bei der Beratung und Koordination bürgerschaftlicher Willkommensinitiativen. Die Stadtbezirke mit ihren Bürgerämtern und – soweit vorhanden – Sozialraumkoordinator*innen sollen erste Anlaufstelle sein für örtliche Willkommensinitiativen aus der Bürgerschaft.

In der Melanchthon Akademie Köln finden regelmäßige Tagungen zur Vernetzung der Willkommensinitiativen statt. Dadurch ist die nachhaltige Struktur „Willkommen in Köln“ entstanden, in der sich die Initiativen aktiv austauschen und sich gegenseitig und in Kooperation mit den Beratungseinrichtungen unterstützen.

Ombudsstelle für Geflüchtete

Auf der Grundlage von Beschlüssen des Rates der Stadt Köln besteht die Ombudsstelle

Beschwerdestelle zur Unterbringung Geflüchteter

Die Ombudsstelle Köln nimmt Hinweise auf gravierende Probleme im Zusammenhang der Geflüchtetenunterbringung von allen Seiten entgegen, sei es von Geflüchteten, von freiwillig Engagierten, Beschäftigten sowie anderen Personen.

Quelle: www.ombudsstelle.koeln



für Geflüchtete seit August 2016. Die Einrichtung dient der „Sicherstellung einer neutralen und einrichtungsunabhängigen Beratung und Bewertung von Problemlagen, die im Zusammenhang mit der Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten entstehen“.

Die städtische Finanzierung der Ombudsstelle für Geflüchtete wurde durch Beschluss des Rates vom 07.11.2019 für vier weitere Jahre bis zum 31.12.2023 sichergestellt.

Das Amt für Wohnungswesen ist die städtische Koordinationsstelle für Anfragen der Ombudsstelle. Hier werden die einzelnen Fälle bearbeitet, Fachdienststellen befragt und die Beantwortungen erstellt.

2022 ergingen insgesamt 69 Schreiben von der Ombudsstelle an das Amt für Wohnungswesen.

Die Beschwerden beziehen sich auf die Unterbringungssituation (Problematiken durch gesundheitliche Einschränkungen), zwischenmenschliche Streitigkeiten und andere persönliche Belange. Aufgrund des Ukrainekrieges und der gestiegenen Zahlen Geflüchteter musste die Belegung verdichtet werden. Dies führte zu Beschwerden hinsichtlich der Unterbringung in nicht-abgeschlossenen Wohneinheiten und Standorten mit Kojenunterbringung. Zudem kam es vermehrt zu Konflikten zwischen Menschen unterschiedlicher ethnischer Zugehörigkeit.

Öffentlichkeitsarbeit

Auch 2022 wurde quartalsweise ein Bericht des Amtes für Wohnungswesen zur „Situation Geflüchteter in Köln“ erstellt und den politischen Fachausschüssen der Stadt Köln zur Kenntnis gebracht. Die Berichte werden sowohl im Ratsinformationssystem der Stadt als auch im Internet auf der Homepage der Stadt Köln veröffentlicht. Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung und personeller Wechsel kam es bei der Veröffentlichung zu Verzögerungen.

Bei der Eröffnung neuer Standorte wurden Anwohnende mittels Postwurfsendungen informiert, die Angaben zum Standort und Hinweise zu Kontaktmöglichkeiten zum Amt für Wohnungswesen enthalten.



**Beiträge der
Kooperationspartner*innen
Medienberichte**



**Die in diesem Kapitel abgedruckten Beiträge
wichtiger Kooperationspartner*innen werden
von diesen verantwortet und stellen nicht in
allen Positionen und Formulierungen die
Standpunkte der städtischen Verwaltung dar.**

Beiträge der Kooperationspartner*innen

GAG Immobilien AG

Neubau und Modernisierung trotz Kostenexplosionen

Auch angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit immensen Kostensteigerungen in allen Bereichen hat der Wohnungsbau in Köln nach wie vor höchste Priorität bei der GAG Immobilien AG. Allein im vergangenen Jahr hat Kölns größte Vermieterin wieder mehr als 1.000 Wohnungen fertiggestellt und dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2022 waren es insgesamt 1.006 Stück: 371 im Neubau, allesamt öffentlich gefördert, und 635 nach abgeschlossener Modernisierung, davon 543 öffentlich gefördert. Darüber hinaus befanden sich Ende 2022 in der ganzen Stadt 1.049 neue Wohnungen im Bau. Davon sind 737 öffentlich gefördert. Weitere 691 Wohnungen befanden sich zum selben Zeitpunkt in der energetischen Modernisierung – zum überwiegenden Teil, nämlich 440 Wohnungen, ebenfalls öffentlich gefördert.

Die Gesamtsumme der im vergangenen Jahr getätigten Investitionen betrug mehr als 197 Millionen Euro. Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie die laufende und periodische Instandhaltung zusammen ergaben im Vorjahr einen Betrag in Höhe von annähernd 215 Millionen Euro. Das waren erneut starke Impulse für den Kölner Wohnungsmarkt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 verfügte die GAG über 45.357 Wohnungen und 151.000 Quadratmetern Gewerbeflächen mit einer

Wohn- und Nutzfläche von insgesamt fast 3,2 Millionen Quadratmetern. Die Durchschnittsmiete lag 2022 bei 7,26 Euro pro Quadratmeter und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert. Mit Instandhaltungsaufwendungen von 21,72 Euro pro Quadratmeter (Gesamt: 68 Millionen Euro in 2022) liegt die GAG im oberen Bereich der deutschen Wohnungsunternehmen und unterstreicht damit ihren Anspruch, Gebäude und Wohnungen in einem für Mietende attraktiven Zustand zu halten.

Startschuss für die Parkstadt Süd

Den Startschuss für die Parkstadt Süd gab im vergangenen Jahr die GAG. Dabei handelt es sich um eines der aktuell größten städtebaulichen Projekte in Köln. Ein Bestandteil ist das GAG-Neubauvorhaben an der Sechtemer Straße in Raderberg. Auf einer Bestandsfläche und zwei zugekauften Grundstücken, insgesamt rund 4.200 Quadratmetern groß, errichtet Kölns größte Vermieterin bis voraussichtlich Ende 2025 das neue Quartier SechtM: 209 Wohnungen und Appartements, von denen 74 öffentlich gefördert sind. Vor allem Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen stehen nach Fertigstellung zur Verfügung, aber auch einige Vier-Zimmer-Wohnungen werden errichtet. Dazu kommen Gewerbeflächen für Geschäfte und Gastronomie im Erdgeschoss. Bestandteil des Neubauprojekts ist ein in der integrierten Planung für die Parkstadt Süd festgesetzter 15-geschossiger Hochbau, der den Stadteintritt zum neuen Quartier markiert. Geplant wurde das Projekt vom Kölner Büro Ortner & Ortner Baukunst.

Neues Wohnen im Kölner Norden

Neuen und preiswerten Wohnraum bietet die GAG auch im Kölner Norden an. Die Weiler Höfe sind ein neues Quartier, das die GAG im südlichen Bereich eines rund 63.000 Quadratmetern großen Plangebiets am Damiansweg in Volkhoven-Weiler errichtet. Rund 245 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, davon etwa 185 öffentlich gefördert, entstehen dort bis Ende 2023. Ein Bauträger ergänzt das Quartier im nördlichen Teil mit rund 130 neuen Einfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser der GAG werden drei- bis fünfgeschossig in gestaffelter Bauweise errichtet. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Geplant wurden die Gebäude vom Architekturbüro Molestina in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro studio grüngrau, das die differenziert gestalteten Außenanlagen entworfen hat.

In Chorweiler hat die GAG ihren Bestand an preisgünstigen Wohnungen weiter aufgestockt. Auf einem rund 5.500 Quadratmetern großen Grundstück an der Ecke Moldausstraße/Merianstraße wurden im vergangenen Jahr die Arbeiten an 86 neuen Wohnungen, davon 39 Appartements für ältere Menschen, abgeschlossen. Die vom Architekturbüro Lorber Paul entworfenen Neubauten sind alle öffentlich gefördert, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 5.800 Quadratmeter. Die Dachflächen wurden mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet, 48 Stellplätze in einer Tiefgarage komplettieren das Bauvorhaben. Eine Besonderheit ist das elektronische Schließsystem. Die insgesamt vier Eingangstüren, 88 Wohnungstüren, vier Tiefgarageneinfahrten

inklusive Nebeneingänge sowie 35 Keller- und Technikraumtüren können problemlos auf Knopfdruck geöffnet werden. Mit entsprechenden Zugangsberechtigungen können Mieter*innen, die GAG-Hausmeister*innen sowie Dienstleistungsunternehmen gleichermaßen die neue Technik nutzen.

Projekte in Porz

Fertiggestellt ist das neue Wohnquartier Poller Damm in Poll, nicht allzu weit entfernt vom Rhein. 65 öffentlich geförderte Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, die letzten 23 folgten Anfang 2023. Insgesamt ist auf dem von der Stadt Köln erworbenen und rund 6.200 Quadratmetern großen Grundstück eine Gesamtwohnfläche von ca. 5.900 Quadratmetern entstanden. Dazu kommen zwei Wohngruppen für Menschen mit Handicap und ein so genannter Infrastrukturaum, der rund 50 Quadratmeter groß ist und von den Menschen im neuen Quartier für unterschiedliche Zwecke genutzt werden kann. Das Bauvorhaben Poller Damm ist das erste von zwei Projekten in diesem Bereich. Nur wenige Meter weiter, ebenfalls an der Siegburger Straße, haben im vergangenen Jahr auf einem Bestandsgrundstück die Arbeiten für weitere rund 70 Wohnungen begonnen. Während der Poller Damm im ersten Quartal 2023 fertiggestellt wurde, wird das zweite Neubauprojekt voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen sein.

Im Zentrum von Porz wird an zentraler Stelle ebenfalls weiter kräftig gebaut. An der Ecke Hauptstraße/Poststraße gehören die Neubauten zu einem neuen Quartier, das die GAG dort errichtet. Das umfasst rund 76 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamt-

wohnfläche von ca. 5.200 Quadratmetern, die in zwei Bauabschnitten entstehen. Entworfen hat das neue Quartier das Kölner Architekturbüro Dewey Muller. Die Spitze des dreieckigen und rund 4.500 Quadratmetern großen Grundstücks bildet ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude aus den 1900er Jahren. Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz ist eine ganzheitliche denkmalgerechte Modernisierung ausgeschlossen. Aber die straßenseitigen historischen Fassaden mit dem Schriftzug des viele Jahre dort ansässigen Friseurgeschäfts sollen denkmalgerecht instandgesetzt und in einen Neubau integriert werden. Voraussichtlich Ende 2023 ist das neue Quartier an exponierter Stelle im Porzer Zentrum überwiegend fertiggestellt.

Mietwohnungen und Einfamilienhäuser entstehen derzeit auf einer früher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Porz-Elsdorf. Die Arbeiten am neuen Mühlenwegviertel begannen 2020 und wurden im vergangenen Jahr fortgeführt. Südlich der Friedensstraße sowie rechts und links des Mühlenweges entstehen in den nächsten Jahren rund 120 Mietwohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, und 30 Einfamilienhäuser, die als Reihenhäuser oder Doppelhaushälften ausgeführt werden. Weitere 16 Einfamilienhäuser errichtet ein Bauträger. Die Gesamtwohnfläche beträgt fast 9.000 Quadratmetern bei den Mietwohnungen und mehr als 4.000 Quadratmetern bei den von der GAG errichteten Einfamilienhäusern. Geplant wurde das Quartier von den Kölner Büros bau.raum architekten und Schönborn Architekten. Komplett fertiggestellt ist das Mühlenwegviertel voraussichtlich Mitte 2023.

Wohnungsbau im Kölner Westen

Am Rande der traditionsreichen Rosenhofsiedlung in Bickendorf befanden sich Bestandsgebäude aus der Nachkriegszeit, die aufgrund ihrer Bausubstanz nicht mehr in einen modernen, zeitgemäßen Zustand versetzt werden konnten. Sie werden nun durch drei jeweils dreigeschossige Neubauten mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss ersetzt. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Geplant wurden sie vom Büro Laumann Architekten. Die Arbeiten an den insgesamt 86 Wohnungen, 60 davon öffentlich gefördert, sind im vergangenen Jahr weiter vorangeschritten. Neben den Mietwohnungen entsteht auch eine Wohngruppe für erwachsene Menschen mit Handicap. Außerdem wird einer der drei Neubauten für ein weiteres Mehrgenerationen-Wohnprojekt der GAG genutzt. In Kooperation mit dem Verein WohnBunt entstehen dort 13 Wohnungen und ein großer Gemeinschaftsraum für das gemeinschaftliche Wohnen unter einem Dach. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Ende 2023 vorgesehen.

Nicht weit entfernt, am Ossendorfer Weg in Bickendorf, entsteht derzeit ein weiteres neues Wohnquartier. Ein Bestandsgrundstück wurde durch den Ankauf einer städtischen Fläche erweitert, die vorhandenen und in die Jahre gekommenen GAG-Gebäude wurden niedergelegt. Im vergangenen Jahr begannen die Arbeiten am ersten Bauabschnitt. Insgesamt sollen auf der rund 13.600 Quadratmeter großen Fläche ca. 200 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 13.000 Quadratmetern sowie zwei Kindertagesstätten (drei und fünf Gruppen) entstehen. Rund 85 Prozent der neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Da auf dem vormals städtischen Grundstück bereits zwei Kindertagesstätten ansässig sind, erfolgt die Bebauung in zwei Abschnitten. Nach Abschluss des ersten Bauabschnitts ziehen die beiden Einrichtungen in die dann fertiggestellten Neubauten und nehmen dort ohne zeitliche Verzögerung ihre Arbeit auf. Geplant wurde das neue Quartier von Lorber Paul Architekten aus Köln, die als Sieger aus einem Mehrfachbeauftragungsverfahren hervorgegangen sind.

Quartiersentwicklung auf früherer Wendeschleife

Neue Potenziale für das Wohnen in Köln nutzt die GAG im Bereich Mülheimer Ring/Bergisch Gladbacher Straße in Buchheim. Zum einen entstanden im Bereich Mülheimer Ring 1-7 auf einem Bestandsgrundstück rund 84 öffentlich geförderte Wohnungen als Ersatz für die vorhandenen und nicht mehr zeitgemäßen Gebäude. Diese Neubaumaßnahme wurde im vergangenen Jahr abgeschlossen. Sie stärkt den vorhandenen Bestand im Stadtteil und wertet ihn auf. Nicht weit entfernt, an der Ecke Mülheimer Ring/Bergisch Gladbacher Straße, wurden weitere Arbeiten fortgeführt. Dort lag ein größtenteils ungenutztes Grundstück, das lange Zeit als Wendeschleife für die frühere KVB-Stadtbahnstrecke vorgehalten wurde. Da auf der Bergisch Gladbacher Straße schon seit vielen Jahren keine Stadtbahnen mehr fahren, wurde der Weg frei, um auf dem insgesamt fast 10.000 Quadratmetern großen Areal eine Wohnbebauung zu realisieren. In zwei Bauabschnitten entstehen dort insgesamt rund 130 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, mit einer Wohnfläche von zusam-

men ca. 9.500 Quadratmetern. Dazu kommt eine sechsgruppige Kindertagesstätte, die auf zwei Ebenen gebaut wird. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt im östlichen Teil des Grundstücks haben 2020 begonnen. Im zweiten Bauabschnitt werden zunächst die derzeit noch vorhandenen 20 Bestandswohnungen niedergelegt, deren Bewohner*innen in die dann schon fertigen Neubauwohnungen umziehen können. Anschließend wird dort das gesamte Bauprojekt bis voraussichtlich Anfang 2024 fertiggestellt. Geplant wurden die beiden Bauvorhaben vom Architekturbüro Molestina.

Neue und modernisierte Quartiere in Kalk

Umfangreiche Bestände hält die GAG bereits seit Jahrzehnten im Norden von Kalk. Die zur Entstehungszeit zumeist in einfacher Bauweise errichteten Gebäude entsprechen nicht mehr einem zeitgemäßen Wohnstandard und werden bereits seit mehreren Jahren modernisiert oder durch moderne Neubauten ersetzt. Bis 2029 wurden und werden so rund 670 Wohnungen durch Modernisierung und Neubau fertiggestellt. Dabei ist es das erklärte Ziel, qualitativ gute und bedarfsgerechte Wohnungen sowie Freiräume in einer stabilen Nachbarschaft zu nach wie vor bezahlbaren Mieten anzubieten. Für das gesamte Quartier im Kalker Norden ein wichtiger Impuls. Im vergangenen Jahr stand das sogenannte Baufeld 10 im Mittelpunkt, ein Karree zwischen der Albermannstraße, der Eythstraße, der Lilienthalstraße und der Loestraße. Dort wurde der Großteil der vorhandenen Wohnungen durch Neubauten mit insgesamt ca. 95 öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt.

Die viergeschossigen Gebäude erhalten zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Im vergangenen Jahr wurden die vom Architekturbüro Lorber Paul geplanten Neubauten fertiggestellt. Neben modernem Wohnkomfort verfügen die Neubauten auch über Photovoltaikanlagen auf dem Dach, die den GAG-Mieter*innenstrom Veedel Energie produzieren. Mit deren Leistung summiert sich die Gesamtleistung aller für die Erzeugung von Veedel Energie eingesetzten Photovoltaikanlagen auf 1.000 Kilowatt peak (kWp). Die damit produzierte Jahresstrommenge reicht aus, um mit einem Elektro-Pkw 150-mal die Erde zu umrunden. Ebenfalls abgeschlossen wurde die Modernisierung eines Bestandsgebäudes an der Ecke Lilienthalstraße/Eythstraße. Hier hat das Büro florczak plan-ing die Planung übernommen. Das Gebäude mit zehn Wohnungen wurde energetisch ertüchtigt durch die Dämmung der Außenfassade sowie der Decken zum Dachboden und zum Keller, durch einen Austausch der Fenster sowie durch neue Heizkörper in den Wohnungen. Die Energieversorgung erfolgt durch den benachbarten Neubau, sodass eine eigene Heizzentrale nicht notwendig ist. Nach dem Abschluss der Arbeiten im Baufeld 10 wanderte die Baustelle weiter ins benachbarte Baufeld 12. Zwischen Lilienthalstraße, Steinmetzstraße und Dieselstraße werden die alten Bestandsgebäude durch Neubauten mit rund 114 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt. Dazu gehören 20 Appartements für ältere Menschen und eine Großtagespflege. Die Fertigstellung ist für Anfang 2025 vorgesehen.

Quartiererneuerung in der Kannebäckersiedlung

Viel passiert ist im vergangenen Jahr auch wieder in der Kannebäckersiedlung in Humboldt/Gremberg. Die Siedlung aus den 1960er Jahren erhält seit 2016 eine Frischzellenkur, um den Anforderungen an modernes, nachhaltiges Wohnen gerecht zu werden. Im Zuge einer energetischen Modernisierung werden rund 800 von den vorhandenen rund 900 Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Weitere ca. 112 davon wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, bei mehr als 170 laufen die Arbeiten derzeit. Zu den Bestandteilen der Modernisierung gehören neue Fenster sowie die Dämmung der Fassaden, der Kellerdecken und der Flachdächer. Darüber hinaus wurden Hauseingangstüren und Eingangsvordächer erneuert. Um dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, werden durch Neubauten und Aufstockungen im Quartier auch noch 219 neue Wohnungen errichtet. Der überwiegende Teil davon ist öffentlich gefördert und barrierefrei, einige sind für Seniorenwohnen vorgesehen. 40 davon wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt. Neben dem Bau neuer Wohngebäude finden auch Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden statt, wodurch weitere 39 Wohnungen für Studierende entstehen. Die Dachflächen der Neubauten und der Aufstockungen werden mit Photovoltaikanlagen, einer extensiven Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ausgestattet. Außerdem geplant sind eine Tageseinrichtung für ältere Menschen, eine viergruppige Kindertagesstätte, eine Demenz-WG, Wohnungen für Taubblinde und ein Quartierstreff. Die Tageseinrichtung ist bereits im Bau und bietet noch in diesem Jahr ein zusätzliches Angebot für ältere und

betreuungsbedürftige Menschen im Quartier. Grundlegend erneuert wurde und wird auch die Stellplatzsituation in der Kannebäckersiedlung. Pkw-Parkplätze entstehen in einer Tief- und einer Hochgarage. Für Fahrräder werden außerdem rund 800 neue Abstellplätze geschaffen. Weiter gestärkt wird der Radverkehr vor Ort auch durch die bessere Vernetzung der Radwege im Quartier mit der Umgebung. Dazu werden die öffentlichen und privaten Außenanlagen erneuert und deutlich aufgewertet. Diese Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Stadt Köln geplant und durchgeführt. Durch eine Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) werden außerdem eine Reihe von ökologischen Projekten, zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen im Außenbereich, durchgeführt. Dabei werden die Mieter*innen aktiv mit eingebunden. Auch ökologisch wird die Kannebäckersiedlung weiter vorangebracht durch die Installation von Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen. Dadurch haben die Menschen in der Siedlung die Möglichkeit, den umweltfreundlichen Mieterstrom Veedel Energie zu beziehen. Die Arbeiten in der Kannebäckersiedlung wurden vom Kölner Büro florczak plan-ing geplant. Sie sind Bestandteil der Modernisierungsoffensive des Landes NRW und werden vom Land gefördert. Die Umsetzung aller Vorhaben wird noch bis etwa Ende 2023 andauern.

Modernisierung in Chorweiler schreitet voran

Auch im vergangenen Jahr gingen die Modernisierungsarbeiten in Chorweiler weiter voran. Die Übernahme von rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen im Zentrum des Stadtteils und ihre umfangreiche Aufwertung ist ein landesweit beachtetes Projekt

der GAG. Ziel nach der Übernahme war es zunächst, den Instandhaltungsstau abzubauen und die Bestände an der Florenzer Straße, der Göteborgstraße, der Osloer Straße und der Stockholmer Allee in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Begleitend wurden Maßnahmen initiiert, um das Wohnumfeld aufzuwerten und die Lebensbedingungen der Bewohner*innen zu verbessern. Direkt nach der Übernahme wurden die sicherheitsrelevanten Arbeiten in Angriff genommen. Außerdem wird das Wohnumfeld regelmäßig aufgeräumt und Sperrmüll beseitigt. In den Wohnungen selbst wurden und werden nach und nach die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Hauptleitungen der Heizungsstränge ausgetauscht und die Badezimmer erneuert. Die Wohnungen erhalten zudem neue Elektrozuleitungen und Unterverteilungen. Durch die Änderung der Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen wurde die GAG Anfang 2019 in die Lage versetzt, die ursprüngliche Instandsetzung um eine energetische Modernisierung auszuweiten. Dabei werden unter anderem auch die Fenster ausgetauscht, die Fassaden gedämmt und farblich neugestaltet sowie die Heizanlagen optimiert. Diese Arbeiten, geplant vom Architekturbüro florczak plan-ing, wurden im vergangenen Jahr an der Osloer Straße und an der Stockholmer Allee intensiv fortgesetzt, wo mehr als 220 Wohnungen fertiggestellt wurden und sich weitere rund 320 Wohnungen in der Modernisierung befinden. Ergänzend dazu schritten an der Osloer Straße die Arbeiten an einem Neubau weiter voran. Ein vorhandenes kleineres Bestandsgebäude wird dort durch einen siebengeschossigen Neubau mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt. Darüber hinaus ziehen das Quartierszentrum

Chorweiler und der Standort Chorweiler des Kundencenters Nord in diesen Neubau ein. Das Gebäude wird voraussichtlich Anfang 2023 fertiggestellt. Die gesamte Modernisierungsmaßnahme in Chorweiler Nord wird voraussichtlich bis 2026 andauern.

Frischzellenkur für Arbeitersiedlung

Zum historischen und denkmalgeschützten Erbe der GAG Immobilien AG gehören auch drei Wohnblöcke in Köln-Ehrenfeld, an der Alpenerstraße, der Marienstraße und der Subbelrather Straße. 1927 wurden die drei Blöcke, jeweils von unterschiedlichen Architektenteams geplant, für Arbeiter der umliegenden Industriebetriebe und deren Familien errichtet. Nach rund 90 Jahren waren jedoch umfangreiche Modernisierungen notwendig. Im vergangenen Jahr wurden weitere Bauabschnitte mit fast 150 Wohnungen fertiggestellt. Grundlegende Neuerung ist der erstmalige Einbau von Heizungsanlagen, mit denen sich die Wohnungen nun komfortabel und energieeffizient beheizen lassen. Darüber hinaus wurden die Dächer ausgebessert und gedämmt, Speicherböden und Kellerdecken gedämmt, die Fassaden gereinigt und instandgesetzt sowie die vorhandenen Kunststofffenster gegen denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster ausgetauscht. Weitere Maßnahmen waren unter anderem die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation. Dabei wurden sämtliche Sanitärobjekte in den Wohnungen ausgetauscht, wozu die Bäder umgebaut und teilweise vergrößert wurden. In gleicher Weise wurden und werden auch die übrigen Wohnungen des Quartiers modernisiert. Derzeit befinden sich die letzten fast 80 Wohnungen in der Modernisierung.

Etwas weiter westlich, am Rande des Görlinger Zentrums, hat die GAG 1971 im Zuge der Errichtung einer neuen Großsiedlung Bocklemünd/Mengenich auch eine Seniorenwohnanlage errichtet. Die besteht aus zwei Gebäuden und ist mit ihren 140 (Görlinger Zentrum 30 a, b) und 90 Wohnungen (Tollerstraße 1) das Zuhause für zahlreiche ältere Menschen. Pflegebereiche und zahlreiche Angebote der Sozial-Betriebe-Köln gGmbH (SBK) bieten Hilfestellung und Unterstützung im Alltag. Nach gut 50 Jahren werden die beiden Gebäude nun auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Modernisierung des Gebäudes am Görlinger Zentrum und seiner Wohnungen wurde vergangenes Jahr abgeschlossen. Sie erfolgt im bewohnten Zustand, was zu der großen Herausforderung führte, die technischen Notwendigkeiten und die Belange der zum Teil pflegebedürftigen Bewohner*innen bestmöglich zu vereinen. Die Gebäude wurden energetisch modernisiert, das heißt, Fassade, Kellerdecke und Dach wurden gedämmt und neue Fenster eingebaut. In allen Wohnungen wurden die Bäder komplett erneuert und barrierefrei gestaltet. Sämtliche Steige- und Fallleitungen für Frisch- und Abwasser sowie die Sanitärinstallationen wurden erneuert, die Abluftanlage der Badezimmer wurde vollständig erneuert und zum Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung genutzt. Die Elektroinstallation wurde überarbeitet und teilweise erneuert, die Balkone am Haus wurden saniert. In gleicher Weise laufen nunmehr die Arbeiten am benachbarten Gebäude an der Tollerstraße. Die Planung der Modernisierung hat das Bauplanungsbüro Joachim Kuschewski übernommen. Voraussichtlich Ende 2023 ist die Seniorenwohnanlage auf einem neuen und modernen Stand.

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Wohnen für die Mittelschicht

Köln braucht bezahlbaren (und nicht nur geförderten) Wohnungsbau

In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein konnte das Jahr 2022 sehr erfolgreich abschließen. Fast 1.400 neue Mitglieder haben den Weg in den Verein gefunden. Damit nähert sich der Verein einer Mitgliederzahl von 30.000 an. Die Mitglieder des Vereins sahen sich im letzten Jahr mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Allen voran die Energiekrise mit den massiv gestiegenen Kosten, die vielfach von den Vermieter*innen vorfinanziert werden mussten. Zum anderen gab es das Thema Grundsteuer, mit dem vor allem ältere Mitglieder überfordert waren und nach wie vor sind. Denn noch lange nicht haben alle Eigentümer*innen die Erklärung abgeben können, da viele Steuerberater*innen entsprechende Mandate nicht mehr übernommen haben und ältere Mitglieder mit dem Onlinezwang überfordert sind. Auch die energetische Sanierung ist ein Dauerbrenner. Hier hat der Verein sein Beratungsangebot weiter ausgebaut. So sind in 4 Geschäftsstellen derzeit 21 Rechtsanwält*innen, 2 Steuerberater*innen, 2 Architekt*innen und 2 Energieberater*innen tätig. Über 15.000 Beratungen vor Ort und nochmals rund 30.000 telefonische Beratungen wurden dabei durchgeführt.

Wohnraummangel besteht seit Jahren

Der Mangel an Wohnraum insgesamt – und an bezahlbarem im Besonderen – wird uns in nächster Zukunft vor erhebliche Probleme stellen. Dabei fehlt es seit Jahren nicht nur an Wohnungen für WBS-Berechtigte, sondern ganz allgemein an bezahlbarem Wohnraum für die Mittelschicht. Zu den Nachfragern der letzten Jahre gesellen sich jetzt auch noch die Personen, die aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise ihren Traum vom Eigenheim aufgegeben haben und sich ihre neuen Wohnwünsche am Mietwohnungsmarkt erfüllen müssen. Diese Nachfrage führt dazu, dass auch hier die Gesetze des Marktes nicht aufzuhalten sind: wenn ein Gut knapp wird, dann steigen die Preise. Während die Bestandsmieten in ihrer Entwicklung noch eher gemäßigt erscheinen, so sieht dies bei den Angebotsmieten zum Teil anders aus. Dies liegt vor allem auch an der Tatsache, dass private Vermieter*innen bei laufenden Mietverhältnissen eher von einer Mieterhöhung absehen und diese bei der Neuvermietung aufholen. Dieser Umstand führt auch dazu, dass viele Mieter*innen derzeit von einem Wohnungswchsel eher absehen.

Jegliche Versuche jedoch, ohne Lösung der Ursachen nur die Symptome zu bekämpfen, sind in der Regel zum Scheitern verurteilt. Neben der derzeitigen Lage in Bezug auf Fachkräftemangel, Baustoffknappheit oder Finanzierung ist der Mangel an Bauland einer der maßgeblichen Faktoren, die zur Wohnungsknappheit beitragen. Dabei besteht dieser Mangelzustand schon sehr viel länger als die oben genannten Faktoren. Vor allem ist die Zurückhaltung bei der Baulandausweitung eine politische Entscheidung und keine

Auswirkung einer wie auch immer gestalteten, externen Mangellage.

Es bedarf neuer Flächen für den Wohnungsbau

Im Jahr 2022 hat der Rat der Stadt Köln den Masterplan Stadtgrün beschlossen. Diesem soll fortan eine übergeordnete Bedeutung zu kommen, so dass de facto keine Flächeninanspruchnahme in Köln mehr ohne Berücksichtigung dieses Plans genehmigt werden kann. Der Plan geht in seiner Reichweite sogar soweit, dass er gültige Flächennutzungspläne tangiert und in diese eingreift. Damit reduziert die Stadt die ohnehin zu wenigen Wohnungsbaufächen um ein weiteres Mal.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein stellt sich die Frage, ob die Reichweite des beabsichtigten Beschlusses allen Beteiligten überhaupt bewusst ist. Auf den ersten Blick erscheint ein Masterplan Grün erstrebenswert, besonders vor dem Hintergrund der Klimadebatte. Dies darf aber nicht dazu führen, dass sich Köln seiner Entwicklungspotentiale beraubt. So wird zum Beispiel das lange ausgewiesene Baugebiet „Zündorf-Süd“ mit über 2.250 Wohnungen überplant und damit einer Entwicklung entzogen. Eine wachsende Stadt braucht aber auch die entsprechenden Wachstumsflächen.

Neue Offenlage des Regionalplans

Es besteht derzeit die Möglichkeit, Fehlentscheidungen der Vergangenheit kurzfristig heilen zu können. Die Bezirksregierung als durchführende Behörde hat sich aufgrund massiver Einwände gegen den zuletzt vorgelegten Entwurf des Regionalplans dazu entschieden, eine zweite Offenlage durch-

zuführen. Das bedeutet, dass vor allem die beteiligten Kommunen ihre Stellungnahmen noch einmal überdenken und diese überarbeitet können.

Dies ist aus Sicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins im Falle der Stadt Köln auch erforderlich. Köln ist eine wachsende Stadt. Dazu tragen nicht nur die derzeitigen Geflüchtetenzahlen bei. Köln übt nach wie vor eine große Anziehungskraft auf junge Arbeitskräfte und Studierende aus. Bei den 18 bis 30-Jährigen hat Köln seit jeher einen positiven Wanderungssaldo. Umgekehrt gilt es nicht nur den Zuzug zu stärken, sondern auch die Abwanderungen zu reduzieren. Denn viele Fortzüge finden aufgrund des fehlenden Wohnungsangebots ins Umland statt.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hält es daher für erforderlich, die neue Offenlage dahingehend zu nutzen, neue Flächen für den Siedlungsbereich, die über das bisherige Maß hinausgehen sollten, auszuweisen.

Auswirkungen auf das Mietniveau

Das Wohnungsangebot hat auch eine direkte Auswirkung auf das Mietniveau. Wohnungsmangel treibt die Preise nach oben. Die Entwicklung der Mieten zeichnet sich durch eine sehr uneinheitliche Entwicklung aus. Vor allem bei älteren und besonders neuen Wohnungen sind sie sehr dynamisch. Dies ist unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage auch nicht besonders erstaunlich. In den älteren Baualtersklassen sind Wohnungen mit noch relativ niedrigem Mietniveau zu finden. Insofern sind diese Wohnungen bei Bevölkerungsgruppen mit weniger Einkommen sehr gefragt. Die neuen Wohnungen werden vor allem auf-

grund ihrer zusätzlichen Verfügbarkeit zum Bestandswohnraum und der energetischen Beschaffenheit nachgefragt. Auch die hohen Baukosten haben Einfluss auf die Miethöhen. Aufgrund des erhöhten Mietniveaus werden diese Wohnungen eher von Beziehern höherer Einkommen nachgefragt. Des Weiteren ist zu beobachten, dass insgesamt die Nachfrage und damit das Mietniveau von kleinen und besonders großen Wohnungen gestiegen ist. Politische Einflussnahme auf das Mietenniveau sowie auf den Mietspiegel selbst führen dazu, dass die Dynamik insgesamt gemindert wird.

Vor allem durch die energetischen Herausforderungen, nicht zuletzt auch durch die vorgestellten Pläne der EU und der Bundesregierung, wird sich die Mietenentwicklung am Wohnungsmarkt in Zukunft noch verschärfen. Kleinvermieter*innen sind gezwungen, die massiven Kosten zum Teil auf die Mieten umzulegen, da sie – anders als Wohnungsunternehmen – nicht auf entsprechende Reserven zurückgreifen können. Rund die Hälfte aller Kleinvermieter*innen verdient durch die Vermietung von Wohnraum nicht mehr als 5.000 Euro im Jahr. Die vielfach als Alterssicherung gedachten Einnahmen lassen die Anlage von Reserven nicht zu.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein geht daher davon aus, dass sich in Zukunft die politischen Entscheidungen auch am Kölner Mietspiegel ablesen lassen.

Mietspiegel

Zusammen mit dem Amt für Wohnungswesen und dem Mieterverein ist der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein seit Jahrzehnten an der Erstellung des Kölner Mietspiegels beteiligt.

Er ist nach wie vor ein passgenaues Instrument für Mieter*innen wie Vermieter*innen, die Miethöhe für Wohnraum in Köln zu bestimmen. Die Spannen lassen auch eine ausreichend lagebedingte Unterscheidung bei der Eingruppierung zu. Sofern der Gesetzgeber auf Bundesebene einen qualifizierten Mietspiegel nicht zwingend vorschreibt, bringt dieser in Köln keinen Mehrwert. Der derzeitige Mietspiegel beruht auf ausreichend Datenmaterial, wird statistisch untersucht und aufgrund dieser Ergebnisse erstellt. Forderungen aus der Kölner Politik, einen qualifizierten Mietspiegel einführen zu wollen, um diesen rechtssicherer machen zu wollen, verkennen die hohe Anerkennung des Kölner Mietspiegels u.a. vor Gericht und gehen an den Bedürfnissen der Kölner Mieter*innen und Vermieter*innen vorbei. So gut wie jede*r Verwender*in ist in der Lage, anhand des geltenden Mietspiegels das Mietniveau für ihre bzw. seine Wohnung zu bestimmen. Alleine diese einfache Handhabe minimiert Streitigkeiten um die Miethöhe und trägt zur wesentlichen Befriedung der Kölner Mietverhältnisse bei.

Gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein dankt dem Amt für Wohnungswesen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, vor allem bei den Themen Mietspiegel oder Belegungsvereinbarung. Weiterhin wirbt der Verein unter seinen Mitgliedern für das Auszugsmanagement des Amtes für Wohnungswesen und vermittelt bei Bedarf auch gerne den ersten Kontakt.

Mieterverein Köln

Der Mieterverein Köln ist der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Am 31.12.2022 betrug seine Mitgliederzahl 68.544. Der Verein verzeichnete somit im dritten Jahr nacheinander ein Rekordergebnis. An der Spitze des Vereins stehen Franz-Xaver Cor- neth als Vorsitzender des Vorstands und die beiden Geschäftsführer*innen Sarah Primus und Hans Jörg Depel. Neben seiner Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach 49 verfügt der Verein über eine weitere Geschäftsstelle in Köln (Hohenstaufenring 66 – 70) und fünf weitere Geschäftsstellen im Kölner Umland (Bergheim, Bergisch Gladbach, Brühl, Düren und Euskirchen).

Wohnungspolitik

Wie schon in den Jahren zuvor, suchte der Verein auch im Jahr 2022 vermehrt das Gespräch mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

Weiterhin unterstützt der Mieterverein Köln die Kampagne „Mietenstopp“, die bundesweit u.a. die Begrenzung von Mieterhöungen fordert, die Verschärfung der Mietpreisbremse und die sozialverträgliche Gestaltung von Klimaschutz und Wärmewende durch eine faire energetische Gebäudesanierung.

Zudem ist der Mieterverein Teil des Bündnisses „Wir-Wollen-Wohnen!“, einem Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, der sich für den Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes einsetzt, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau fordert und eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft.

Deshalb steht der Mieterverein auch im ständigen Austausch mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, um diese zum einen für die Probleme der Mieter*innen zu sensibilisieren, aber auch um konkrete Ergebnisse zu erreichen, die deren Interessen ausreichend berücksichtigen. Im Jahr 2022 traf man sich deshalb u.a. mit der NRW-Landesministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung Ina Scharrenbach, dem Vorsitzenden der SPD-Bundestagsfraktion Rolf Mützenich, der Vorsitzenden der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen Katharina Dröge, dem Kölner Baudezernenten Markus Greitemann, der neuen Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frau Heike Kerscher, der Leiterin des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren Dr. Katja Robinson und den beiden neuen Vorsitzenden der Kölner SPD Claudia Walther und Florian Schuster. Geschäftsführerin Sarah Primus nahm zudem an einem Spaziergang mit der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Klara Geywitz durch den Kölner Stadtteil Chorweiler teil, dem sich ein längeres Gespräch anschloss. Im Oktober 2022 lud der Mieterverein gemeinsam mit dem DGB Köln zu einer Podiumsdiskussion „Wohnen ist ein Menschenrecht! Wirklich?“ mit der damaligen Parlamentarischen Staatssekretärin im Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Cansel Kiziltepe ein. Gemeinsam mit Gewerkschaften und etlichen Sozial-, Sport- und Kulturverbänden rief man im November 2022 zur Kundgebung „Solidarisch durch die Energiekrise“ in Köln-Deutz auf. Im gleichen Monat unterstützte man als aktiver Partner die Veranstaltung „Transformation. Jetzt!“, die thematisierte, wie man die notwendige Transformation von

Städten und Gemeinden nachhaltig gestalten und wie die Entwicklung zu mehr Klimaschutz beitragen kann. Aufgrund der ca. 7.000 Miet erhöhungen, die die GAG AG im Jahr 2022 aussprach, traf man sich auch mit deren Vorstand zu einem längeren Austausch.

Der Mieterverein Köln ist außerdem nicht nur an der Erstellung des Kölner Mietspiegels beteiligt, sondern auch an diversen anderen Mietspiegeln im Kölner Umland, zu denen man sich mit Vertreter*innen der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer*innen, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse zu konstruktiven Verhandlungen traf.

Aus unserer Rechtsabteilung

Mittlerweile sind in der Rechtsabteilung des Mietervereins Köln 23 Volljurist*innen fest angestellt, die im Jahr 2022 ca. 30.000 ausführliche persönliche Beratungstermine durchgeführt haben. Hinzu kamen mehrere zehntausend eingegangene schriftliche Anfragen und telefonisch durchgeführte Kurzberatungen. Herauszuhoben sei an dieser Stelle, dass insbesondere der Beratungsbedarf zu den Themen Eigenbedarfskündigung und Indexmieterhöhung erheblich anstieg.

Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln ist ein gefragter Ansprechpartner der Medien. Regelmäßig steht er Fernsehen, Radio und Printmedien für Presseanfragen und Interviews zur Verfügung. Hierbei handelt es sich längst nicht mehr nur um lokale und regionale Medienvertreter*innen, neben bundesweiten Anfragen fanden sich sogar solche von internationalen Zeitungen, die über die Lage

auf dem deutschen und dem Kölner Wohnungsmarkt informiert werden wollten und anschließend Artikel veröffentlichten. Gleichzeitig nutzt der Verein nicht nur seine Webseite, um Mitglieder und Interessierte zu informieren, sondern auch die Sozialen Medien, Facebook, X und Instagram.

Ausblick 2023

Nennen wir das Kind beim Namen. Die Lage auf dem Wohnungs(bau)markt ist düster, sie wird es auch im Jahr 2023/24 bleiben. Rache Lösungen, die dies verhindern könnten, sind nicht in Sicht. Der Wohnungsbau selbst befindet sich in einer tiefen Krise. Zinswende, extrem gestiegene Bau- und Energiepreise, Fachkräftemangel und Inflation addieren sich zu einem toxischen Mix, der dazu beigetragen hat, dass der Wohnungsmarkt nahezu eingebrochen ist. Kölns Ziel, dass in der Stadt jährlich 6.000 neue Wohnungen errichtet werden, davon 1.000 mit öffentlichen Mitteln gefördert, wurde in der in der Vergangenheit regelmäßig verfehlt. Nun finden sich schon Stimmen, die von diesen Zahlen abrücken möchten, weil sie sie für unrealistisch halten. Andererseits geht man davon aus, dass Köln 70.000 neue Wohnungen benötigt, die erst einmal errichtet werden müssten. Wie dies jedoch erreicht werden soll, bleibt rätselhaft. Geht man davon aus, dass Kölns Bevölkerung bis zum Jahr 2040 tatsächlich um 74.000 steigt (Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung (Bevölkerungsprognose 2018)), passt die Gleichung nicht. Erst recht nicht für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Schon jetzt sind nur 6,5 Prozent (in tatsächlichen Zahlen 37.088) aller Wohnungen in Köln mit öffentlichen Mitteln gefördert, obwohl fast die Hälfte der Kölner

Bevölkerung einen Anspruch auf einen WBS und somit auf eine solche Wohnung besäße. Vielmehr muss der Ansatz einer modernen und lebenswerten Stadt sein, ihre Bevölkerung mit ausreichend adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, weshalb zwingend die genannten Richtzahlen das Ziel bleiben und die Voraussetzungen für dieses Ziel geschaffen werden müssen, denn allein im Jahr 2025 werden knapp 4.000 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung fallen. Dass dies auch anders geht, dafür erlaubt sich ein Blick nach Hamburg. Hamburg hat es in der Vergangenheit vorgemacht. Deren Ziel lautet: 10.000 Wohnungen, davon 3.000 mit öffentlichen Mitteln gefördert. Ein Ansatz, der seit Jahren funktioniert.

Hinzu kommt weiterhin, dass die Mieten immer teurer werden. Dass Bemühungen unternommen wurden, steht außer Frage, dass politische Maßnahmen erfolgten, ebenfalls. Aber sie erwiesen sich nur als der berühmte Tropfen auf dem heißen Stein. Auch die Mietpreisbremse hat nicht die gewünschte Wirkung erzielt. Schlupflöcher und fehlende Sanktionen haben dazu geführt, dass in Köln immer noch hohe Mieten verlangt werden können. Vermehrt werden nun sogar möblierte Wohnungen angeboten, bei denen Quadratmeterpreise von 30,00 Euro nicht ungewöhnlich sind. Zwar ist die Mietpreisbremse auch auf solche Wohnungen anwendbar, die Berechnung der Grenze, die dadurch nicht überschritten werden darf, gestaltet sich aber als mühsam und mit Risiken behaftet. Allein deshalb sollte es zwingend erforderlich sein, dass Vermieter*innen die eigentliche Netto-kaltmiete gesondert darstellen und auch die Zuschläge, die sich aus der Bereitstellung der

angebotenen Möbel ergeben. Die Mietpreisbremse muss also überdacht und angepasst werden, damit sie die gewünschten Effekte erzielt. Gleichzeitig müsste der sog. „Mietwucherparagraph“ (§ 5 WiStG, „Mietpreisüberhöhung“) endlich scharfgestellt werden. Dieser sieht eine Absenkung der Miete und ein Bußgeld für Vermieter*innen vor, wenn die Miete mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In der Praxis fristet diese Vorschrift ein Schattendasein und kommt kaum zur Anwendung, weil Mieter*innen konkret nachweisen müssen, dass Vermieter*innen eine Zwangslage aufgrund des geringen Angebots an Wohnungen ausgenutzt haben. Zwar gab es in der Vergangenheit etliche Vorstöße, den Paragraphen zu ändern und auch diese Voraussetzung zu streichen, geschehen ist aber nichts. Im Koalitionsvertrag taucht dieser Punkt nicht auf. Wird der Paragraph nicht geändert, bleibt er ein zahnloser Tiger.

Künstliche Intelligenz ist in aller Munde. Ist sie der Silberstreif am Horizont? Inwieweit wird sie in der Lage sein, das serielle Bauen zu erleichtern, Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, fehlende Fachkräfte zu ersetzen? Wahrscheinlich wird sie es, aber nicht im nächsten Jahr. Sie wird ein Werkzeug sein, dass bedacht und auf Dauer konkret eingesetzt wird, aber NOCH ist sie keine rasche Lösung.

Erst einmal müsste in Köln ohnehin überhaupt Konsens über den Wohnungs(bau)markt zustande kommen. Dazu gehört auch, dass Flächen, die fürs Bauen vorgesehen sind und genutzt werden könnten, nicht wieder aus dem Regionalplan gestrichen werden.

Möchte Köln tatsächlich wachsen, möchte es zudem eine moderne und gleichzeitig lebenswerte Metropole sein/werden, müssen die entsprechenden Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Aber man muss sich einig sein. Ansonsten bleibt die Stadt eine Baustelle, in der oft Lässigkeit mit Nachlässigkeit verwechselt wird.

LEG Immobilien

LEG-Immobilien-Gruppe engagiert sich für Kölner Mieter

Allein in der Stadt Köln bewirtschaftet die LEG Immobilien SE mit ihrer Niederlassung Köln rund 4.400 Wohnungen in einem breiten Portfolio – vom Neubau bis zu älteren Gebäuden, von 1- bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für alle Zielgruppen. Davon sind über 1.400 öffentlich gefördert. Die Fluktuation im vergangenen Jahr und in den ersten vier Monaten 2023 war stark rückläufig: 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6,6 Prozent, von Januar bis April dieses Jahres (2023) bei sehr niedrigen 5,7 Prozent. Der Leerstand lag bei lediglich einem Prozent und war rein fluktuationsbedingt. Dies kommt einer Vollvermietung gleich. Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, weiterhin preiswerten und guten Wohnraum in Köln zu schaffen und setzt dazu einige Neubauprojekte um. Weitere Hinweise unter www.leg-wohnen.de

Neubau auf ehemaligem Güterbahnhof-Gelände: Wohnungen in Ehrenfeld

Preisgünstige Wohnungen sind auf dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt wie Köln nicht leicht zu finden. Mit ihrem Neubauvorhaben schafft die LEG ein zusätzliches Angebot für gutes Wohnen zu fairen Preisen und leistet damit einen gesamtgesellschaftlichen Beitrag. Das Bauvorhaben der LEG ist Teil des rund 70.000 Quadratmeter großen Neubauquartiers Ehrenveedel und befindet sich auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld. Das rund 3.000 Quadratmeter große Grundstück wurde 2020 von der PANDION Real Estate erworben. Die Planung sieht eine geschlossene fünfgeschossige

Bebauung parallel zur neuen Straße vor. Dadurch entsteht ein ruhiger Innenhof mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Es entstehen insgesamt 64 Mietwohnungen und 40 PKW-Stellplätze. Rund 80 Prozent der Wohnungen werden im öffentlich-geförderten Wohnungsbau errichtet und daher im preisgünstigen Wohnungssegment angeboten. So werden dort insbesondere Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen ein schönes Zuhause finden. Alle Wohnungen erhalten einen Freisitz als Mietergarten, Terrasse oder Balkon. Der Wohnungsmix sieht 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 40 bis 125 Quadratmetern vor. Das neu geschaffene Angebot richtet sich somit an alle Zielgruppen: Neben Familien, Singles oder jungen Paaren errichtet die LEG auch barrierefreien Wohnraum für ältere Menschen. Es geht darum, innerhalb des Gesamtquartiers soziale Nachhaltigkeit durch soziale Mischung der Bewohnerschaft zu erzielen. Ein nachhaltiges und modernes Wohnen wird durch den energiesparenden Effizienzhaus-55-Standard sowie die angestrebte Zertifizierung für Nachhaltigen Wohnungsbau (NaWoh) gewährleistet. Mit dem Bau wurde im Februar 2023 begonnen, die Fertigstellung ist für März 2025 vorgesehen. Ab 2025 bietet die LEG dann den dringend benötigten neuen Wohnraum im nachgefragten Stadtteil Ehrenfeld an.

Weitere Neubauten in Roggendorf geplant

Zudem hat die LEG 2020 ein unbebautes, rund 3.500 Quadratmeter großes Grundstück in Köln-Roggendorf, an der Berrischstraße/ Im Mönchsfeld, von den Stadtwerken erworben. In diesem Jahr möchte die LEG es um eine angrenzende städtische Freifläche von über 2.000 Quadratmetern erweitern. Die Stadt hat bereits 2021 ein Erstandensrecht zugunsten der LEG beschlossen. Über das Angebot der Stadt laufen aktuell Gespräche der LEG mit der Verwaltung. Auf beiden Grundstücken zusammen können dann nach Abschluss des laufenden Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans und Durchführung eines sogenannten Qualifizierungsverfahrens beinahe 100 Wohnungen entstehen. Davon sollen mindestens 30 Prozent öffentlich gefördert sein. Zusätzlich ist der Bau einer Jugendeinrichtung angedacht.

köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.

Vorgebirgsgärten – Zollstock Genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt

Das große Grundstücksareal in Köln-Zollstock wurde im Jahr 2010 von den Wohnungsgenossenschaften Köln-Sülz eG, Köln-Süd eG, Mieterschutz eG, und Wohn- und Heimbau eG erworben. Zwischen 2011 und 2013 entstanden auf dem ehemaligen Gewerbeareal bereits 336 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie eine sechsstufige Kindertagesstätte. Ein hochmodernes Viertel mit verschiedenen Quartiersplätzen und Innenhöfen, die die sozialen Kontakte und nachbarschaftlichen Beziehungen der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne genossenschaftlichen Wohnens fördern.

Auf einem angrenzenden Baugrundstück entlang des Raderthalgürtel entstand nun ein ergänzender Neubau, wieder umgesetzt von den o.g. vier Genossenschaften, unter dem Projektnamen VGG 2.2. Eine architektonisch interessante Gebäudezeile mit 206 neuen, energiesparenden Wohnungen, davon 72 in öffentlicher Förderung.

Die neuen barrierearmen Wohnungen, von 46 bis 125 qm, erlauben einen breiten Bewohnermix, wie auch schon in den vorherigen Baufeldern. Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme. Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet und verfügen über dezentrale Wohnraumlüftung.

Das Unterflurkonzept für die Müllentsorgung wurde hier fortgesetzt.



Wohnen in Köln Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2022

Die bereits vorhandene Tiefgarage wurde an den neuen Bedarf angepasst und entsprechend erweitert. Hierbei entstanden zahlreiche Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die auch von den bisherigen Quartiersbewohnern genutzt werden können.

Weiterhin wurden zusätzlich große Spielflächen für Kinder in den erweiterten Außenanlagen errichtet.

Hiermit ist die Gesamtmaßnahme nun abgeschlossen und bietet weit über 1.000 Bewohnern ein neues Zuhause zu bezahlbaren Mieten.

Neubau „Mitten in Sülz“

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Mitte der 1920-er Jahre wurden die Objekte in der Marsilius-/Ecke Palanterstraße im Stadtteil Köln Sülz errichtet. Die Nachbarbebauung zeichnet sich durch ihre engen Baustrukturen mit sehr tiefen Grundstücken und Hinterhofbauten aus.

Die Häuser der Genossenschaft in 6 Häusern mit insgesamt 46 Wohnungseinheiten und einer Gewerbeeinheit und einer Nutzfläche von ca. 2.700 qm wiesen enge Treppenhäuser und geringen Schallschutz aus.

Aufgrund der zusätzlich maroden Bausubstanz und der schwierigen Bodensituation war eine Sanierung des Altbestandes nicht realisierbar. Deswegen wurde sich für einen (Ersatz-)Neubau entschieden.

Bereits im November 2015 wurde das Büro Duplex Architekten aus Zürich/Düsseldorf zum Gewinner einer Entwurfswerkstatt ernannt.





Nach Überarbeitung des ersten Entwurfs, entstand ein endgültiger Realisierungsplan. Dieser umfasst vier Themenhäuser mit 49 Wohnungseinheiten, sowie 6 Stöckliwohnungen und drei Zusatzzimmern. Ebenfalls wurde eine Gewerbeeinheit, wie auch ein Gartenhaus für die Hausgemeinschaft, welches als Ort der Begegnungen dienen soll, konzipiert.

Das Erscheinungsbild integriert eine zusammenhängende Blockrandbebauung, fortlaufende Dachflächen und eine rhythmische Fassadengestaltung, die die Kleinteiligkeit der Nachbarbebauung aufnimmt. Mit der neuen Tiefgarage, welche 38 Stellplätze zur Verfügung stellt, wird dem Mangel an Parkplätzen entgegengewirkt.

Die Themenhäuser reagieren auf Heterogenität von Wohnansprüchen mit innovativen Wohnmodellen, angepasst an gesellschaftliche Entwicklungen.

Durch besondere Baumaterialien und ein Blockheizkraftwerk wurden hohe energetische Anforderungen erfüllt.

Nach Entmietung, Abriss des Altbestandes und Umsetzung des Neubaus, wurde das Projekt im Juli 2023 mit der Vollvermietung und Übergabe der Wohnungen im letzten Themenhaus abgeschlossen.

1 Servicerufnummern

Wohnraumförderung

Telefon 0221 221-24276 (Verwaltung)
Telefon 0221 221-25179 (Technik)

Modernisierung bestehenden Wohnraums

Telefon 0221 221-24287
Telefon 0221 221-21870

Wohnungsmängel / Wohnraumschutz

Telefon 0221 221-21447

Wohngeld

Telefon 0221 221-0

Wohnberechtigungsscheine / Beratungsstelle für Wohnungssuchende

Telefon 0221 221-24300

Behindertengerechtes Wohnen

Telefon 0221 221-22686

Öffentlichkeitsarbeit

Telefon 0221 221-24006
Telefon 0221 221-29464

Besondere Wohnformen

Telefon 0221 221-27150
Telefon 0221 221-25697

2 Kontakt/Impressum

Amt für Wohnungswesen

Kalk-Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Telefon 0221 221-23903
wohnungsamt@stadt-koeln.de

www.stadt.koeln



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen

Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

tz

Bildnachweis

Titel: Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Buchheim: GAG Immobilien AG;
Seiten 7, 8, 115, 116, 118, 119, 129, 130: Stadt Köln; Seiten: 16, 19, 22, 24, 32,
46, 48, 49, 64, 74, 78, 81, 90, 92, 97, 134: GAG Immobilien AG; Seiten 58,
60, 61: KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH; Seiten: 151, 152, 153:
Köln AG

Druck

Pieper GbR, Köln

13-HF/56/400/04.2024

