



Stadt Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2023
Ausblick



Allgemeine Wohnraumdaten

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

Indikatoren	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner*innen	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	1.095.520
Haushalte	547.221	545.050	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841	564.973	559.854	568.345	571.643
Bevölkerung in Haushalten	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	1.062.862
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,87	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,87	1,86
Wohnungen	544.630	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038	561.514	563.145	564.776	567.070	568.746	572.090
WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	92.136	92.788	93.563	94.171	94.575	94.791	95.220	95.440	95.592	95.801	96.111	96.405
Wohnfläche/Einwohner*in in Quadratmetern	39,40	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59	40,08	39,76	39,89
Durchschnittliche Wohnfläche/WE in Quadratmetern	75,57	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26	76,29	76,35	76,38
Baugenehmigungen (Wohnungen)	2.941	3.331	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	3.659	3.330	3.045	3.211
Fertigstellungen (Wohnungen)	3.114	3.143	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	2.013	2.520	2.327	3.533
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	2.495	3.360	3.542	3.428	2.590	2.165	1.878	2.196	2.804	3.487	2.114	2.260
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	40.972	40.420	38.988	37.464	37.608	38.103	38.623	38.362	38.381	37.916	37.088	37.905
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)	7,5	7,4	7,1	6,8	6,8	6,8	6,9	6,8	6,8	6,7	6,5	6,6
Geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg)	6.085	5.533	4.995	4.453	4.264	3.827	3.068	2.552	2.411	2.255	2.235	2.376
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ B/2. Förderweg)	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	4.563	4.293	3.849	3.425	3.125	2.813	2.364	2.034	1.786	1.769	1.741	1.516
Prozentualer Anteil geförderter Eigentumsmaßnahmen am Wohnungsbestand	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Wegfall von Mietwohnungen aus der Bindung	1.674	1.135	809	1.712	1.625	545	347	528	780	615	828	809
Bewilligung von Mietwohnungen	210	537	609	834	785	770	585	865	657	878	334	531
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	86	40	17	5	2	1	6	1	3	2	0	17
WE Modernisierungsförderung	30	1	2	194	90	78	¹⁾ 365	274	416	376	993	4
WBS-Anträge (jährlich) ²⁾	16.052	15.373	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256	14.230	15.237	16.704	16.173

WBS = Wohnberechtigungsschein, WE = Wohneinheiten
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

1) Ab 01.02.2018 gilt die Modernisierungsrichtlinie (RL Mod), die RL BestandsInvest wurde gleichzeitig außer Kraft gesetzt.
2) *Gruppe A



Stadt Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2023
Ausblick



Henriette Reker
Oberbürgermeisterin
der Stadt Köln

Liebe Leser*innen,

die politischen und gesellschaftlichen Verwerfungen, die wir in den letzten Jahren erlebt haben, zeigen sich auch in unserem Alltag. Die Energiekrise und die Inflation haben dazu geführt, dass es vielen Menschen finanziell schlechter geht. Die schon seit langem angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich durch die Preissteigerungen nochmals verschärft.

Die großen Themenfelder des Amtes für Wohnungswesen sind eng mit diesen globalen Entwicklungen verknüpft, denn die angespannte Wohnungsmarktsituation in Köln bedeutet eine Verschärfung sozialer Lagen vieler betroffener Menschen. Die Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen sind täglich mit den Folgen konfrontiert. Durch die Gesetzesänderungen sowie steigende Belastungen bei den Wohnkosten sind deutlich mehr Menschen wohngeldberechtigt geworden. In der Wohngeldstelle kam es dadurch zu einer enormen Steigerung der Antragszahlen, die die Mitarbeiter*innen bewältigen müssen. Die Zahl der Menschen, die in Köln Schutz vor Krieg und Terror suchen, ist seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine weiterhin hoch. Der Soziale Dienst steht deshalb täglich vor der Herausforderung, diese Menschen unter Beachtung der individuellen Bedarfe unterzubringen. In Folge des knappen Wohnraums haben insbesondere Geflüchtete große Schwierigkeiten, sich am freien Wohnungsmarkt zu behaupten und sind deshalb oft lange Zeit auf die Unterbringung durch die Stadt Köln angewiesen.

Alle Menschen, die Hilfe brauchen, sollen sie auch bekommen. Deshalb bin ich den Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen dankbar, dass sie mit ihrer ausdauernden und tatkräftigen Arbeit auch 2023 alle Aufgaben zuverlässig erledigt haben, trotz der stetig wachsenden Anforderungen und der hohen Erwartungshaltung aus Politik und Gesellschaft.

Ich danke allen Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen herzlich für ihr Engagement!

Henriette Reker

Henriette Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln
Köln, Juli 2024

Liebe Leser*innen,



Dr. Harald Rau

Beigeordneter für
Soziales, Gesundheit
und Wohnen

wer einmal eine Wohnung in Köln gefunden hat, gibt sie so schnell nicht wieder her. Denn es besteht die berechtigte Sorge, keine Wohnung mehr in vergleichbarer Lage mit ähnlicher Miete zu finden.

Die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt führt letztlich auch dazu, dass Menschen selbst dann in ihren Wohnungen bleiben, wenn sich ihre Lebensumstände geändert haben. Dieser Dynamik kann nur begegnet werden, indem neuer Wohnraum geschaffen wird – ganz besonders aber in niedrigen und mittleren Preissegmenten.

Wir arbeiten daran, den Entwicklungen des Wohnungsmarktes entgegenzuwirken. Das Programm zur Förderung des Wohnungsbaus ist ein wichtiges Instrument, um den Anteil preiswerten Wohnraums zu erhöhen und den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu lindern. Das Amt für Wohnungswesen konnte mehr Investor*innen gewinnen. In der Folge konnten daher deutlich mehr Wohnungsbaufördermittel, als ursprünglich für Köln vorgesehen, akquiriert werden.

Ich danke allen Beteiligten herzlich, insbesondere den Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen sowie den Partner*innen aus der Wohnungswirtschaft, die sich für dieses für unsere Stadtgesellschaft so wichtige Anliegen einsetzen und den Geschäftsbericht jedes Jahr um ihre Perspektive ergänzen und bereichern.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und Anregung bei der Lektüre der Zahlen, Daten und Fakten des Jahres 2023.

Dr. Harald Rau

Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen
Köln, Juli 2024

Inhalt

Allgemeine Wohnraumdaten	Umschlag innen
Vorworte	6
Bezahlbares Wohnen ermöglichen	12
Wohnungsangebot	14
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand	15
Wohnungsnachfrage	18
Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke	20
Wohnkosten	22
Mietspiegel 2023	23
Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln	26
Gesetzliche Grundlagen	26
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	26
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms	27
Grundsätze der Wohnraumförderung	29
Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung	29
Förderkonditionen und Förderbausteine	30
Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2023	38
Sonderkontingente	39
Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau	40
Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau	41
Wohnungsbestandsverwaltung	42
Bestands- und Besatzungskontrolle	42
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	46
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau	48
Mieten im geförderten Wohnungsbau und Mietpreisprüfungen	49
Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln / Prognose	49
Wohnraum-Zweckentfremdung öffentlich geförderter Wohnungen	51

Wohnberechtigungsscheine (WBS)	52
WBS – Gesetzliche Einkommensgrenzen	52
WBS – Voraussetzungen	54
Wohnungsberatung	57
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	58
Wohngeld	60
Wohngeld-/Heizkostenzuschuss – Haushalte	61
Wohngeldzahlungen Köln 2016 – 2023	63
Soziales und Innovatives Wohnen	64
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	65
Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil (PariSozial gGmbH Köln)	67
Neues Wohnen im Alter e.V. (NWiA) Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften	68
WohnPortal Köln-Bonn	68
Mehrgenerationenwohnen	69
Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen	70
Bezahlbaren Wohnraum schützen	74
Wohnungsaufsicht	76
Mietpreiskontrolle	78
Mietpreisüberhöhung	78
Mietwucher	79
Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums	80
Wohnraumschutz 2023 in Zahlen	82
Kurzzeitvermietung von Wohnraum	84
Registrierungspflicht für alle Anbieter*innen von Kurzzeitvermietung	85
Leerstand von Wohnraum	87

Schutzbedürftige sicher unterbringen	88
Unterbringung von Geflüchteten	90
Gesetzliche Grundlagen	90
Zahlen, Daten, Fakten	90
Soziale Betreuung	91
Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben	91
Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter	93
Gewaltschutzkonzept in Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete	94
Auszugsmanagement	97
Ehrenamtlich engagierte Akteur*innen	98
Ressourcenmanagement	101
Unterbringungsformen	103
Betreuung der Unterbringungsobjekte	106
Unterbringung von Wohnungslosen	109
Gesetzliche Grundlagen	109
Zahlen, Daten, Fakten	109
Unterbringung von Katastrophenopfern	111
Gesetzliche Grundlagen	111
Zahlen, Daten, Fakten	111
Nachhaltigkeit und Energiecontrolling	112
Passivhausstandard	113
Weitere klimaverbessernde Maßnahmen	113

Öffentlichkeit informieren 114

Für bezahlbaren Wohnraum werben	116
Stadtinformationskampagnen	118

Messeteilnahmen 120

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse	120
Teilnahme an der EXPO REAL	122

Beiträge der Kooperationspartner*innen 126

GAG Immobilien AG	128
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	130
Mieterverein Köln e.V.	132
köln ag	135
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG	137
GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG	138
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	139
Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG	141

Servicerufnummern 143

Kontakt	143
Bildnachweis	144
Impressum	144

**Bezahlbares Wohnen
ermöglichen**



Wohnungsangebot

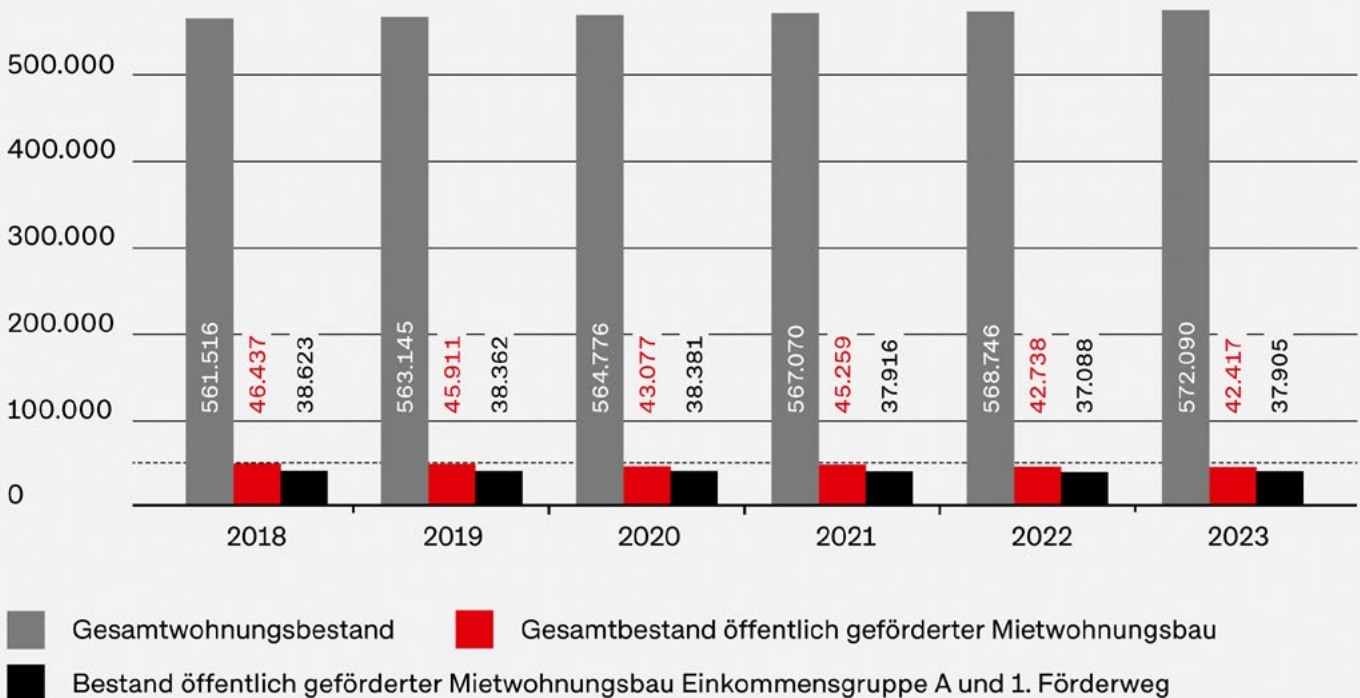
Zum Stand 31. Dezember 2023 verfügte Köln über 572.090 Wohnungen (2022: 568.746). Gegenüber 2022 ist der Wohnungsbestand um 3.344 Wohnungen (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Der Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg/Einkommensgruppe A und B) beträgt 7,4 Prozent (2022: 7,5 Prozent).

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2023 wurden 622 der in

den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig. 809 Wohnungen sind 2023 planmäßig beziehungsweise vorzeitig aus der Bindung gefallen.

Die preisgünstigen geförderten Wohnungen sind ungleich über das Stadtgebiet verteilt, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Die meisten Wohnungen in Köln, 78,6 Prozent, liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern (16,9 Prozent) und Nichtwohngebäuden (4,5 Prozent).

Geförderter Mietwohnungsbau und Gesamtwohnungsbestand 1. und 2. Förderweg / Einkommensgruppe A und B



Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen

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 0,54 Prozent weiter einen niedrigen Wert auf. 2022 lag diese Quote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt bei 0,9 Prozent.

Um eine angemessene Menge von Wohnungswechseln überhaupt zu ermöglichen, muss der Wohnungsmarkt einen Leerstand von mindestens zwei bis drei Prozent aufweisen. Somit bleibt der Wohnungsmarkt in Köln weiter angespannt. Die sogenannte Fluktuationsreserve eines „gesunden Wohnungsmarkts“ wird auch im Vergleich zu dem Durchschnittswert kreisfreier Städte (2,7 Prozent) deutlich unterschritten (Zensus, Stichtag 15. Mai 2022).

Die Anspannung wird auch deutlich an der weiterhin sehr niedrigen Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand von 4,63 Prozent (2022: 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. 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.

Die Versorgungslage verschärft sich durch die jährlich auslaufenden Bindungen geförderter Wohnungen. Diese dann ehemals geförderten Wohnungen dürfen sukzessive der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen zugeführt werden (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch). Somit haben die Mietenden mit Mieterhöhungen zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand werden bis 2033 insgesamt 20.499 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Der Bestand öffentlich geförderter Wohneinheiten wird nur mit über 2.000 neuen geförderten Wohneinheiten jährlich zu halten sein (Neubau und Modernisierung, Bindungsverlängerungen und -erwerbe).

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.

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

Zum Ende des Berichtsjahres waren im Bestand der geförderten Wohnungen 13.148 als barrierefrei registriert (31 Prozent). 2023 wurden 531 Neubau-Mietwohnungen gefördert, welche gemäß den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden alle Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein.

296 geförderte Wohnungen waren rollstuhlgeeignet. 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.



**Seit 1998 barrierefrei im
geförderten Mietwohnungsbau**

Bezahlbares Wohnen ermöglichen

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 Wohnungsbindung 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 Wohnungsbindung nicht mehr zur Vermietung an Rollstuhlfahrer*innen mit Wohnberechtigungsschein verpflichtet.

Weiterhin bestehen noch 272 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.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Porz**

Wohnungsnachfrage

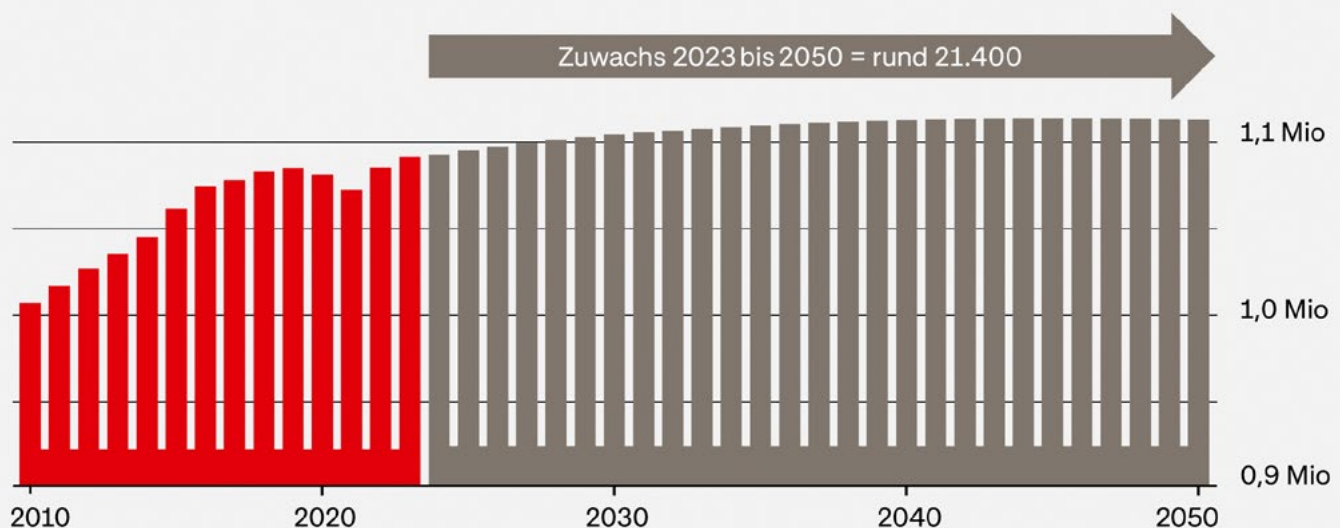
Zum Stichtag 31. Dezember 2023 verzeichneten wir 1.088.964 Einwohner*innen mit Hauptwohnung in Köln. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 571.643 Haushalte, in denen durchschnittlich 1,86 Personen lebten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren etwas verringert. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, ihr Anteil ist gegenüber dem Vorjahr von 51,4 auf 51,7 Prozent angestiegen.

Die Bevölkerungsprognose (2022 bis 2050) wurde in neun 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 künftig weiter wachsen wird, allerdings schwächer als es in der Vergangenheit zu erwarten war. Der Bevölkerungszuwachs von 2023 bis 2050 wird dabei rund 21.400 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 bis zum Jahr 2050 den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (plus acht Prozent). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund

Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2050 (Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz)



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

Bezahlbares Wohnen ermöglichen

1.200 beziehungsweise 0,4 Prozent, während die Anzahl der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte um rund 900 abnehmen wird (minus ein Prozent). Die Haushalte mit Kindern nehmen von derzeit 102.857 (2023) bis 2050 auf 102.000 ab (minus 0,8 Prozent).

Zur Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050



Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind von 2010 bis 2023 um 64 Prozent auf 13,80 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.

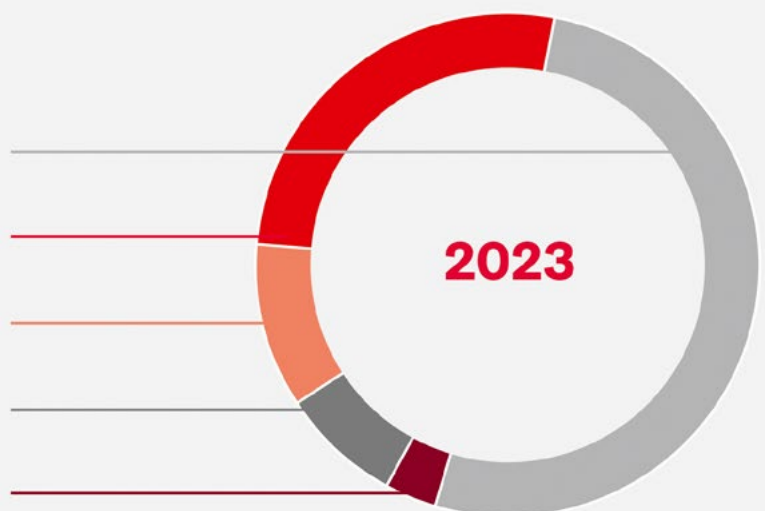
Insbesondere den Haushalten, die am Markt immer schwerer eine Wohnung finden, will die Kölner Wohnungspolitik bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

Zur Ratsvorlage des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen



Haushaltsgrößen

51,7 Prozent	Ein-Personen-Haushalte
26,4 Prozent	Zwei-Personen-Haushalte
10,7 Prozent	Drei-Personen-Haushalte
7,8 Prozent	Vier-Personen-Haushalte
3,4 Prozent	Haushalte mit fünf und mehr Personen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Verteilung der Wohnungen
auf die Kölner Stadtbezirke

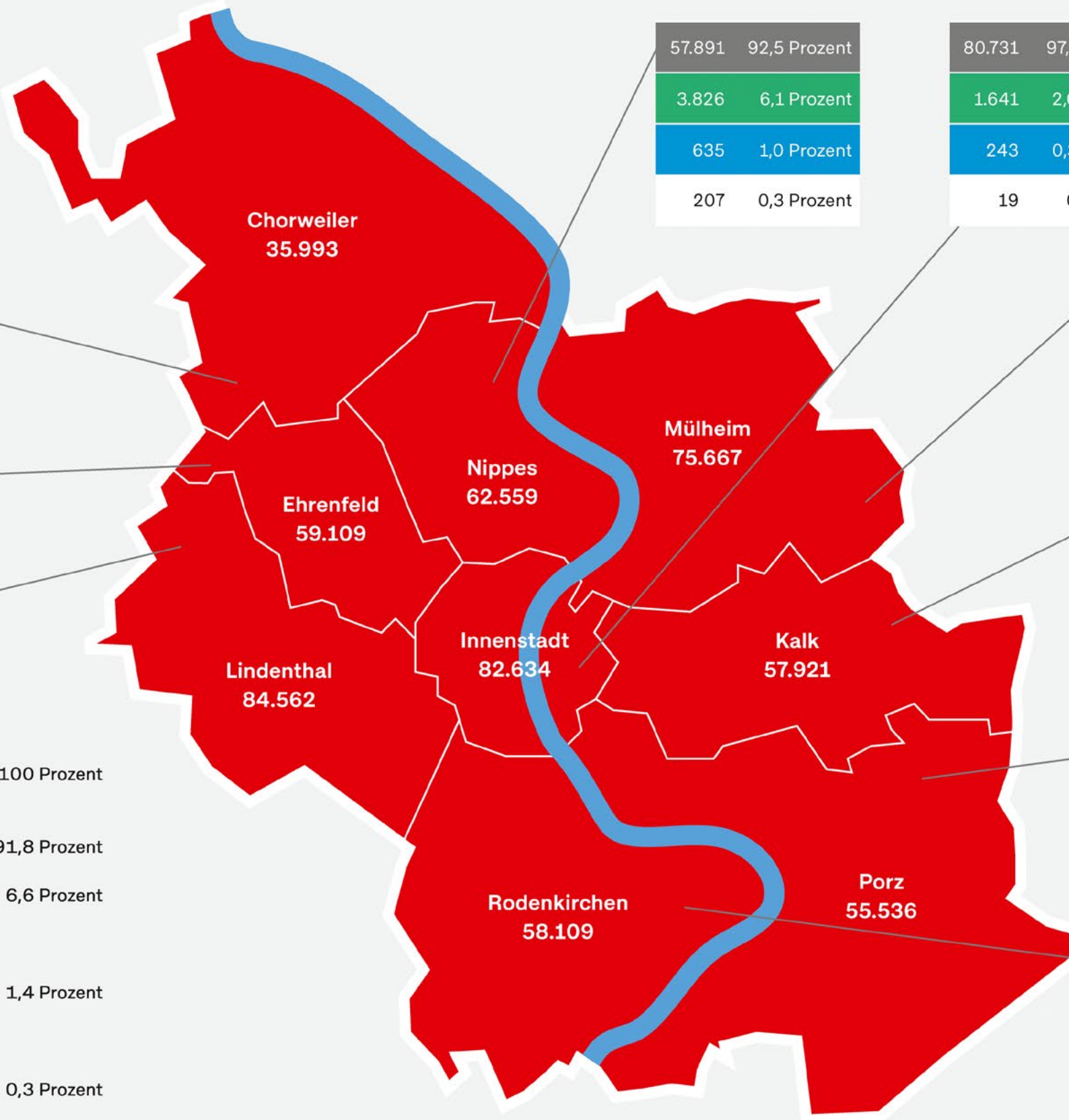
Anzahl Wohnungen am 31. Dezember 2023
(Anteil im Stadtbezirk)

27.614	76,7 Prozent
7.519	20,9 Prozent
624	1,7 Prozent
236	0,7 Prozent

51.636	87,4 Prozent
6.168	10,4 Prozent
1.206	2,0 Prozent
99	0,2 Prozent

83.030	98,2 Prozent
1.157	1,4 Prozent
265	0,3 Prozent
110	0,1 Prozent

Wohnungen – Köln gesamt:	572.090	= 100 Prozent
davon:		
nicht geförderte Wohnungen	524.930	= 91,8 Prozent
geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg) inklusive vereinbarte Förderung	37.905	= 6,6 Prozent
übrige geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg) vereinbarte Förderung, freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht	7.739	= 1,4 Prozent
geförderte Eigentumsmaßnahmen inklusive vereinbarte Förderung	1.516	= 0,3 Prozent



Quelle: Amt für Wohnungswesen,
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnkosten

Auf der Grundlage der Kölner Statistischen Nachrichten von November 2023 wird die aktuelle Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt aufgezeigt, differenziert nach Bevölkerungsgruppen.

Köln ist eine Stadt mit vergleichsweise hohen Mieten und Mietbelastungen in Nordrhein-Westfalen: 32,5 Prozent des Haushaltseinkommens mussten die Kölner*innen durchschnittlich für die Miete aufwenden. Die Mietbelastung ist somit gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2016 (33,3 Prozent) zwar leicht zurückgegangen, was aber unter Berücksichtigung

der Schätzungenauigkeiten in beiden Jahren in den Rahmen der statistischen Zufallsschwankung einzuordnen ist. Daher kann de facto eine tendenziell stabil gebliebene Mietbelastung im Zeitverlauf angenommen werden.

Detaillierte Auswertungen zeigen, dass sich die Mietbelastung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen stark unterscheidet.

Einkommensschwächere Haushalte leben – ihrer finanziellen Situation geschuldet – in günstigeren Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche, die für sie aber dennoch eine relativ große ökonomische Belastung darstellen.

Mietbelastung durch die durchschnittliche Nettokaltmiete 2023

Mietbelastung nach Wohnform	Prozent
Mietbelastung alle Mieter*innen	32,5
Mietbelastung freifinanzierte Mietwohnungen	31,7
Mietbelastung öffentlich geförderte Mietwohnungen	38,9

Mietbelastung nach Haushaltstyp	Prozent
Mietbelastung insgesamt	32,5
Paare ohne Kinder	25,1
Paare mit Kind(ern)	26,0
Alleinlebende	33,8
Seniorenhaushalte (alleinlebend oder Paare)	36,8
Alleinerziehende *	39,6

Wohnungen nach Gebäudeart (Anteil an allen Wohnungen**)	Prozent
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	16,9
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	78,6

* Fallzahlen vergleichsweise gering, daher nur bedingt aussagekräftig

** Wohnungen in Nichtwohngebäuden: 4,5 Prozent



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Volkhoven / Weiler

Sichtbar wird dies vor allem an der Höhe der Mietbelastung von Haushalten in öffentlich geförderten Wohnungen. Ihre Belastung durch die Miete überstieg 2023 mit 38,9 Prozent jene von Haushalten in freifinanzierten Wohnungen um 7,2 Prozentpunkte.

Die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete ist auch nach Haushaltstyp unterschiedlich hoch. Sie liegt zwischen 25,1 und 39,6 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Die höchste Belastung weisen Alleinerziehende auf mit einer Mietbelastung von 39,6 Prozent.

Insgesamt können einkommensschwächere Kölner Haushalte ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus schlechter decken

als einkommensstärkere Haushalte. Damit stellt der Kölner Mietmarkt insbesondere Alleinerziehende, Senior*innen sowie Studierende und arbeitslose Menschen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen.

Mietspiegel 2023

Im freifinanzierten Wohnungsbestand dient der einfache „Kölner Mietspiegel“ (KMSP) als Richtlinie zur Findung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558c Bürgerliches Gesetzbuch). Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements werden darin nicht erfasst.

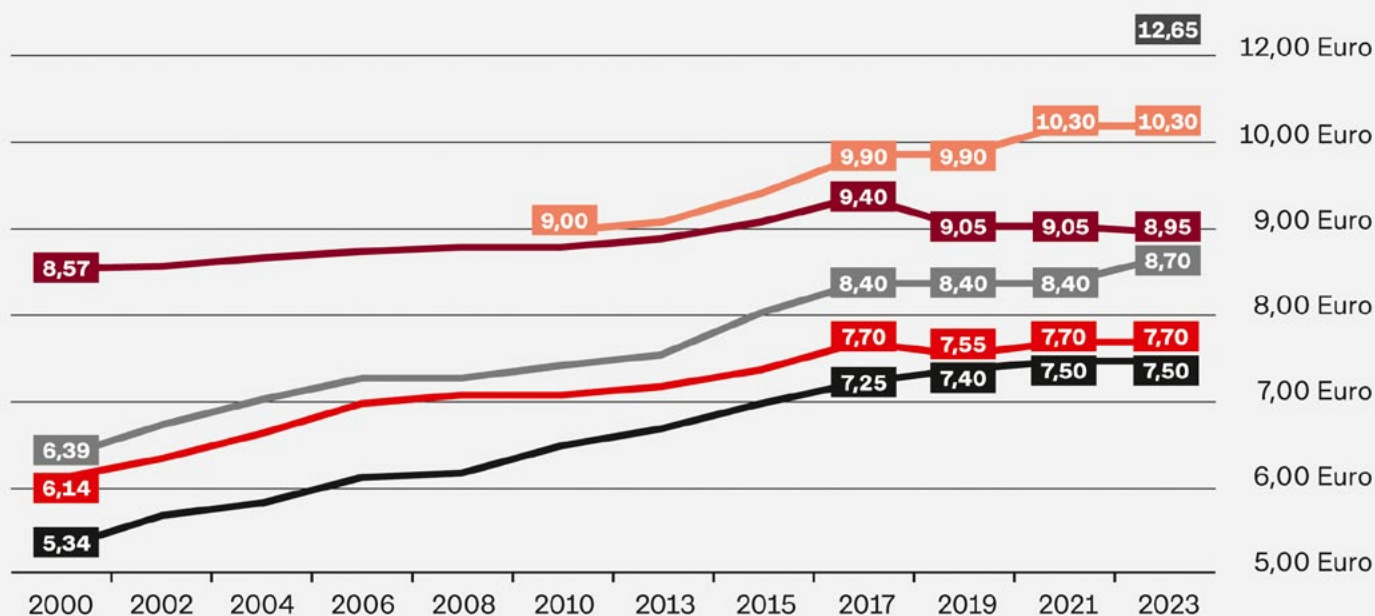
Der KMSP bietet Wohnungsgeber*innen und Mietinteressent*innen eine anerkannte Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer

angemessenen Miete. Maßgebend hierfür sind die Lage, Ausstattung und Größe der Wohnung. Dabei stellen die nach Baualtersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt des Kölner Wohnungsmarktes dar. Gemessen an dem jeweiligen Wohnwert sind jeweils höhere und niedrigere Mieten jedoch nicht ausgeschlossen.

Der Kölner Mietspiegel ist ein wichtiges In-

strument zur Schaffung von Markttransparenz im Mietrechtssystem und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartner*innen. Im Falle strittiger Mieterhöhungsverlangen wird der KMSP vor Gericht als Instrument für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit herangezogen. Er genießt insofern einen hohen Stellenwert und ist in Mietänderungsverfahren und im Ordnungsrecht anerkannt.

Mietspiegel 2023 Mittelwerte in Euro je Quadratmeter



Bezugsfertig/
Anstieg
seit 2000
in Prozent:

bis 1960*
von 1990 – 2004

40,4

4,5

von 1961 – 1975
von 2005 – 2017
(ab 2010)

25,5

14,4

von 1976 – 1989
von 2018 – 2023
(ab 2023)

36,2

./.

*in den Werten für das Jahr 2000 sind die Mietpreise für 1948 bis 1960 berücksichtigt,
Quelle: Kölner Mietspiegel – Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche in mittlerer Wohnlage
mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung), nach Baualtersgruppen, ohne geförderten Wohnungsbau;
Darstellung: Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Dem Amt für Wohnungswesen dient der KMSP als wichtige Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiterer Vorschriften.

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 Zweijahresrhythmus 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 Zeitungsinserten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle (zukünftige) Neuvertragsmieten darstellen (sogenannte Angebotsmieten). Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab.

Im April 2023 ist der derzeit geltende Mietspiegel erschienen. Darin sind auch genauere Informationen, etwa zu den Wohnlagekategorien und der Ausstattung, zu finden.

Insgesamt zeigt der KMSP 2023 keine einheitliche Entwicklung. Erstmals wurde die neue Baualtersgruppe 6 für Wohnungen in Gebäu-

den, die ab 2018 bezugsfertig wurden, eingeführt. Dort werden mit durchschnittlich 12,65 Euro pro Quadratmeter für die neuesten Wohnungen die höchsten Mietzinsen gefordert. Der oberste Spannenwert in diesem Segment betrug 15,60 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen um 80 Quadratmeter.

Es gibt eher keinen homogenen Mietmarkt in Köln. Mittelwerte der in Köln vorherrschenden „mittleren Lage“ schwanken zwischen 5,10 Euro und 13,25 Euro pro Quadratmeter. Sie dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung stark differenzierten Wohnungsmarkt.

Eine besondere Preisdynamik von sechs bis acht Prozent Steigerung ist feststellbar in teilsanierten beziehungsweise teilausgestatteten Altbauwohnungen in einfacher Wohnlage. Andere Baualtersklassen weisen keine signifikanten Steigerungen aus.

Ausblick:

Nach wie vor steht eine gesetzliche Verpflichtung zur Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für Kommunen mit über 100.000 Einwohner*innen aus und das Ergebnis dieser aktuellen politischen Überlegungen bleibt weiter abzuwarten. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach § 558 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) definiert als „Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Kommune oder von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist.“

Informationen
zum Mietspiegel



Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln

Gesetzliche Grundlagen

Die öffentliche Wohnraumförderung wird durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) geregelt. Sie basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement in Kombination mit staatlicher Förderung.

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 schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt. Für die Wohnraumversorgung gerade dieser Haushalte ist die staatliche Förderung entsprechender Wohnungen mit begrenzter Miethöhe unverzichtbar.

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 Bauland-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik der Stadt Köln. Zu den bereits umgesetzten Einzelmaßnahmen gehören das Kooperative Baulandmodell, die Konzeptvergabe von Grundstücken und das „Kölner Wohnbündnis“.

Bei der Konzeptvergabe werden städtische Grundstücke für den Geschosswohnungsbau nach Konzeptqualität vergeben. Interessierte können sich nach einer Ausschreibung bewerben.

Das Kölner Wohnbündnis ist eine gemeinsame Initiative zur Förderung von Wohnungsneubau und Innenentwicklung, Beschleunigung und Qualität von Planungen und Bauvorhaben sowie zur Intensivierung von Zusammenarbeit und Dialog der Akteur*innen der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln bis 2030. Seine Träger sind die Stadt Köln, die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (kölN ag), die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK), der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V., der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Landesverband Nordrhein-Westfalen (BFW NRW) sowie der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen).

Das Kooperative Baulandmodell definiert klare Rahmenbedingungen für die Bauherr*innen und verpflichtet diese, bei



Heike Kerscher

„Ich setzte mich als Leiterin des Amtes für Wohnungswesen gemeinsam mit meinen Mitarbeiter*innen dafür ein, dass Wohnen in Köln bezahlbar bleibt. Ziel ist – zusammen mit Wohnungswirtschaft und Politik – mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Dazu leisten wir zum Beispiel mit der Bewilligung von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung und unserer Wohngeldstelle einen wichtigen Beitrag. Unsere Zielgruppen unterstützen wir auch mit eigenen Bauprojekten. Mit sozialen und innovativen Projekten fördern wir inklusives und integratives Wohnen in Gemeinschaft.“

Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten, vorausgesetzt, es entstehen mehr als 1.800 Quadratmeter Geschossfläche Wohnen (entspricht rund 20 Wohneinheiten).

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.

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

Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms

Wesentliche Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung NRW ist das Eigenkapital der NRW.BANK, das hauptsächlich aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen besteht. Mit der Förderalismusreform aus dem Jahr 2006 ist die öffentliche Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen.

Mit Veröffentlichung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2023 bis 2027 stehen insgesamt neun Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

2023 wurden landesweit fast 2,1 Milliarden Euro bewilligt – ein neuer Rekordwert in der

öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hier bildet der Mietwohnungsbau eindeutig den Schwerpunkt mit rund 1,7 Milliarden Euro.

Die Förderung von Wohneigentum (Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung) wurde mit insgesamt 311 Millionen Euro gefördert.



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Kalk

Grundsätze der Wohnraumförderung

Mietwohnungsbau

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.

Eigentumsförderung

Die Eigentumsförderung richtet sich an Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens eine Förderung zur Bildung von Wohneigentum erhalten können. Sie steht als gleichrangiges Förderziel neben dem geförderten Mietwohnungsbau. Wohnungsunternehmen aller Größen sowie Einzeleigentümer*innen sind gleichermaßen Adressat*innen der Förderangebote. Die geförderten Wohnungen beziehungsweise Eigenheime sollen sich in ihrer baulichen Qualität, ihrer Ausstattung und Lage nicht nachteilig von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden. Die Wohnraumförderung vergrößert das Angebot an barrierefreien Wohnungen und ermöglicht die Einbindung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

Modernisierung des Wohnungsbestands

Eine weitere Säule der Wohnraumförderung ist die Modernisierung. Hiermit wird eine zeitgemäße Wohnqualität ohne sozial unverträgliche Steigerung der Wohnkosten erreicht.

Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung

Für die Bewilligung von Wohnraumförderungsmitteln wurden 2023 das Wohnraumförderprogramm (WoFP in der Fassung 2023), die Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023) und die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod 2023) herangezogen.

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

Im Jahr 2023 erhielt die Stadt Köln vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD.NRW) wie in den Vorjahren ein anfängliches Globalbudget in Höhe von 95 Millionen Euro zur Umsetzung des Wohnraumförderprogramms.

Kölner Anträge auf Zuteilung von Fördermitteln überstiegen dieses Budget bei weitem, sodass weitere Mittel in Höhe von rund 68 Millionen Euro zugewiesen wurden. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel, die nach Köln geflossen sind, somit im Jahr 2023 auf 163,6 Millionen Euro.

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2023

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern, zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen durch **Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden**

Ziel	Schaffung von Wohnraum in der öffentlichen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Senior*innen, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte, Studierende und Alleinerziehende. Klimaziele und Klimaschutz sind Schwerpunkte der Förderung.	
Antragsberechtigt	Investor*innen mit der erforderlichen Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit	
Gefördert werden	Mietwohnungen (Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen)	
Art und Höhe der Förderung	Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe A (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)	
	Wohnungsgröße Mindestgröße 35 Quadratmeter	Darlehensgrundbetrag 3.390 Euro je Quadratmeter
	Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe B (Personenkreis mit einem Einkommen von maximal 40 Prozent über den Grenzen des § 13 WFNG hinaus)	
	Wohnungsgröße Mindestgröße 35 Quadratmeter	Darlehensgrundbetrag 2.250 Euro je Quadratmeter
Zusatzdarlehen für	• standortbedingte Maßnahmen 75 Prozent der förderfähigen Kosten (maximal 25.000 Euro je Wohneinheit) • Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75 Prozent der summierten Herstellungskosten (maximal 11.500 Euro je Wohneinheit) • für Energieeffizienz BEG Effizienzhaus 40 Standard von 300 Euro/Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche (BEG = Bundesförderung für effiziente Gebäude) • für Energieeffizienz Netto-Null-Standard von 450 Euro/Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche • Bauen mit Holz 1,30 Euro je Kilogramm • für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen 12.000 Euro pauschal je Wohnung für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung, weitere Darlehen für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich, rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche und elektrisch bedienbare Türen möglich.	

Zusatzdarlehen für	• städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche • Mieteinfamilienhäuser in Höhe von 15.000 Euro je Haus • neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften 60.000 Euro je Wohnung • städtebauliche Planungswettbewerbe 400 Euro und hochbauliche Wettbewerbe 1.600 Euro je Wohnung
Tilgungsnachlässe auf Antrag	35 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren 40 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren 50 Prozent für alle Zusatzdarlehen.
Darlehenskonditionen	Zinsen null Prozent (für die ersten fünf Jahre der Bindung, bis zum Bindungsablauf 0,5 Prozent und danach marktübliche Verzinsung) Tilgung ein Prozent (auf Antrag zwei Prozent oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung) Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme
Wesentliche Bedingungen	• BEG-Standard „Effizienzhaus 55“, Bau- oder Erbbaugrundstück; 10 Prozent Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als sechs Geschosse, positive Bonitätsentscheidung der NRW.BANK. Der Bau- und Vertragsausführungsbeginn vor Bewilligung ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde erlaubt, der Abschluss von der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- und Lieferungsverträgen ist kein Vorhabenbeginn. Ein Drittel der Grundstücksfläche muss mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden, alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein. • Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften • Bei Neuschaffung durch Änderung muss die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen • Zweckbindung 25 oder 30 Jahre, keine Verkürzung durch vorzeitige Darlehensrückzahlung
Miete	Einkommensgruppe A 7,10 Euro/Quadratmeter/monatlich, Einkommensgruppe B 8 Euro/Quadratmeter/monatlich, Erhöhung um 0,15 Euro/Quadratmeter/monatlich für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard, 0,20 Euro/Quadratmeter/monatlich bei Erreichen des Netto-Null-Standards. Zulässige Mieterhöhung ab Förderzusage 1,7 Prozent jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete.
Belegungsrechte	Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Bestandshalter*innen das Belegungsrecht innehalten
Rechtliche Grundlagen	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB), Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2023

Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Neubau Neuschaffung, Ersterwerb und Erwerb

Ziel	Erwerb oder Neuschaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung	
Antragsberechtigt	Haushalte, die die Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs. 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht übersteigen	
Gefördert werden	Erwerb, Neubau, Ersterwerb und Neuschaffung (Aufstockung / Erweiterung / Änderung) von Eigenheimen und Eigentumswohnungen	
Art und Höhe der Förderung	Grunddarlehen für Einkommensgruppe A (Einhaltung der Einkommensgrenze)	177.000 Euro
	Grunddarlehen für Einkommensgruppe B (bis zu 40 Prozent über der Einkommensgrenze)	106.000 Euro
	Zusatzdarlehen BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 Euro
	Zusatzdarlehen Familienbonus (für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung)	23.000 Euro
	Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte	11.500 Euro
	Zusätzliche Darlehen für Bauen mit Holz, standortbedingte Mehrkosten sowie Ergänzungsdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten sind möglich	
Darlehenskonditionen	Zinssatz 0,5 Prozent (Laufzeit 30 Jahre) danach zwei Prozent über dem dann gültigen Basiszinssatz Verwaltungskosten 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Tilgung ein Prozent, bei Bestandserwerb und Ergänzungsdarlehen 2 Prozent Bearbeitungsgebühr 1.000 Euro Auszahlung Neubau 40 Prozent bei Baubeginn, 40 Prozent bei Rohbaufertigstellung und 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit Ersterwerb nach Bezugsfertigkeit und Übertragung des Eigentums in einer Summe Erwerb nach Kaufvertragsabschluss in einer Summe	

Darlehenskonditionen	Es kann ein Tilgungsnachlass von bis zu zehn Prozent auf den Darlehensgrundbetrag, den Familienbonus und das Darlehen für Barrierefreiheit beantragt werden. Auf die anderen Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt
Wesentliche Bedingungen	• Einhaltung oder bis zu 40 Prozent Überschreitung der Einkommensgrenze, Tragbarkeit der Belastung und Angemessenheit der Gesamtkosten • Eigenleistung von 7,5 Prozent (eigene Geldmittel, Wert des nicht finanzierten Grundstücks, Selbsthilfeleistungen und nachrangige oder unbesicherte Fremdmittel) • Bankdarlehen mindestens zehnjährige Zinsfestschreibung und mindestens ein Prozent Tilgung • Familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum) • Antragstellung vor Vorhabenbeginn, bei Neuschaffung der Baubeginn und bei Erst- und Bestandserwerb der Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Vorhabenbeginn ist unter Voraussetzungen möglich.
Rechtliche Grundlagen	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung (WoFIV)



**In die eigenen vier Wände
mit einem Förderdarlehen**

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2023

Förderung von baulichen Maßnahmen der **Modernisierung im Mietwohnungsbau**

Ziel	Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück, um eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität zu erreichen, insbesondere durch die Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum, die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, die Reduzierung von Barrieren, die Erhöhung der Energieeffizienz, Schutzmaßnahmen vor Einbruch, die Änderung bestehenden Wohnraums und die Schaffung eines attraktiv gestalteten und sicheren Wohnumfeldes.
Antragsberechtigt	Bestandshalter*innen von Mietwohngebäuden
Gefördert werden	Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen Verbesserung der Energieeffizienz beispielsweise Wärmedämmungen, Einbau von Fenstern und Heizungen, Installation Photovoltaikanlagen Verbesserung der Barrierefreiheit beispielsweise Barrieren-Reduzierung Stufen/Schwellen, Einbau von Türen, Anpassung Sanitärräume Umbau von Wohngebäuden beispielsweise Zusammenlegung von Mietwohnungen Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen beispielsweise Dach-/Fassadenbegrünung, Regenwasser-Nutzung, Sicherung vor Starkregen/Hochwasser Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung beispielsweise Einbruch-, Brandschutz, Verbesserung der inneren Erschließung Alle Möglichkeiten können bei der Bewilligungsbehörde erfragt werden. Unter besonderen Fördervoraussetzungen ist die Modernisierung von höhergeschossigen Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre möglich. Nicht förderfähig sind unter anderem • Wohnungen, deren Wohnfläche kleiner als 35 Quadratmeter ist • Wohnungen, die bei Antragsstellung weniger als fünf Jahre bezugsfertig sind

Art und Höhe der Förderung	Zinsgünstige Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK zur Finanzierung in Höhe von bis zu 200.000 Euro je Wohnung, höchstens jedoch 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Die Mehrfachförderung bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrages ist ebenfalls möglich.
Darlehenskonditionen	Zinsen null Prozent (für die ersten fünf Jahre der Bindung, danach 0,5 Prozent), nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung Tilgung zwei Prozent Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme Tilgungsnachlass in Höhe von 25 Prozent möglich Erhöhung jeweils um fünf Prozent bei Erreichen des energetischen Standards „Effizienzhaus 85, 70, 55“, Netto-Null-Standard, ökologischer Dämmung und 30-jähriger Zweckbindung. Weiterhin ist ein erhöhter Tilgungsnachlass für den individuellen Bedarf bei Schwerbehinderung oder Pflegegrad erreichbar. Absicherung des Darlehens durch Eintragung einer Hypothek
Wesentliche Bedingungen	• Es soll der BEG Effizienzhaus 100 Standard erreicht werden • Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfänger*innen • Förderausschluss bei Maßnahmenbeginn vor Erteilung der Förderzusage • Darlehensbeträge unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt • Gesichert erscheinende Finanzierung der Gesamtkosten • Weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme können ergänzend eingesetzt werden • Geförderter Mietwohnraum nur für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), für Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Förderzusagen-Erteilung bewohnen, gilt die Einkommensgrenze nicht
Miete	Preisgebundener Wohnungsbestand Mieterhöhung unter Berücksichtigung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung (NMV 1970) Nicht preisgebundener Wohnungsbestand Mieterhöhung im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist zulässig bis zur Bewilligungsmiete von 7,10 Euro plus einfache Energiekosteneinsparung (maximal 0,60 Euro, bei Erreichen „Effizienzhaus 85, 70, 55“ jeweils weitere 0,10 Euro, bei Erreichen des Netto-Null-Standards bis zu einem Euro)
Belegungsbindung	Wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre
Rechtliche Grundlagen	Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (RL Mod), Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (in den jeweils aktuellen Fassungen)

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2023

Studierenden- und Auszubildendenwohnheimplätze **Neubau und Modernisierung**

Ziel	Zweck der Förderung ist die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende an Standorten von staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen, sowie für Auszubildende an geeigneten Standorten
Antragsberechtigt	Investor*innen mit der erforderlichen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
Gefördert werden	Baumaßnahmen, durch die Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden geschaffen oder im Sinne von § 555b Bürgerliches Gesetzbuch modernisiert werden
Art und Höhe der Förderung	Neubau • 92.300 Euro pro Individual-Wohnheimplatz • 84.400 Euro für jeden weiteren Wohnheimplatz in der Wohngemeinschaft • Förderung von Gemeinschaftsraumflächen mit 3.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche • Zusatzdarlehen für standort-, gebäudebedingte und städtebauliche Mehrkosten, für Klimaanpassungsmaßnahmen, besondere Wohnumfeldqualitäten, BEG Effizienz 40 Standard, Netto-Null Standard, ein Mehr an barrierefreiem Wohnen, standortbedingte Mehrkosten, die Kosten der Durchführung von Planungswettbewerben und für Bauen mit Holz sind möglich • Tilgungsnachlässe in Höhe von 35 Prozent (25 Jahre Bindung), 40 Prozent (30 Jahre), 45 Prozent (35 Jahre) und 50 Prozent bei einer 40-jährigen Bindungslaufzeit und 50 Prozent der Zusatzdarlehen Modernisierung • bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten • bis zu 100.000 Euro je modernisiertem Wohnheimplatz, Bedingung mindestens BEG Effizienzhaus 100 Standard • Tilgungsnachlässe wie beim Neubau, zusätzlich • 5 Prozent mehr Tilgungsnachlass je Erreichen des BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standards • 5 Prozent mehr Tilgungsnachlass bei Verwendung von ökologischen Dämmstoffen (Außenfassade) • maximal 60 Prozent Tilgungsnachlass möglich
Darlehenskonditionen	• Zinsen null Prozent in den ersten 5 Jahren, danach 0,5 Prozent für die Dauer der Bindung, hiernach marktübliche Verzinsung • Tilgung zwei Prozent • Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) • Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme

Wesentliche Bedingungen

- BEG Effizienzhaus 55 Standard bei Neubau, BEG Effizienzhaus 100 Standard bei Modernisierung
- Baugenehmigung, integrierte Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, ein Freisitz ist nicht erforderlich, zehn Prozent Eigenleistung, mehr als sechs Vollgeschosse möglich, Bonität der Bauherr*innen, Wohn-Schlafräume mit mindestens 14 Quadratmetern, maximal 80 Wohnheimplätze an einem Hauseingang, Bewegungsfläche Duschplatz mindestens 90 Zentimeter x 90 Zentimeter, Gemeinschaftsraumfläche mindestens ein Quadratmeter je Bewohner*in
- Die Modernisierung von Wohnplätzen setzt voraus, dass der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht werden, Barrieren reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden.
- Belegungsbindung bei Neuschaffung von wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahren, bei Modernisierung 25 oder 30 Jahre; Überlassung nur an Studierende oder Auszubildende mit Nachweis

Miete

- Monatliche höchstzulässige Miete 210 Euro pro Wohnheimplatz
- Bis zu 7,10 Euro/Quadratmeter für Gemeinschaftsraumflächen
- Möblierungszuschlag für Einbaumöbel bis zu 45 Euro je Wohnheimplatz monatlich möglich
- Zulässige Mieterhöhung 1,7 Prozent jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete ab Förderzusage
- Weitere mietvertragliche Nebenleistungen (außer Betriebs- und Heizkosten), sind nur auf Antrag und mit Zustimmung des zuständigen Ministeriums umlagefähig.
- Nach Modernisierung maximale Miete je Wohnheimplatz und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche bis zu 90 Prozent der Bewilligungsmiete für Neubau oder Neuschaffung

Rechtliche Grundlagen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB)

NRW.BANK
Bereich Wohnraumförderung



Auskunft/Beratung für alle Förderprogramme

Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen
Wohnraumförderung
Am Kabellager 11, 51063 Köln

Verwaltung – Frau Hänichen, T: 0221 221-34641
Technik – Frau Bartels, T: 0221 221-25179

Ministerium für Heimat,
Kommunales, Bau und
Digitalisierung des Landes
Nordrhein-Westfalen



Weitere Informationen
zur öffentlichen
Wohnraumförderung



Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2023

Neuschaffung von Mietwohnraum

In 2023 wurde für 16 Bauprojekte mit 531 Neubauwohnungen eine Förderzusage erteilt. Alle bewilligten Neubauwohnungen werden barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen errichtet und über einen Aufzug erschlossen.

Für diesen Förderbaustein wurden Mittel in Höhe von insgesamt rund 158 Millionen Euro bewilligt.

Eigentumsmaßnahmen

Im Jahr 2023 wurden 13 Anträge für 13 Wohneinheiten bewilligt. Es wurde ein Gesamtbetrag in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro bewilligt.

Modernisierung

Im Jahr 2023 wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 600.000 Euro für vier Wohneinheiten bewilligt. Weitere Anträge liegen vor. Eine Förderzusage wird erteilt, sobald die Förder Voraussetzungen vorliegen, insbesondere die Förderanträge vollständig sind.



Modernisierung mit Photovoltaik Köln-Humboldt/Gremberg

Sonderkontingente

Zuschuss Mieterstrom NRW 2023

(Richtlinie über die Gewährung eines Zuschusses zur Umsetzung von Mieterstrommodellen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bewältigung der direkten und indirekten Folgen der Krise)

Mit dem Zuschuss soll eine Unterstützung zur Bewältigung der direkten und indirekten Folgen der Energiekrise geleistet werden, die zu einer mittelbaren finanziellen Entlastung von Haushalten im geförderten Wohnungsbau beitragen soll und besondere Härten bei der Stromversorgung ausgleicht. Für diesen Zuschuss lagen fünf Anträge vor. Insgesamt handelte es sich um 562 Wohneinheiten. Es wurden Zuschüsse in Höhe von 216.208 Euro bewilligt.

Ergänzungszuschuss

Wohnungsbau NRW 2023

(Richtlinie über die Gewährung eines Ergänzungszuschusses im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bewältigung der direkten und indirekten Folgen der Krise)

Zur Vermeidung von Baustellenstilllegungen, zur Unterstützung der Fertigstellung und der zeitnahen Umsetzung von geförderten Bau-

und Modernisierungsvorhaben wird dieser Zuschuss gewährt. Aus diesem Sonderkontingent wurden 3,5 Millionen Euro für drei Anträge für insgesamt 168 Wohneinheiten bewilligt.

Gewährung von Ergänzungsdarlehen

(Baukostensteigerungen Mietwohnungen)

Für Bauvorhaben mit einer Förderzusage aus dem Jahr 2021 wurden Ergänzungsdarlehen in Höhe von insgesamt 5,4 Millionen Euro bewilligt.

Insgesamt wurden aus dem Fördertopf „Sonderkontingente“ in Höhe von 9,1 Millionen Euro bewilligt.

Bindungserwerbe / Bindungsverlängerungen

Bis zum Jahr 2033 werden insgesamt 20.499 Mietwohnungen aus der Belegungsbindung fallen.

2023 sind 809 Mietwohnungen aus der Bindung gefallen. Im Berichtsjahr lagen Anträge für Bindungsverlängerungen (239 Wohneinheiten) und Bindungserwerbe (93 Wohneinheiten) vor, die voraussichtlich 2024 bewilligt werden können. Weitere Anträge sind angekündigt.

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
2023	Einkommensgruppe A	483	149.106.052	0
	Einkommensgruppe B	48	9.036.000	0
Gesamt		14.259	1.742.427.187	3.675.316

Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen

Bei den städtischen Mitteln handelte es sich um Zuschüsse zum Erwerb von nichtstädtischen Grundstücken zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau gemäß Förderatlas (Ratsbeschluss vom 15. Mai 2012) und Zuschüsse aus einem Sonderprogramm zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Stadtteilen mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Angebot an preiswertem Wohnungsbau (Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2013).

Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet das Amt für Wohnungswesen regelmäßig Neubauten für Kölner*innen mit Wohnberechtigungsschein.

So konnte im Berichtsjahr ein konventionelles Wohngebäude mit 14 Wohnungen im Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf fertiggestellt werden. Zahlreiche weitere Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau befinden sich bereits im Bau oder in der Planung.

Seit 2023 wird beispielsweise in der Langenbergstraße in Köln-Blumenberg ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und acht Wohneinheiten gebaut (Fertigstellung 2024).

Zudem wurde im Deutzer Weg in Köln-Porz nach Förderzusage 2023 mit dem Bau von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden plus Staffelgeschoss und insgesamt 16 Wohneinheiten, davon zwölf öffentlich gefördert, begonnen (geplante Fertigstellung in 2025).

Um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, wurde 2023 das erste Projekt des Amtes für Wohnungswesen mit Photovoltaikanlage, ein Neubau in der Houdainer Straße in Köln-Zündorf, gestartet (geplante Fertigstellung im III. Quartal 2024). Hier entsteht ein öffentlich gefördertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Zudem wird als Pilotprojekt im energetischen Passivhausstandard ein Neubau an der Berliner Straße in Köln-Mülheim im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert. Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss mit 22 Wohneinheiten. Der Bau beginnt voraussichtlich im dritten Quartal 2026 und soll bis Ende 2028 fertiggestellt sein. Zusätzlich ist die Installation einer Photovoltaikanlage, einer Sole-Wärmepumpe sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Wohnungsbestandsverwaltung

Dieser Bereich begleitet den geförderten Wohnungsbestand nach Abwicklung der Neuförderung von der Bezugsfertigkeit bis zum Bindungswegfall. 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 Verfügungsberechtigte 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 Besatzungskontrolle

Die Bestands- und Besatzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten Wohnungen. Mit diesem Instrument wird die Einhaltung der gesetzlichen Belegungs- und Mietpreisbindungen sichergestellt.

Geförderter oder als gefördert geltender Wohnraum unterliegt bereits seit 1948 der Kontrolle, wenn er mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurde. Seit Januar 2002 erfolgt die Kontrolle auch im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung und seit Januar 2010 nach dem WFNG NRW.

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 4.781 örtliche Kontrollen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B durchgeführt, die der Gesetzgeber mit § 25 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 in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Sozialwohnung, die anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung den WBS-Berechtigten 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 auch 2023 umfangreiche Recherchen durchgeführt werden. Von den durch Ortsbesichtigungen und anderen Maßnahmen zunächst festgestellten 1.186 Verdachtsfällen wurde die weit überwiegende Anzahl in verschiedenen Bearbeitungsstufen ausgeräumt (beispielsweise durch Datenbereinigung oder Feststellung der Wohnberechtigung).

Im Berichtsjahr wurde ein Geldleistungsbescheid erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 11.500 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 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 Endtermins 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 Neuvaluierungen von vorrangigen Rechten. Zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen Kostenmieten. 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 Berichtsjahr aus dem WFNG NRW sowie aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Überwiegend handelte 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 des Verfügungsberechtigten oder des 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, berechnigte Mieter*innen zu finden.

Freistellungen können auch aufgrund eines berechtigten Interesses des 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 0,4 Prozent. Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

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 Tragbarkeitsgrenzen festgesetzt. Wenn die entsprechende Tragbarkeitsgrenze überschritten ist, können Modernisierungen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, nicht auf die Miete umgelegt werden. Die Tragbarkeitsgrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Bearbeitungsanlässe 2023	Anzahl
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	180
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	10
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	17
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	107
Bearbeitung baulicher Änderungen (zum Beispiel Ausbau von Zubehörräumen) und Mietgenehmigungen	0
Mietüberprüfungen	1
Bearbeitung von Eigentümer*innenwechseln	36
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen und anderes)	150
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	12
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren (Ausschluss beziehungsweise Bestätigung einer Wohnungsbindung)	254
Zustimmung zu Modernisierungen	1

Umwandlung 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 zu führen.

Erst danach kann die eigentliche Umwandlung in eine Eigentumswohnung mittels notarieller Teilungserklärung erfolgen. Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen im Gebiet der Stadt Köln räumlich und quantitativ zu erkennen, werden die nach Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

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 Bindung. 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 Werkwohnungsbestände, sind in dieser Form nicht mehr vorhanden. Die Geschäftsmodelle von 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 Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung haben die jeweiligen Mieter*innen grundsätzlich Vorkaufsrecht gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB).

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken 2023

Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
Innenstadt	12	574	586
Rodenkirchen	0	167	167
Lindenthal	0	268	268
Ehrenfeld	0	324	324
Nippes	0	271	271
Chorweiler	2	68	70
Porz	0	226	226
Kalk	0	88	88
Mülheim	0	142	142
ohne räumliche Zuordnung	0	118	118
gesamt	14	2.246	2.260

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. Gründe sind die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen,

die teils geringe Nachfrage der Fördermittel, vorzeitige Darlehensrückzahlungen sowie die Anspannung des Wohnungsmarktes im preisgünstigen Segment.

Die NRW.BANK hat im Juli 2015 entschieden, 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 reagiert damit auf das niedrige Marktzinsniveau.

Mit dieser Entscheidung wurde 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 NRW 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. Januar 2016 nur etwa 60 städtische Darlehen überhaupt für eine Erhöhung in Betracht. Der maximal erzielbare zusätzliche Zinsertrag läge bei rund 30.000 Euro jährlich.

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

Das Amt für Wohnungswesen hat daher in Absprache mit der Kämmerei entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium vollumfänglich anschließt. Diese Entschei-

dung wurde den zuständigen Ratsausschüssen zur Kenntnis gegeben.

Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau

Wird das Darlehen für eine Mietwohnung, die bis zum Jahr 2003 gefördert wurde, vorzeitig außerplanmäßig zurückgezahlt, so verliert diese Wohnung nicht unmittelbar den Status der Mietpreis- und Belegungsbindung, sondern unterliegt der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist. In dieser Nachwirkungsfrist befindet sich die Wohnung bis zum Ende des regulären Darlehensauslaufs – maximal jedoch zehn Jahre (wenn der reguläre Darlehensauslauf noch über zehn Jahre gedauert hätte). 2023 wurden insgesamt Fördermittel für 80 Mietwohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2022 (203 Wohneinheiten) 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. und 2. Förderweges und des Fördertyps A und B der vereinbarten Förderung am 31. Dezember 2023 (42.417 Wohneinheiten, davon 37.905 Wohneinheiten des Fördertyps A/1. Förderweg).

Die nachfolgende Prognose 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 heutigem Stand sicher aus dem geförderten Wohnungsbe-

stand herausfallen und diesen entsprechend mindern werden. Bei den Wohnungen der vereinbarten Förderung (Einkommensgruppe A und B) steht der Endtermin der Zweckbindung mit der Förderung und dem Datum der Bezugsfertigkeit aufgrund der festen Förderzeiträume (15, 20, 25 Jahre) fest. Bei den nach altem Recht öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich der Endtermin der Zweckbindung 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.

Auf die nachfolgende Gegenüberstellung der künftig erwarteten Bezugsfertigkeiten mit den schon bekannten Bindungswegfällen wird aufmerksam gemacht. Diese macht deutlich, wie hoch der Bedarf an Wohnraum, der breiten Schichten der Bevölkerung zu

leistbaren Konditionen zur Verfügung stehen kann, langfristig bleiben wird.

Mieten im geförderten Wohnungsbau und Mietpreisprüfungen

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietpreisspannen des Kölner Mietspiegels (KMSP) 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. und 2. Förderung beziehungsweise Einkommensgruppe A und B) sind weitaus günstiger als die ver-

Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln / Prognose

Wohneinheiten am	Bestand	Bindungswegfall	neu bezugsfertig
31.12.2023	42.417	1.210	1.000
31.12.2024	42.207	4.548	1.000
31.12.2025	38.659	1.692	1.000
31.12.2026	37.967	2.039	1.000
31.12.2027	36.928	1.679	1.000
31.12.2028	36.249	1.063	1.000
31.12.2029	36.186	2.456	1.000
31.12.2030	34.730	3.835	1.000
31.12.2031	31.895	1.401	1.000
31.12.2032	31.494	576	1.000

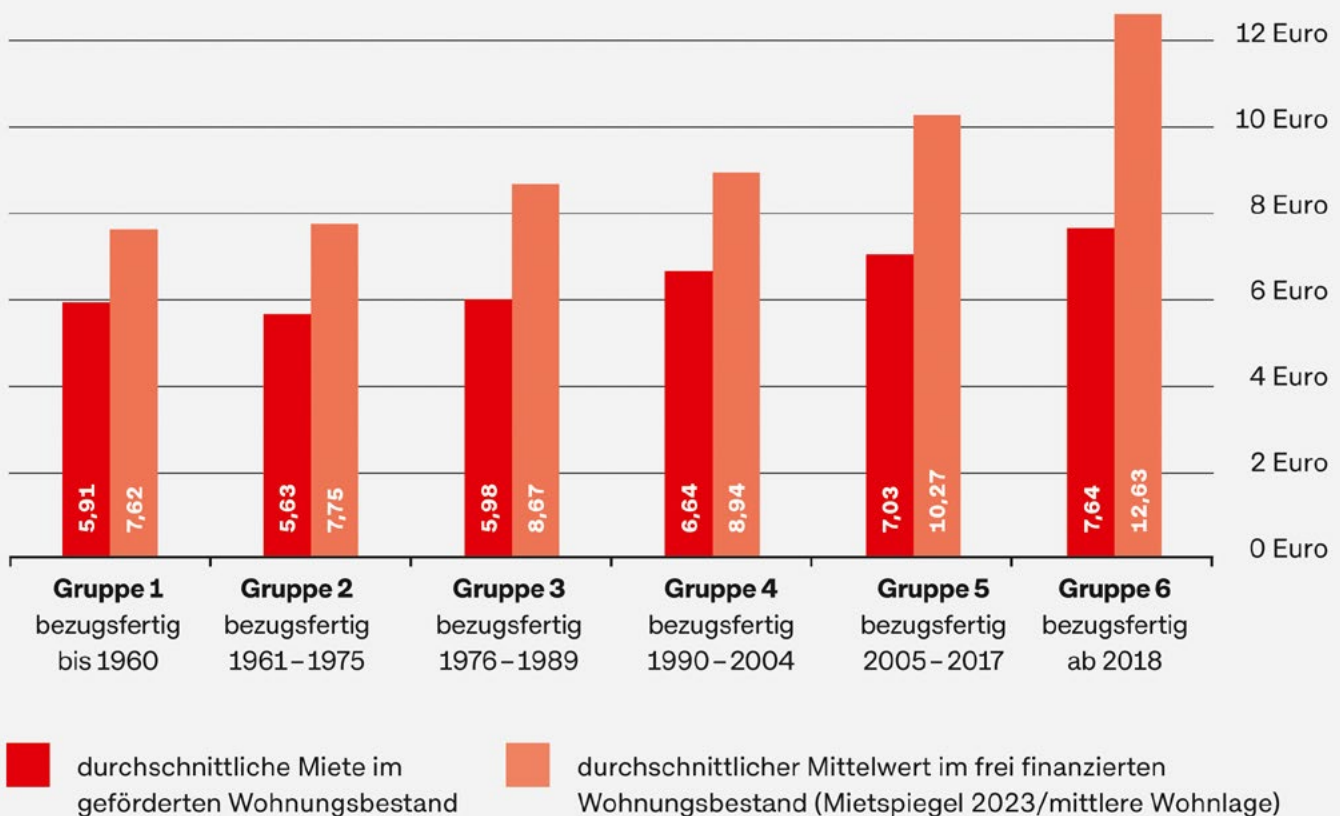
gleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum; verglichen wird jeweils die Nettokaltmiete.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel 2023 beträgt 9,31 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 6,47 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im

öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 2,84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand (siehe Schaubild).

Bei den jüngeren Objekten, die ab 2005 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 3,24 Euro beziehungsweise 4,99 Euro für Wohnungen, die ab 2018 bezugsfertig wurden, noch größer.

Geförderter und freifinanzierter Wohnungsbestand



Quelle: Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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. Dies erfolgt überwiegend aufgrund von Wohnungsfreimeldungen. Die zuvor angegebenen Miethöhen der durchschnittlichen preisgebundenen Mieten basieren auf dieser Datenbank.

2023 wurde im Bereich der Kostenmieten eine Mietpreisüberprüfung durchgeführt. Die Verfolgung von Mietpreisverstößen in der Kostenmiete ist grundsätzlich sehr zeit- und arbeitsaufwendig.

Von der Ermittlung der zulässigen Kostenmiete bis zur Festsetzung von Geldleistungen vergeht, sofern keine Mieterstattung erfolgt, 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 angeglichen worden wäre. Nach der Einführung des WFNG NRW blieb jedoch auch ab 1. Januar 2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) gefördert wurden, bestehen. Über die Beibehaltung des Kostenmietensystems wird nach wie vor kontrovers diskutiert.

Wohnraum-Zweckentfremdung öffentlich geförderter Wohnungen

Die Zweckentfremdung geförderter Wohnungen unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 WFNG NRW). 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 den Verfügungsberechtigten die befristete Nutzung von Wohnraum zur Abwicklung der Maßnahmen gestattet. 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. Im Berichtsjahr wurde insgesamt für zehn geförderte Wohnungen eine Zweckentfremdung genehmigt.

Frei finanzierter Wohnraum wird durch die städtische Wohnraumschutzsatzung in Verbindung mit dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt. In dem Kapitel „Bezahlbaren Wohnraum schützen“ werden die zweckentfremdungsrechtlichen Ergebnisse für den frei finanzierten Wohnraum abgebildet.

Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Das Amt für Wohnungswesen ist eine zentrale Unterstützungs- und Servicestelle bei der Suche nach adäquatem Wohnraum. Hier erhalten Wohnungssuchende Informationen hinsichtlich der Beantragung eines WBS und anderer Bescheinigungen sowie

stimmten Voraussetzungen Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen zulassen.

Alle Bescheinigungen, mit Ausnahme der Bescheinigung zur Zinssenkung, enthalten die rechtlich zulässige Wohnungsgröße für

WBS – Gesetzliche Einkommensgrenzen

Personen	Grenze 100 Prozent (in Euro)	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro
Alleinstehende	20.420	32.906
Zwei Personen	24.600	45.688
Alleinerziehende (1 Kind)	25.340	46.844
Drei Personen (1 Kind)	31.000	49.438
Vier Personen (2 Kinder)	37.400	59.438
Fünf Personen (3 Kinder)	43.800	69.438

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Hilfestellung bei der Suche nach gefördertem Wohnraum.

Ein WBS wird erteilt, wenn unter anderem die gesetzliche Einkommensgrenze eingehalten wird (siehe Übersicht).

Bei der Einkommensermittlung wurde unterstellt, dass nur eine Person im Haushalt Einkünfte erzielt und Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge entrichtet. Für Zweipersonenhaushalte, Ehepaare oder Lebenspartnerschaften, schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Menschen und bei Unterhaltsverpflichtungen gibt es unter be-

den jeweiligen Haushalt, angegeben mit der Zimmer- und Quadratmeterzahl. Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnungsgröße um ein Zimmer und 15 Quadratmeter.

WBS – Wohnungsgrößen

Haushalt	Zimmer	Quadratmeter
Eine Person	1	50
Zwei Personen	2	65
Drei Personen	3	80
Vier Personen	4	95
Fünf Personen	5	110
Sechs Personen	6	125

Mögliche Jahresbruttoeinkommen in Bezug auf die WBS-Einkommensgrenzen im Berichtsjahr

Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in Euro	Jahresbruttoeinkommen maximal in Euro (circa)	
			Einhaltung der EK-Grenze „A“-WBS	Überschreitung der EK-Grenze bis maximal 40 Prozent „B“-WBS
Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	Angestellte			
	Arbeiter*innen	20.420	33.000	45.850
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	20.420	28.000	38.800
	Rentner*innen	20.420	23.300	32.550
2	Angestellte			
	Arbeiter*innen	24.600	* 45.650	61.250
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	24.600	* 38.800	51.700
	Rentner*innen	24.600	* 32.500	49.750
Alleinerziehend mit 1 Kind	Angestellte			
	Arbeiter*innen	25.340	47.000	62.850
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	25.340	39.800	53.000
3 Ehepaar mit 1 Kind	Angestellte			
	Arbeiter*innen	31.000	49.500	69.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	31.000	41.900	58.300
4 Ehepaar mit 2 Kindern	Angestellte			
	Arbeiter*innen	37.400	59.600	83.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	37.400	50.400	70.000
5 Ehepaar mit 3 Kindern	Angestellte			
	Arbeiter*innen	43.800	69.600	97.000
	Erwerbslose			
	Verbeamtete	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 Jahres-einkommens ein maximaler Betrag von 36 Prozent für gezahlte Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung sowie Steuern abgezogen, ebenso mindestens 1.200 Euro Werbungskosten. Alle ausgewiesenen Bruttoeinkommen sind auf typische Fälle abgestimmt, die Beiträge 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).

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WBS – Voraussetzungen

WBS – Einkommensgruppe A	Unterschreitung/Einhaltung der Einkommensgrenze
WBS – Einkommensgruppe B	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 0,01 Prozent bis 40 Prozent
Bescheinigung des II. Förderweges	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 40,01 Prozent bis 60 Prozent
Tauschbescheinigung	zum Bewohnen einer geförderten Wohnung, unabhängig vom Überschreiten der Einkommensgrenzen

WBS gelten immer in dem Bundesland, in dem sie beantragt wurden. WBS aus Gemeinden anderer Bundesländer dürfen nicht anerkannt werden. Bürger*innen mit WBS aus anderen

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

Anzahl der beantragten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2021	2022	2023
WBS – Gruppe A	15.237	16.704	16.173
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	139	154	206
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	509	440	450
Tauschbescheinigungen	13	4	6
Zinssenkungen	251	137	171

Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2021	2022	2023
WBS – Gruppe A	10.467	9.345	8.884
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	139	154	206
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	482	390	357
Tauschbescheinigungen	14	4	6
Zinssenkungen	211	121	148

Werden für die Erstellung oder für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum öffentliche Darlehen in Anspruch genommen, wird in Kooperation mit der NRW.BANK und der städtischen Kämmerei festgestellt, welche prozentuale Unter- beziehungsweise Überschreitung bei 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 hat verschiedene Gründe. Hauptursache ist, dass Wohnungssuchende Anträge online oder postalisch einreichen, dann aber die Unterlagen nicht vervollständigen und die abschließende Bearbeitung nicht möglich ist. Hinzu kommt die Anzahl der Ablehnungen aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen, aber häufig fehlenden gültigen einjährigen Aufenthaltserlaubnis, die für alle im Haushalt aufgeführten Personen vorgelegt werden muss. Andernfalls kann für den gesamten Haushalt kein WBS erteilt werden.

Weitere Ablehnungen erfolgen aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen von mehr als 60 Prozent.

Dringlichkeitsvermerke

Es gibt folgende zwei Dringlichkeitsstufen beim WBS:

- a) Allgemeiner WBS
- b) Allgemeiner WBS mit dem Zusatz „Es besteht ein besonders dringender Bedarf; die Kriterien nach § 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG) sind erfüllt.“

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

Dies sind:

- › Schwangere
- › Haushalte mit Kindern (auch Alleinerziehende)
- › Junge Ehepaare (insbesondere ohne eigene Wohnung)
- › Ältere Menschen
- › Menschen mit Behinderung (Grad der Behinderung 50 und höher)
- › Wohnungslose, auch Frauen, die vorübergehend in Frauenhäusern Unterkunft gefunden haben
- › Sonstige hilfebedürftige Personen, wie psychisch Kranke und Menschen mit Behinderung, die aus stationären Einrichtungen entlassen werden sollen oder Wohnungssuchende, die in unzumutbaren Unterkunftsverhältnissen leben.

Alle Personengruppen, denen im WFNG NRW eine besondere Dringlichkeit zugestanden wird, werden gleichbehandelt. Weitergehende Überprüfungen und die Anforderung von Unterlagen zur Einordnung in darüber hinausgehende Dringlichkeitsstufen entfallen.

Erteilte Bescheinigungen mit dem Zusatz der besonderen Dringlichkeit

	2021	2022	2023
	7.025	7.534	6.352

Erteilte Bezugsgenehmigungen bei konkreten Wohnungsangeboten

	2021	2022	2023
	2.624	2.287	2.532

Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Haushalt	2021	2022	2023
Eine Person	5.724	4.825	4.664
Zwei Personen	2.233	2.233	1.914
Drei Personen	1.313	1.298	1.128
Vier Personen	980	874	874
Fünf Personen	557	461	453
Sechs Personen und mehr	295	202	208

Erteilte WBS nach Personengruppen

Gruppe	2021	2022	2023
Schwerbehinderte mit Grad der Behinderung von 50 bis 70 Prozent	1.089	792	884
Schwerbehinderte mit Grad der Behinderung von 80 bis 100 Prozent	992	750	819
Personen über 60 Jahre	2.223	2.011	2.044
Junge Familien	523	398	378
Studierende / Auszubildende	414	243	261
Minderverdiener*innen ab 20 Prozent unter der Einkommensgrenze	9.792	8.719	8.002
Normalverdiener*innen bis 19,99 Prozent +/- 0 unter der Einkommensgrenze	1.310	784	882
Transferleistungsempfänger*innen	5.392	5.349	4.800
Deutsche	7.235	5.317	5.775
Ausländer*innen	3.867	4.186	3.466
Geflüchtete	403	1.668	876



Verbesserung durch Digitalisierung

Ausblick

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wird besonders in dem Segment der preiswerteren, öffentlich geförderten Wohnungen angespannt bleiben. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. Hinzu kommt die Wohnungsnachfrage durch Zuzugswillige aus anderen Städten und Gemeinden, dem europäischen Ausland und durch Geflüchtete, die eine zusätzliche Herausforderung darstellt.

Neben der bereits bestehenden Möglichkeit, den WBS online zu beantragen, sollen mit der Einführung weiterer digitaler Dienstleistungen Verbesserungen des Bürger*innen-Service erreicht werden. Hier zu nennen ist beispielsweise die Einführung eines Bezahlsystems, mit dem die Gebühren für den WBS zusammen mit dem Einkauf im Kölner Einzelhandel bezahlt werden können.

Wohnungsberatung

Das Amt für Wohnungswesen unterstützt auf der Grundlage des WFNG NRW Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht hingegen nicht.

Die ergänzenden Wohnraumnutzungsbestimmungen definieren hierzu, dass es sich nicht um eine Makler*innentätigkeit, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums handelt.

Gerade 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.

Benötigt ein als dringend wohnungssuchend eingestuftter 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 auch sonst bei der Suche nach geeigneten Mieter*innen auf Wunsch beraten und unterstützt.

Eine Belegungsvereinbarung der Stadt Köln mit der Kölner Wohnungswirtschaft beinhaltet,

dass Vermieter*innen öffentlich geförderter Wohnungen die Möglichkeit haben, sich ihre Mieter*innen aus dem Kreis der Haushalte mit WBS selbst auszusuchen. Dennoch verpflichten sie sich, das Amt für Wohnungswesen bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürger*innen zu unterstützen.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Insbesondere ratsuchende Menschen mit Behinderung, die besonderen Wohnraumbedarf haben und oftmals auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind, erhalten bei der Wohnungsberatung Auskunft und praktische Hilfestellung bei der Antragstellung. Die Beantragung eines WBS 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 und deren Beratung zum behinderten-gerechten Wohnen sind Aufgabe der Wohnungsberatung.

Besondere Wohnraumbedarfe

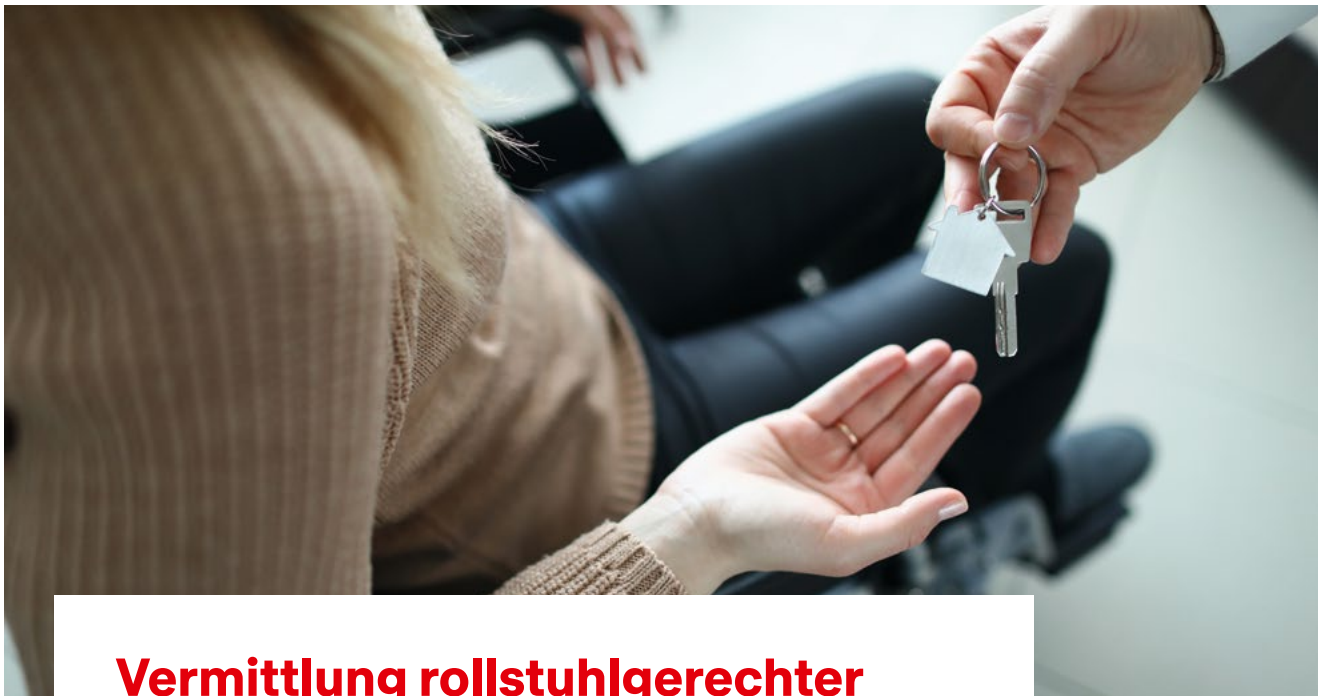
	2021	2022	2023
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	237	212	187
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	59	85	43

Eine enge Kooperationspartnerin des Amtes für Wohnungswesen 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 sowie bei Behördengängen an und stellt Verknüpfungen zu dem weiteren Leistungsangebot von „wohn mobil“, der „Beratungsstelle für Wohnraumanpassungen“, her.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung, sondern auch deren Lage und der Stadtteil sind

für die Menschen wichtig. Die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind für sie von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen einen Verbleib in ihrem bisherigen Wohnumfeld mit dem ihnen vertrauten Dienstleistungsnetz. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfestellungen sind oft an das bisherige Wohnviertel gebunden.

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.



Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Wohngeld

Das Jahr 2023 im Wohngeldbereich war von der Novellierung der Wohngeldgesetzgebung geprägt. Am 25. November 2022 hat der Bundesrat dem Gesetz zur Novellierung des Wohngeldgesetzes zugestimmt. Das Wohngeld-Plus-Gesetz trat zum 1. Januar 2023 in Kraft.

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. Hieran wurde durch die Novelle nichts verändert.

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

Durch die Wohngeldreform werden Haushalte mit niedrigeren Einkommen nun deutlich stärker unterstützt. Der Kreis der Berechtigten sollte sich laut Bundesregierung durch die Reform verdreifachen.

Um die durch steigende Energiekosten und energieeffiziente Sanierungen höheren Wohnkosten besser abzufedern, enthält die Reform vor allem drei Komponenten:



Emine Köse

„Ich arbeite beim Amt für Wohnungswesen als Teamleiterin im Leistungsbereich Wohngeld und bin auf dieser Position noch recht neu. Ich musste mich erst in der Rolle als neue Führungskraft finden, da ich durch eine externe Einstellung zur Stadt Köln gekommen bin. Insoweit lag der erste Arbeitsschwerpunkt insbesondere darauf, mich generell mit der Verwaltung auseinanderzusetzen und die mir bislang unbekannte Thematik des Wohngeldes vollumfänglich anzueignen. Dabei wurde ich von den übrigen Kolleg*innen der Wohngeldstelle immer und fortlaufend unterstützt.“

- › Einführung einer dauerhaften Heizkostenkomponente
- › Einführung einer Klimakomponente
- › Erhöhung des Wohngeldbetrages von durchschnittlich 180 Euro auf rund 370 Euro pro Monat

Zusätzlich wurde der Heizkostenzuschuss II für die Bürger*innen verabschiedet, die im Zeitraum September 2022 bis Dezember 2022 mindestens einen Monat lang Wohngeld bezogen haben. Die Auszahlung des pauschalierten Heizkostenzuschusses II erfolgte im Januar 2023.

Nachdem die konkreten Auswirkungen der angekündigten Wohngeldreform Anfang September 2022 erstmalig bekannt wurden, hat die Verwaltung unverzüglich alle erforderlichen Schritte in die Wege geleitet, um die Voraussetzungen zur Realisierung der dringend benötigten zusätzlichen Stellen- und Personalressourcen in der Wohngeldstelle des Amtes für Wohnungswesen zu schaffen. Basierend auf der von der Bundesregierung angekündigten Verdreifachung der wohngeldberechtigten Haushalte wurde auch die Zahl der Stellen in der Wohngeldstelle angepasst. Insgesamt wurden – zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2026 – rund 128 Stellen für verschiedene Aufgabenbereiche zuzüglich zunächst 30 und ab 1. Juli 2023 20 Stellen – befristet bis 31. Dezember 2023 – für (studentische) Hilfskräfte eingerichtet.

Bereits im Dezember 2022 startete das neu aufzubauende „Front-Office“ mit studentischen Hilfskräften. Hierfür wurde der Standort Dominium in der Tunisstraße genutzt. Es fanden unter anderem wichtige Zuarbeiten für die Leistungssachbearbeitung wie telefo-

Wohngeld-/Heizkostenzuschuss – Haushalte

Monat	2022	2023
Januar	7.011	16.118
Februar	7.217	7.604
März	7.274	15.333
April	7.548	8.579
Mai	7.682	9.301
Juni	7.813	9.953
Juli	7.808	10.519
August	17.676	10.715
September	8.141	11.240
Oktober	7.809	11.326
November	7.787	11.801
Dezember	8.020	12.477

Hinweise: Im August 2022 erhielten 7.886 Haushalte Wohngeld, zusätzlich erhielten 9.790 Haushalte den Heizkostenzuschuss I. Im Januar 2023 erhielten 9.186 weitere Haushalte den Heizkostenzuschuss II. Im März 2023 war die Programmierung des Landes auf die neuen Werte fertiggestellt, sodass dann die Nachzahlungen ab Januar 2023 stattfanden.

nische Erstkontakte mit Bürger*innen, Sachstandsinformationen sowie die Versendung von Antragsunterlagen statt.

Zusätzlich erfolgte im Front-Office das Onboarding der neuen Leistungssachbearbeiter*innen. Es wurden erste Kenntnisse zur Stadt Köln (für externe und verwaltungsfremd eingestellte Kolleg*innen) und zum Wohngeld vermittelt. Diese Mitarbeiter*innen wechselten nach einigen Wochen in die Standorte

Lindenthal und Kalk zur Leistungssachbearbeitung. Dort fand die weitere fachliche Einarbeitung statt.

Das Front-Office entlastete die Leistungssachbearbeitung und schuf Kapazitäten für die Einarbeitung der neuen Mitarbeiter*innen und die Antragsbearbeitung selbst. Aufgrund der fortschreitenden Einarbeitung der Leistungssachbearbeitung wurde das Front-Office zum 31. Dezember 2023 beendet.

Im Bereich der Leistungssachbearbeitung wurden ausschließlich fachfremde Mitarbeiter*innen eingestellt beziehungsweise stadtintern umgesetzt. Dies hatte eine längere und umfassendere Einarbeitung zur Folge. Im Bereich der Teamleitungen waren die längsten Vakanzen zu verzeichnen.

Diese sehr herausfordernde Situation konnte jedoch im Dezember 2023 entschärft und die Personalsituation als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Um die Wohngeldreform breiter bekannt zu machen und vor allem die entsprechenden Stakeholder einzubeziehen, fanden bereits im Februar 2023 drei digitale Informationsveranstaltungen gemeinsam mit dem Jobcenter und dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren statt. Hier wurden die Neuerungen zum Bürgergeld und zum Wohngeld-Plus erläutert. An diesen Veranstaltungen nahmen insgesamt mehrere hundert Multiplikator*innen aus den Hilfesystemen, der Wohnungswirtschaft, dem Ehrenamt und der Politik teil. Das Feedback zu den Veranstaltungen war durchweg positiv.

Nähere Informationen zu
den Veranstaltungsinhalten

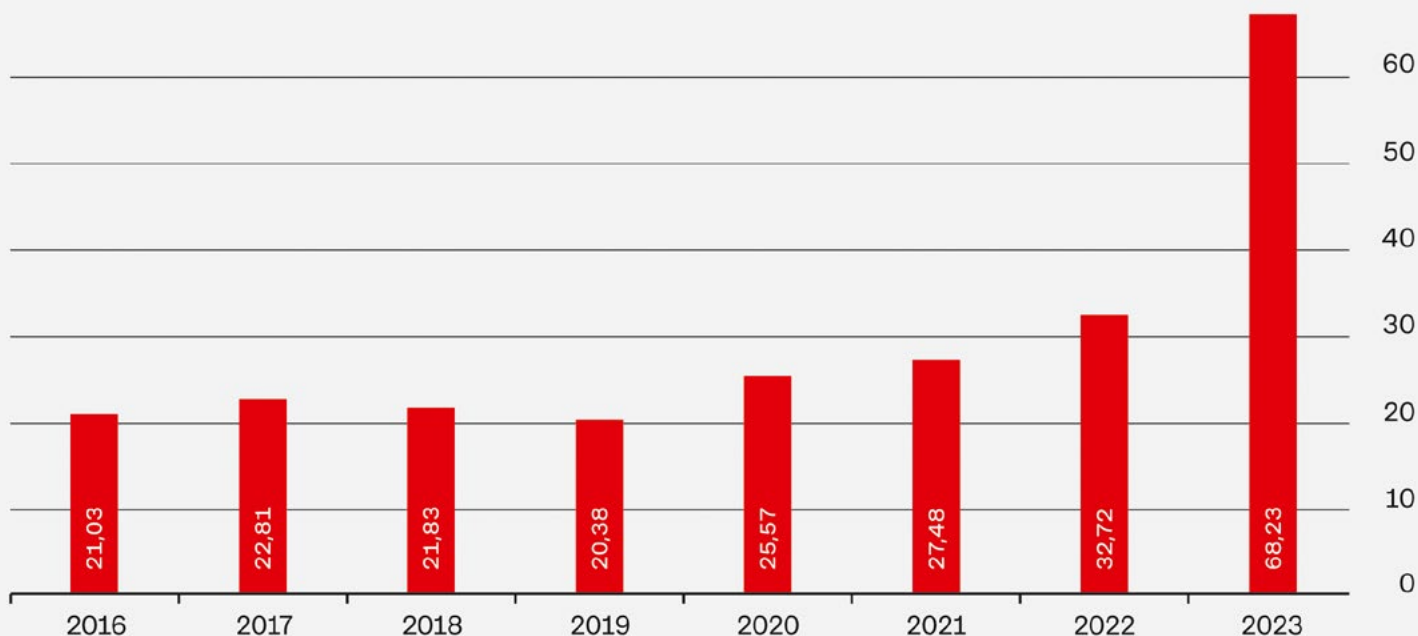


Mischa Bellinger

„Ich bin seit dem 1. September 2023 als Teamleiter im Leistungsbereich Wohngeld tätig. Als Externer aus der freien Wirtschaft musste auch ich mich erst in das Arbeitsgebiet neu einarbeiten und innerhalb der Stadtverwaltung zurechtfinden. Unter dieser Voraussetzung war ich anfangs auf den Einsatz und die Unterstützung von vielen hilfsbereiten Kolleg*innen angewiesen. Ich freue mich auf alle anstehenden Aufgaben, die mit der neuen Stelle im Bereich der Wohngeldstelle verbunden sind.“

Wohngeldzahlungen Köln 2016 – 2023

in Millionen Euro



Durchschnittlich hat 2022 jeder Empfänger*innenhaushalt monatlich ein Wohngeld von rund 257,00 Euro (2021: 255,00 Euro) erhalten. Nach der Novelle 2023 waren es monatlich 330,84 Euro.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Ausblick

Die Wohngeldstelle wird 2024 an zwei Standorten vertreten sein, linksrheinisch in Lindenthal und rechtsrheinisch in Kalk. Die notwendigen Umzüge sollen im Laufe des Jahres 2024 vollzogen werden.

Ein Schwerpunkt in 2024 wird die weitere Einarbeitung der neuen Mitarbeiter*innen und die Besetzung der noch offenen Stellen sein, um die Bearbeitungszeiten wieder zu reduzieren.

Weitere Informationen
zum Thema Wohngeld



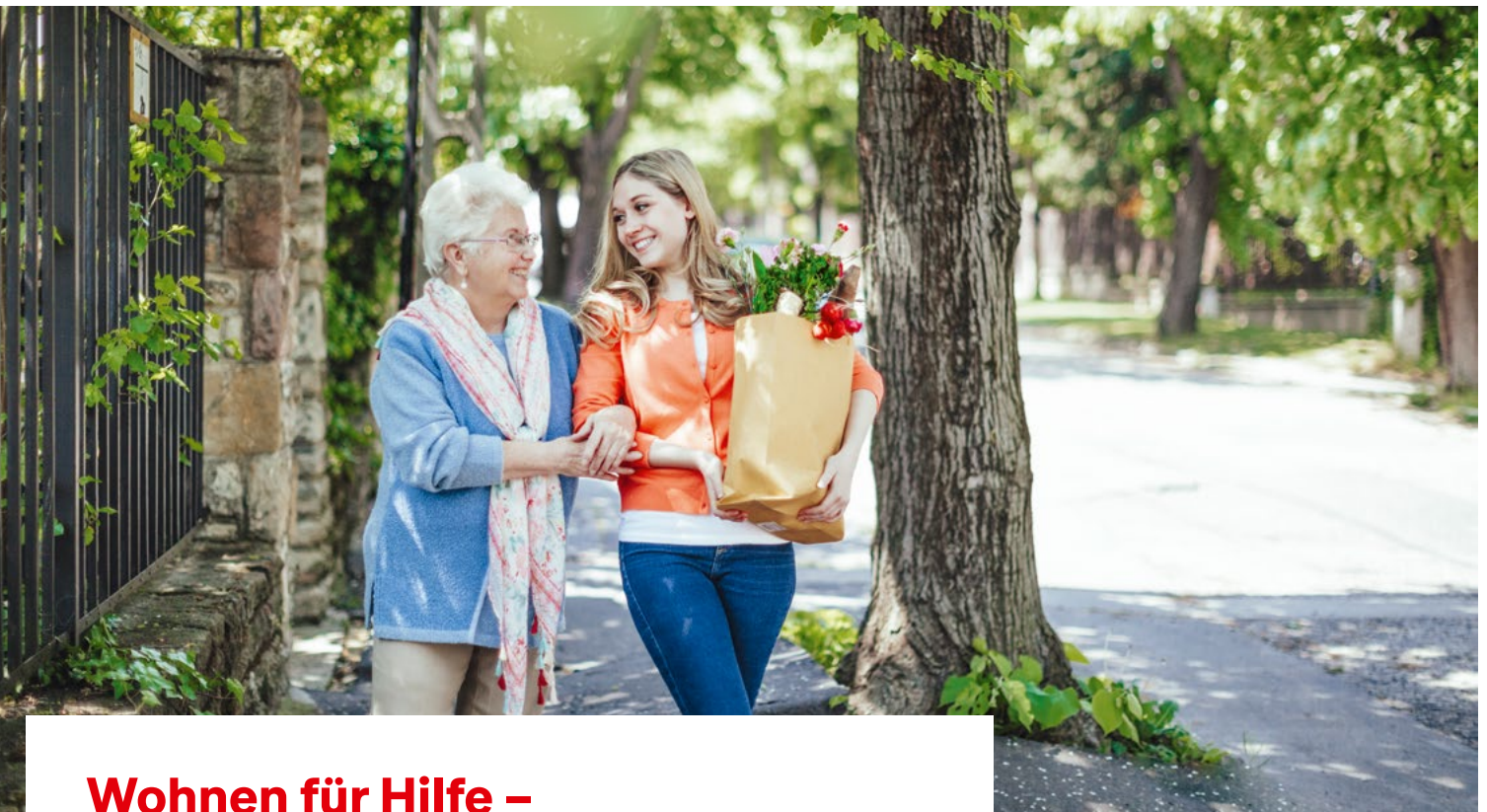
Soziales und Innovatives Wohnen

Soziale, innovative und generell neue Wohnformen gewinnen weiterhin an Bedeutung.

Im Zusammenhang mit dem gravierenden Strukturwandel in unserer Gesellschaft und abseits von klassischen Familienstrukturen entstehen neue Wohn- und Lebensgemeinschaften. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, muss sich auch der Wohnungsbau anpassen. Neue Wohnmodelle bieten Möglichkeiten einer optimalen Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität.

Zu diesen Wohnformen gehören neben dem Mehrgenerationenwohnen beispielsweise das Inklusiv- und Integrativwohnen, Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie Rollstuhlfahrer*innen, Senior*innen, Allein-erziehende und Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte oder auch betreute Wohngruppen für Menschen mit Behinderung.

Inklusiv-Wohnen bedeutet, Menschen mit Behinderung weitestgehende Teilhabe am alltäglichen Leben, etwa in Form einer gemeinsamen Wohngemeinschaft für behinderte und nichtbehinderte Menschen, zu ermöglichen.



**Wohnen für Hilfe –
Wohnpartnerschaften in Köln**

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

Die Informationsstelle beim Amt für Wohnungswesen wurde Anfang 2020 geschaffen und besteht aus zwei Mitarbeiterinnen. Sie ist Anlaufstelle für interessierte Bürger*innen, Baugemeinschaften, Projektinteressierte und Grundstückseigentümer*innen zum inklusiven und integrativen Wohnen sowie Wohnen im Alter. 2023 wurde die Informationsstelle von „Besondere Wohnformen“ in „Soziales und Innovatives Wohnen“ umbenannt.

Wohnen für Hilfe –

Wohnpartnerschaften in Köln

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln wurde schon 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Universität zu Köln. 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 jedoch ausgeschlossen.

Die Stadt Köln hat hohes Interesse daran, dass sich Studierende in der Stadt wohlfühlen und sie ihre private und berufliche Zukunft nach Abschluss ihres Studiums auch in Köln suchen.

Nicht nur Senior*innen, sondern auch Allein-erziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung können Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Die Gruppe der Senior*innen ist mit rund zwei Dritteln am stärksten vertreten, das Interesse von Familien ist jedoch stark gestiegen. Im Vordergrund stehen seit der Corona-Pandemie nicht mehr nur die Unterstützung, sondern besonders soziale Kontakte, die sich gerade bei den Älteren zum Beispiel durch den Verlust ihrer Lebenspartner*innen reduziert haben. Die Sorge vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit erhöht ihre Aufgeschlossenheit für diese alternative Wohnform zusätzlich. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetzwerken trägt dazu bei, dass mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter*innen Senior*innen sind. Neben Senior*innen wurden im Jahr 2023 unter anderem auch wieder Familien und Menschen mit Behinderung für das Projekt registriert.

Insgesamt wurden 126 Studierende im Berichtsjahr in die Kontaktdatenbank aufgenommen und 61 interessierte Wohnraumanbieter*innen registriert. Die Koordinator*innen des Projektes haben es mit 91 Vermittlungsversuchen geschafft, dass 35 Wohnpartnerschaften zustande gekommen sind. Dabei ist festzustellen, dass rund ein Drittel der neu registrierten Wohnraum-

anbietenden Familien und Alleinerziehenden zuzuordnen ist und Wohnen für Hilfe somit nicht nur eine Wohnform für Senior*innen.

Seit der städtischen Übernahme der Finanzierung im Jahr 2009 wurden in Köln bereits 936 Wohnpartnerschaften geschlossen. Diese Art des Zusammenwohnens hat sich in Köln bereits 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.

Das Konzept Wohnen für Hilfe wird von den Projektleiterinnen regelmäßig mit Vorträgen und ihrer Teilnahme an Informationsveranstaltungen beworben. Zudem gibt es zweimal jährlich vor Semesterstart eine Mega-Light-Plakat-Aktion in Köln, die auf das Projekt Wohnen für Hilfe aufmerksam macht.

Zur Internetseite
„Wohnen für Hilfe – KÖLN“



Claudia Denz/Gabriele Wacker

Das Team „Soziales und Innovatives Wohnen“ stellt sich vor – Frauenpower beim Amt für Wohnungswesen: „Seit Ende 2022 sind wir, Gabriele Wacker und Claudia Denz, das Team für Soziales und Innovatives Wohnen in Köln. Als Sachbearbeiterinnen in der Abteilung Wohnraumförderung entwickeln und initiieren wir gemeinschaftliche Wohnprojekte für vulnerable Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt oft benachteiligt sind. Wir beraten und vernetzen Projektgruppen und schauen dabei auch über Köln hinaus in andere Städte, um von deren Erfahrung zu profitieren. 2023 lag unser Schwerpunkt auf der Vorstellung unserer Arbeit in verschiedenen Gremien, wie zum Beispiel der Seniorenvertretung, auf Wohnprojekttagen, Messen und in der Öffentlichkeit zum Austausch und zur Schaffung eines Netzwerks. Es ist unser Anliegen, Projektgrup-



pen und besonders auch Investor*innen auf das Thema aufmerksam zu machen und mit uns zusammen verschiedenartige Wohnformen, angepasst an die jeweilige Lebenssituation der künftigen Bewohner*innen, zu entwickeln. Der Fokus liegt dabei auf bezahlbarem Wohnraum in Form von etwa Mehrgenerationenwohnen, inklusivem und integrativem Wohnen, aber auch auf dem Wohnen im Alter.“

Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil (PariSozial gGmbH Köln)

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.

Sie erhalten sowohl telefonisch, bei Hausbesuchen sowie in den Räumen von wohn mobil Unterstützung durch umfangreiche Informationen und persönliche Beratung zur Wohnungssuche und zum Umzug in eine barrierefreie oder behindertenfreundliche Wohnung. Das Unterstützungsmanagement beinhaltet neben Antragstellungen zur Finanzierung eines Umzugs auch die Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen und zu Behörden, wenn die Betroffenen aufgrund ihrer gesundheitlichen oder privaten Situation nicht in der Lage sind, diese 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, das die Arbeit mit einer Zuwendung zur Finanzierung von drei Berater*innen-Stellen unterstützt, gelang es im Jahr 2023, 92 Ratsuchenden zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder den Umzug zu organisieren.

Darüber hinaus wurden 2023 über 700 telefonische Erst- und Umzugsberatungen geleistet und in der Folge 455 Fälle bearbeitet. Die Zahl der Anfragen ist im Vergleich zu den Vorjahren stabil geblieben. Neben der Hauptzielgruppe der über 60-Jährigen fragen weiterhin vermehrt Familien mit Kindern, in Wohnungsnot geratene Personen und Menschen mit internationaler Geschichte an. Der erhöhte organisatorische und administrative Aufwand konnte mit Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen zur Schaffung einer zusätzlichen Stelle ab 2020 für den Bereich Wohnungswechsel bewältigt werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit von wohn mobil besteht vorwiegend aus der Teilnahme an vielfältigen Veranstaltungen. Mit Vorträgen und Informationsständen wird dort zu den Möglichkeiten der Wohnraumanpassung bei körperlicher Beeinträchtigung und/oder Demenz, zur Sturzprophylaxe und zu Hilfen bei einem Wohnungswechsel informiert. Zielgruppen sind neben interessierten Bürger*innen und Senior*innengruppen auch pflegende Angehörige und Mitarbeiter*innen verschiedener Einrichtungen der sozialen Arbeit. Daneben werden Mitarbeitende aus dem medizinischen und pflegerischen Bereich, aber auch Vermieter*innen und Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft adressiert.

Zur Internetseite von
„wohn mobil“



Neues Wohnen im Alter e.V.

Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften

Die Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften mit Älteren 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. Organisiert ist diese Arbeitsgemeinschaft im Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“ (NWia) mit Sitz in Köln.

2023 wurden rund 120 Menschen individuell, persönlich, telefonisch, per E-Mail oder auch per Videokonferenz beraten und begleitet. Über Netzwerktreffen und Teilnahmen an diversen Online-Fachveranstaltungen konnte NWia e.V. weitere interessierte 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 den Internetauftritt, Publikationen wie „KölnerLeben“ oder Newslettern von Netzwerkpartner*innen wie das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen“.

Der von NWia e.V. organisierte Runde Tisch traf sich im Jahr 2023 zu sechs Sitzungen. Über die Mailadresse *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 gegründeten Mehr-als-Wohnen-Bündnis. Dieses will dazu beitragen, den Kölner Immobilienmarkt wieder stärker am Gemeinwohl der Stadtgesellschaft auszurichten.

Die Anzahl der Einzelpersonen ab Mitte 50, die über Alternativen zu ihrer Wohnform nachdenken, nimmt in der Beratung stetig zu. Das Amt für Wohnungswesen fördert den Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“ mit einer Zuwendung zur Finanzierung einer Berater*innen-Stelle in Teilzeit.

**Zur Internetseite
von NWia e.V.**



WohnPortal Köln-Bonn

Ein zusätzliches Projekt des Vereins NWia e.V. ist das WohnPortal Köln-Bonn, das auch für die Stadt Köln relevant ist. Das Wohnportal ist zunächst Mitte 2022 für innovative, gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen für die Region Köln an den Start gegangen. Dort besteht die Möglichkeit, sich als Projektgruppe oder Einzelperson einzutragen und bestehende oder künftige Wohnprojekte sowie Gleichgesinnte zu finden und sich zu informieren. Weiterhin werden dort Neuigkeiten aus der Arbeit der Kommunen bekannt gegeben, aber auch Informationen über Förderprogramme und Termine. Der Bereich Soziales und Innovatives Wohnen wurde von Anfang an in dieses Projekt eingebunden und an der Entwicklung dieses Portals beratend beteiligt. Seit 2023 nimmt neben den Städten Köln und Bonn auch die Stadt Brühl an dem Projekt teil.

Zur Internetseite des
WohnPortals Köln-Bonn



Mehrgenerationenwohnen

Die Stadt Köln hat in der Vergangenheit ein Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte entwickelt und umgesetzt. Damit wurde ein Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen gesetzt. Dies folgte dem Ziel, den 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 verwendet. Die Mehrgenerationen-Wohnprojekte befinden sich in den Kölner Stadtteilen Niehl, Nippes, Ehrenfeld, Poll und Höhenberg. Investorin war die GAG Immobilien AG (GAG), die in enger Zusammenarbeit mit den Projektgruppen die Wohnprojekte realisiert hat. Informationen zu den Projekten finden sich auf der Internetseite der Stadt Köln.

Zur Internetseite von
Soziales und Innovatives
Wohnen



Nach dem Start mit dem Pilotprojekt Ledo im Jahr 2009 hat die GAG inzwischen viele weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Bewohner*innenvereinen erfolgreich umgesetzt.

Zur Internetseite
Neue Wohnformen der
GAG Immobilien AG



2023 ist in Köln-Bickendorf ein weiteres Projekt mit dem Verein WohnBunt e.V. an den Start gegangen, welches voraussichtlich 2024 bezogen wird. Mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte werden seitens der GAG auch in Zukunft angestrebt.

Die Beratungsstelle „Soziales und Innovatives Wohnen“ wirkt darauf hin, dass auch weitere Wohnungsgesellschaften und private Investor*innen den Mehrwert dieser Wohnform erkennen und eigene Projekte entwickeln.

Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen

Wachsender Beliebtheit erfreuen sich auch ambulante Wohngemeinschaften als Alternative zu herkömmlichen Pflegeeinrichtungen. 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. Pflegebedürftige Menschen oder auch ihre Angehörigen haben in der Wahl des Pflegedienstes Entscheidungsfreiheit. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen dem Einzelnen ein hohes Maß an Lebensqualität und Individualität erhalten. In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der geförderten ambulanten Wohngemeinschaften in Köln für unterschiedliche Zielgruppen deutlich erhöht.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Die Betreuung ist speziell auf die Bedürfnisse der in Wohngemeinschaften lebenden 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 Quadratmetern. Die Zimmer haben eine Größe von 14 bis 33 Quadratmetern. In jeder Wohngemeinschaft haben alle Mitbewohner*innen ein eigenes Zimmer, das sie sich individuell einrichten können. Die meisten Zimmer verfügen über ein Bad sowie einen Telefon- und Fernsehanschluss. Die Gemeinschaftsräume werden gemeinschaftlich eingerichtet. Die Küche wird meist von den Vermietenden vorgehalten. Die Gärten werden als Sinnesgärten angelegt und gefördert.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Bickendorf**



Wohnprojekt Köln-Sürth

Solche Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Vingst, Bickendorf, Ostheim, Buchheim, Stammheim, Ehrenfeld, Dünnwald, Bayenthal und Kalk. Für Humboldt/Gremberg hat die GAG eine entsprechende Wohngruppe mit zehn Personen neu geplant und umgesetzt. Der Erstbezug fand im April 2024 statt.

Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung

Eine weitere Form ambulanter Wohngruppen gibt es für Menschen mit Behinderung. Das Raumprogramm ist vergleichbar mit den

Demenzwohngruppen. Die Wohngruppengröße variiert zwischen vier und acht Personen. In der Regel wird auch hier eine 24-Stunden-Betreuung vorgesehen. Tagsüber sind die Bewohner*innen vielfach in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung tätig. 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. Weitere Projekte dieser Art sind in Planung.

9. Kölner Wohnprojektetag für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen am 10. Juni 2023

Zum vierten Mal hat das Amt für Wohnungswesen mit einem Infostand den Bereich „Soziales und Innovatives Wohnen“ auf der Tagesmesse im Forum der Volkshochschule im Rautenstrauch-Joest-Museum präsentiert.

Eine Vertreterin des Bereichs informierte dort zum Thema Wohnen im Alter, Wohnpartnerschaften (Wohnen für Hilfe), WohnPortal Köln-Bonn und über weitere Möglichkeiten zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten für vulnerable Gruppen.

Organisiert wurde der Wohnprojektetag vom Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und der MitStadtZentrale, die dem Haus der Architektur Köln (hdak) angegliedert ist.

Auf dem Infomarkt haben sich mehr als 20 Projekte aus Köln und Umgebung vorgestellt. Mit dabei waren Projekte, die zum Teil schon seit Jahren existieren, sowie Projektinitiativen, die in Planung sind und noch Mitbewohner*innen suchen. Zudem waren themenbezogene Dienstleistende und Banken vertreten.

Übergeordnetes Thema an diesem Wohnprojektetag war die soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung durch gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Impulsvorträge gewährten Einblicke in Beispielprojekte anderer Städte und deren Entwicklungen. Bei der abschließenden Podiumsdiskussion zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnprojekte für nachhaltige Stadtentwicklung“ wurde den Teilnehmer*innen der direkte Austausch miteinander ermöglicht.

Diese Messe ist eine der größten Kontaktbörsen ihrer Art in der Region und bietet den Interessent*innen neben den Informationsmöglichkeiten die Gelegenheit zur Vernetzung. Das Fazit der teilnehmenden städtischen Mitarbeiterin, Gabriele Wacker, zu den umfangreichen Informationsmöglichkeiten und der positiven Resonanz:

„Eine wichtige, impulsgebende Veranstaltung für alle, die durch gemeinschaftliches Wohnen eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung in Köln unterstützen möchten.“

Gabriele Wacker, Stadt Köln

Stadtinformationskampagnen

Auch im Jahr 2023 hat das Amt für Wohnungswesen wieder verschiedene Motive über die Stadtinformationsanlagen im Stadtgebiet Köln plakatieren lassen. Mega-Light-Plakate und digitale Werbeflächen machten die Öffentlichkeit gezielt auf

Themen und Projekte im Bereich Wohnen aufmerksam.

Auch das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ der Universität zu Köln, der Seniorenvertretung und der Stadt Köln wurde dabei beworben.



Veranstaltung „Innovatives Wohnen“

Claudia Denz (rechts im Bild) vom Team „Soziales und innovatives Wohnen“ mit den Projektkoordinatorinnen von „Wohnen für Hilfe“ (Universität zu Köln)

**Bezahlbaren Wohnraum
schützen**



Wohnungsaufsicht

Die Kommunen arbeiten im Rahmen der Wohnungsaufsicht darauf hin, dass Mindestanforderungen an Wohnraum eingehalten und Missetände beseitigt werden. Rechtsgrundlage ist das Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW). Dieses Gesetz regelt sowohl die Wohnungsaufsicht als auch den Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung.

Die Wohnungsaufsicht sorgt dafür, dass Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum eingehalten werden. Diese Mindestanforderungen sind gesetzlich definiert. Es geht dabei nicht darum, Modernisierungen einzufordern, die über die gesetzlich definierten Mindestanforderungen hinausgehen.

Nach § 5 des WohnStG NRW sind die Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum 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. die 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 zehn 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 eine Kontaktaufnahme mit den Verfügungsberechtigten soll vorrangig eine freiwillige Mängelbeseitigung erreicht werden.

Wenn Eigentümer*innen dazu nicht bereit sind, kann das Amt für Wohnungswesen behördlich anordnen, die Mindestanforderungen an Wohnraum herzustellen. Das kann, wenn nötig, auch mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden. Um der behördlichen Anordnung Nachdruck zu verleihen, wird dann in der Regel ein Zwangsgeld festgesetzt.

Das Wohnraumstärkungsgesetz NRW schränkt insoweit die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz auf rechtlich zulässige Weise ein.

Wenn die Mindestanforderungen an Wohnraum in gravierender Weise missachtet werden, 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, kann die Unterschreitung der Mindestanforderungen den Verfügungsberechtigten nicht angelastet werden. In diesem Fall kann die Wohnungsaufsicht nicht gegenüber den Verfügungsberechtigten einschreiten.

In der Praxis handelt es sich bei der Mehrzahl der Fälle um Feuchtigkeitsschäden sowie daraus resultierende Schimmelpilzbildung. Hinweise auf derartige Mängel erhält die Wohnungsaufsicht oft durch die Mieter*innen selbst, aber auch zum Beispiel über das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln. Im Jahr 2023 erhielt die Wohnungsaufsicht insgesamt 289 Mängelanzeigen, 209 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 insoweit freiwillig wiederhergestellt wurden.

2023 war es in sechs Fällen erforderlich, die Mängelbeseitigung seitens der Wohnungsaufsicht durch behördliche Anordnung sowie die Androhung und gegebenenfalls auch Festsetzung eines Zwangsgeldes durchzusetzen.

In 33 Fällen ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer*innen lagen.

Dabei handelte es sich überwiegend um die Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz in Wohnungen, die durch fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Wohnraumnutzenden verursacht wurden.

In diesen Fällen informieren die städtischen Mitarbeiter*innen die Nutzer*innen der Wohnung über richtiges Heizen und Lüften. Die Wohnungsaufsicht hat den Flyer „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ aufgelegt, der bei diesen Beratungen ausgehändigt wird.



Zum Flyer „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“

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 wenn der Zutritt zu der Wohnung nicht ermöglicht wurde.

Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle ist als Schranke der grundgesetzlich garantierten Vertragsfreiheit zu verstehen. Sie ist ein preispolitisches Instrument zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten oder nicht mehr zweckgebundenen öffentlich geförderten Wohnungsbestand, der in Köln rund 93 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 Höchstmieten-niveau eingeführt wird. Die kontroversen politischen Diskussionen und rechtlichen Auseinandersetzungen um die sogenannte „Mietpreisbremse“ haben die rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Regelung 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 einzugreifen, 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.

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 darf gesetzlich auch anordnen, dass die durch eine Mietpreisüberhöhung ordnungswidrig erzielten Mehrerlöse abgeführt werden. Außerdem können die Geschädigten die Rückerstattung des gesetzeswidrig erzielten Mehrerlöses 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 (BGH) in den letzten Jahren die Anforderungen für eine ahndungswürdige Mietpreisüberhöhung hoch angesetzt. So wurde entschieden, dass bei der Beurteilung, ob Vermieter*innen mit der Mietforderung „ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausnutzen“, 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 Mieter*innen freiwillig, das heißt trotz objektiv bestehender Ausweichmöglichkeiten, den Mietvertrag mit einer übersteuerten Miete unterschrieben haben. Mieter*innen müssen immer konkret darlegen, dass sie sich beim Abschluss des Mietvertrages in einer Zwangslage befunden haben, dass sie nicht ohne weiteres auf eine andere Wohnung hätten ausweichen können und dass sie alles versucht und unternommen haben, 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 des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren oder des Jobcenters Köln informiert. Auch der Mieterverein Köln e.V. oder soziale Einrichtungen machen auf solche Verdachtsfälle aufmerksam.

Bedingt durch die hohen Hürden der Rechtsprechung des BGH wurden 2023 keine neu-

en Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffen und vier bereits laufende Verfahren abgeschlossen.

Mietwucher

Im Unterschied zur 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*innen steht und dabei eine individuelle Zwangssituation der Mieter*innen ausgenutzt wird. Persönliche Zwangslagen können beispielsweise die 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, gibt die Staatsanwaltschaft den Fall an das Amt für Wohnungswesen ab. Dort erfolgt dann die Überprüfung einer möglichen Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStrG.

Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums

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

Köln hat bereits seit einigen Jahren erhöhten Wohnungsbedarf. Dies hat rechtlich unter anderem zur Folge, dass in Köln seit 1. Juli 2020 die Mieterschutzverordnung NRW¹ gilt.

Zum Schutz des in Köln verfügbaren Wohnraums ist erstmals am 1. Juli 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 1. Juli 2019 durch eine inhaltlich neugefasste, erweiterte

Wohnraumschutzsatzung abgelöst. Diese Satzungen dienen dem Schutz von frei-finanziertem oder nicht mehr zweckgebundenem öffentlich geförderten Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung.

Auch für den öffentlich geförderten Wohnraum gibt es ein Verbot der Zweckentfremdung. Hierfür ist § 21 Absatz 3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) maßgeblich.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) zum 1. Juli 2021 wurde der Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt. Während seit 2014 der Wohnraumschutz in Köln lediglich auf kommunalen Satzungen beruhte, regelt das neue 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 haben dies in NRW derzeit die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf und Münster. Die Stadt Köln hat die seit 2019 gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01. Juli 2021 neu gefasst und an die gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW angepasst.

1 Die Mieterschutzverordnung NRW regelt seit 1. Juli 2020 die Anwendbarkeit der §§ 556d, 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. Juni 2020 geltende Kündigungssperrfristverordnung NRW und die verschärfte Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind in die neugefasste Mieterschutzverordnung NRW eingeflossen.

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

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

genehmigungspflichtig. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt für jede Art² von frei-finanziertem Wohnraum, auch für Einfamilienhäuser.

Wird ausnahmsweise eine Genehmigung auf Erteilung 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 bestimmen dazu genau, welche Anforderungen an Ersatzwohnraum gestellt werden. Der Ersatzwohnraum muss auf Kölner Stadtgebiet neu geschaffen werden. Dieser muss bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen. Wegfallender familien-gerechter Wohnraum soll durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Ebenso darf der Ausstattungsstandard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums durch

den Ersatzwohnraum nicht deutlich überschritten werden. Damit hat die Stadt Köln die Möglichkeit, bei 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 Eigentümer*innen tätig (Antragsverfahren³) oder ermittelt selbständig bei Verdacht auf Wohnraumzweckentfremdung (Wiederzuführungsverfahren⁴).

2023 haben Eigentümer*innen für insgesamt 336 Wohneinheiten Anträge auf Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung oder eines sogenannten Negativattestes⁵ gestellt.

3 Auf Antrag der Eigentümer*innen 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 (in der Regel für ein Wohnungsmietverhältnis) wieder zuzuführen, ermittelt das Amt für Wohnungswesen selbstständig, ob eine Zweckentfremdung im Sinne der Wohnraumschutzsatzung vorliegt.

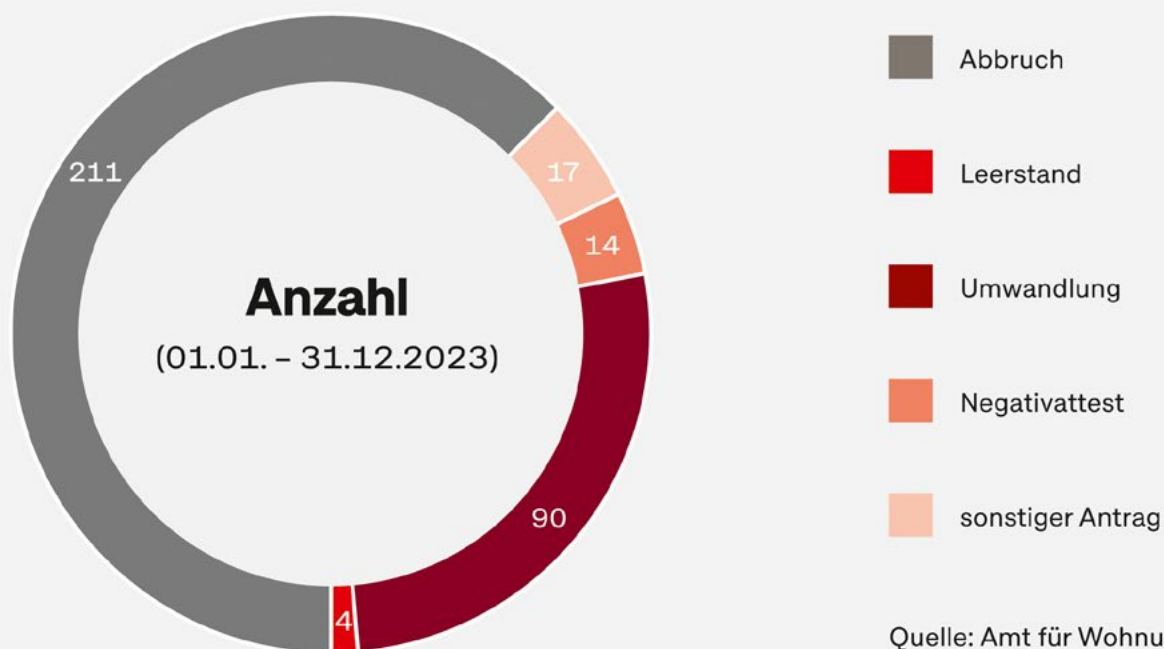
5 Mit einer Negativbescheinigung bestätigt das Amt für Wohnungswesen auf Antrag im Einzelfall, dass eine geplante anderweitige Nutzung von Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

2 Bereits mit der Neufassung der Satzung zum 1. Juli 2019 wurde der Schutzbereich der Satzung auf Wohnraum jeder Art ausgedehnt. Dies gilt so ab 1. Juli 2021 weiterhin.

Wohnraumschutz 2023 in Zahlen

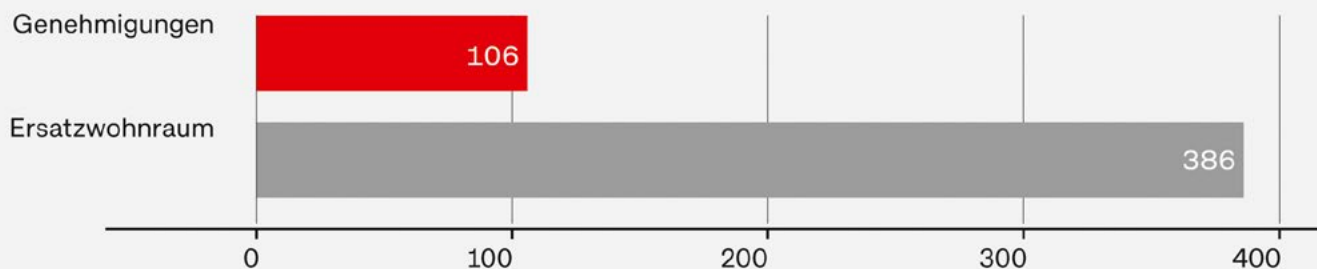
Neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



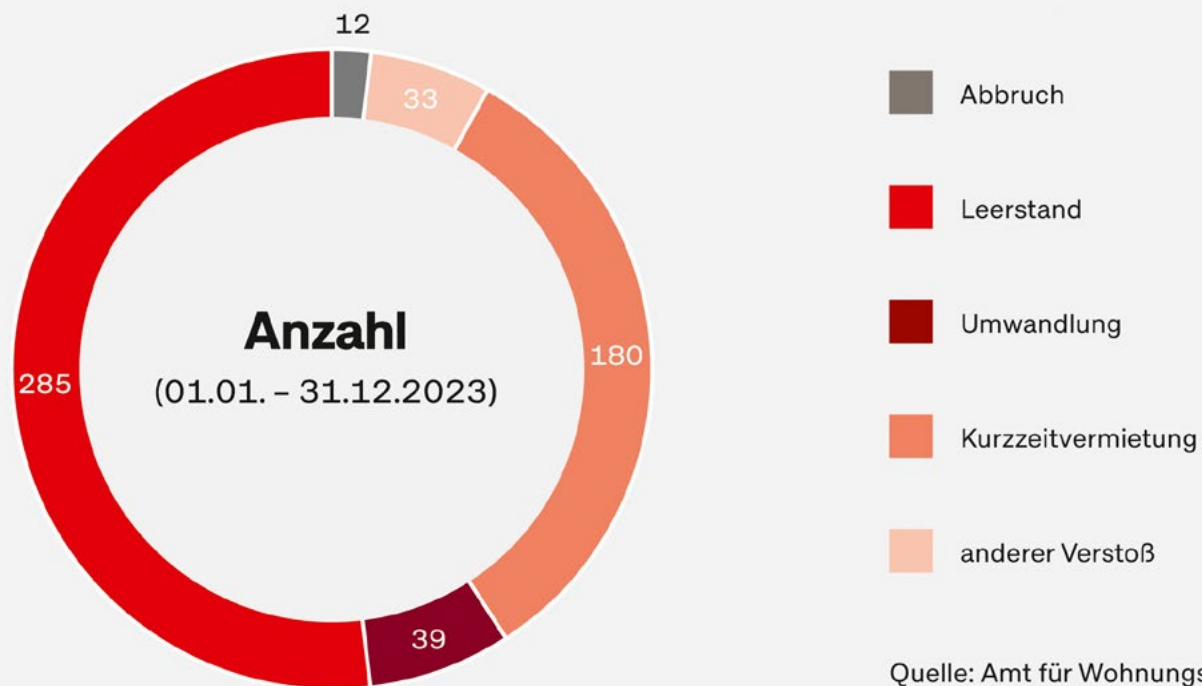
Genehmigungen und Ersatzwohnraum

Anzahl Wohneinheiten (01.01. - 31.12.2023)



Neu eröffnete Wiederzuführungsverfahren

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



In den Wiederzuführungsverfahren geht das Amt für Wohnungswesen Hinweisen auf mögliche Wohnraumzweckentfremdungen durch Recherche und Ermittlungen vor Ort nach. Derartige Hinweise können auch online unkompliziert an das städtische Meldeportal gerichtet werden.



[Zum Meldeformular
Wohnraumzweckentfremdung](#)

Bußgeldverfahren

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. Juli 2021 sieht das WohnStG NRW Geldbußen bis zu 500.000 Euro je betroffener Wohneinheit vor. 2023 wurden insgesamt 182 Bußgeldverfahren eingeleitet. Diese betreffen jeweils mindestens eine, können aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen. Insgesamt waren 232 Wohneinheiten von Bußgeldverfahren betroffen.

Kurzzeitvermietung von Wohnraum

Eine bedeutsame Rolle bei Fällen von Wohnraumzweckentfremdung spielt in Köln, dass zunehmend Wohnungen dauerhaft für die Kurzzeitvermietung zum Beispiel an Tourist*innen verwendet und damit dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Köln ist hiervon ähnlich betroffen wie vergleichbare Metropolen. Kritisch sieht die Stadt Köln dabei, dass die ursprüngliche Idee eines „homesharing“ (Teilen von Wohnungen), die auf Gegenseitigkeit oder Erstattung der Selbstkosten beruht, zu einem durchökonomisierten 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 Wirt-

schaftspolitik der Universität zu Köln (2020)⁶ belegt die deutliche Zunahme solcher Angebote der Kurzzeitvermietung seit 2007.

Seit Inkrafttreten des WohnStG NRW sowie der daran angepassten Kölner Wohnraumschutzsatzung zum 1. Juli 2021 gilt:

- › Kurzzeitvermietungen müssen bereits ab dem ersten Tag gegenüber dem Amt für Wohnungswesen durch Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte angezeigt werden.
- › Kurzzeitvermietungen sind genehmigungspflichtig, wenn sie für mehr als insgesamt 90 Tage pro Kalenderjahr erfolgen soll (für Studierende, die ihre selbstgenutzte Wohnung zum Beispiel während eines Auslandssemesters als Kurzzeitvermietung überlassen möchten, gibt es eine Sonderregelung).

Das WohnStG NRW zählt lediglich Beispiele auf, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt, so auch die Kurzzeitvermietung. Auch kann eine Vermietung von Wohnraum für einen längeren Zeitraum eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung sein, wenn sie zum Zwecke eines nur vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen Unterkommens von Mieter*innen erfolgt.

6 „Kurzzeitvermietung in Köln – Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung“, Felix Mindl, Oliver Arentz, Institut für Wirtschaftspolitik der Universität zu Köln, Dezember 2020

Registrierungspflicht für alle Anbieter*innen von Kurzzeitvermietung

Seit 1. Juli 2022 ist

- › für jede Kurzzeitvermietung in Köln eine Wohnraum-Identitätsnummer (WID) erforderlich,
- › das Anbieten von Wohnraum in Köln zur Kurzzeitvermietung ohne eine gültige WID unzulässig und eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann,
- › jede Werbung und das Verbreiten von Angeboten zur Kurzzeitvermietung ohne WID, auch durch Online-Portale oder in Publikationen, unzulässig und 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 auf die tatsächliche Anzahl und Lage der betroffenen Wohnungen im Kölner Stadtgebiet und auf die namentliche Benennung der Anbieter*innen.

Die Vergabe der WID erfolgt 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. Nur für diejenigen Fälle, in denen Bürger*innen eine nach dem Gesetz genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung (maximal 90 Tage pro Kalenderjahr) beabsichtigen, werden WID in dem Online-Verfahren automatisiert vergeben.

Die Anbieter*innen dieser genehmigungsfreien Variante von Kurzzeitvermietung müssen außerdem im Online-Verfahren die tatsächlichen Belegungstage in einem Belegungskalender dokumentieren. Dadurch kann nachvollzogen werden, ob der genehmigungsfrei mögliche Zeitraum von 90 Tagen nicht überschritten wird. Für Studierende gilt für die selbstgenutzte Wohnung eine Sonderregelung. Sie ermöglicht Kurzzeitvermietung genehmigungsfrei bis zu 180 Tagen pro Kalenderjahr. Der Nachweis des Studierendenstatus wird durch das Amt für Wohnungswesen überprüft und die WID 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.

Das WohnStG NRW sieht außerdem vor, dass auch Bürger*innen, die für ihr Kurzzeitvermietungs-Angebot keinen Wohnraum nutzen (sondern zum Beispiel 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. Dadurch sollen Missbrauchsmöglichkeiten zusätzlich verringert werden. Auch in diesen Fällen wird die WID erst erteilt, nachdem das Amt für Wohnungswesen die entsprechende Widmung der

Räume (zum Beispiel anhand der Baugenehmigung) daraufhin überprüft hat, dass es sich nicht um Wohnraum handelt.

Das Registrierungsverfahren erleichtert daneben auch den im WohnStG NRW festgeschriebenen Datenaustausch mit den Steuer- und Finanzbehörden. Dadurch kann die korrekte Abführung von Steuern und Abgaben leichter nachvollzogen werden.

In Köln wurden bis 31. Dezember 2023 insgesamt 4.294 gültige WID erteilt. Damit liegt Köln an der Spitze aller betroffenen „Satzungskommunen“ in NRW.

Verstöße gegen die Regelungen des WohnStG NRW zur WID werden mittels Bußgeldverfahren geahndet.

Kurzzeitvermietungen

Stadt	Aachen	Münster	Bonn	Dortmund	Düsseldorf	Köln
Anmeldungen	413	564	574	813	2.155	4.294



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Volkhoven / Weiler**

Leerstand von Wohnraum

Auch ein längerfristiger Leerstand von Wohnraum verknüpft das verfügbare Wohnungsangebot in Köln. Leerstand einer Wohnung gilt dann als Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn er länger als sechs Monate andauert. Diese großzügige gesetzliche Regelung ermöglicht den Eigentümer*innen von Mietwohnraum, bei einem Mieter*innenwechsel 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 dazu verpflichtet, den Leerstand ihres Wohnraumes unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen anzuzeigen und dabei die Gründe hierfür darzulegen und zu belegen. Auf der Grundlage dieser Angaben entscheidet das Amt für Wohnungswesen, ob ein länger als sechs Monate andauernder Leerstand 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. Dabei unterstützt ein stadtweit tätiger Ermittlungsdienst.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Nippes**

**Schutzbedürftige
sicher unterbringen**



Unterbringung von Geflüchteten

Gesetzliche Grundlagen

Die Kommunen in Nordrhein-Westfalen sind nach § 1 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG NRW) gesetzlich verpflichtet, Geflüchtete unterzubringen, die ihnen vom Land durch die Bezirksregierung Arnsberg zugewiesen werden.

Dies sind in erster Linie Asylbewerber*innen, die sich noch im Asylverfahren befinden, Geflüchtete, die aus humanitären oder politischen Gründen in Kontingenten aufgenommen werden (zum Beispiel Ortskräfte aus Afghanistan) sowie Geflüchtete aus der Ukraine. Auch Menschen aus Nicht-EU-Ländern, die unmittelbar nach Köln kommen, sind gemäß § 1 Abs. 3 FlüAG zunächst unterzubringen, um ihre Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Zahlen, Daten, Fakten

Zum Jahresbeginn 2023 brachte das Amt für Wohnungswesen insgesamt 10.839 Geflüchtete unter, zum Jahresende 10.427. Damit blieben die Unterbringungszahlen 2023 durchgehend auf dem hohen Niveau der Jahre 2015 bis 2018. Im Jahresverlauf 2023 gab es zudem eine erhebliche Fluktuation in der Unterbringung aufgrund der hohen Zahl unerlaubt eingereister Personen, die, überwiegend aus Westbalkanstaaten kommend, Köln direkt aufsuchten. Im März erhöhte sich die Zahl der unterzubringenden Personen zwischenzeitlich auf 11.388.

Die Zahl der städtisch untergebrachten Geflüchteten aus der Ukraine hat 2023 währenddessen stetig abgenommen von 3.874 auf 2.802.

Michaela Küppers

„Ich bin beim Amt für Wohnungswesen als Diplom-Sozialpädagogin angestellt. Mein Aufgabengebiet umfasst den Sozialen Dienst für Geflüchtete. In diesem Bereich bin ich seit 2014 mit großer Freude beschäftigt. Das Wichtigste meiner Arbeit ist die angemessene Unterbringung und Anbindung von Menschen mit Fluchthintergrund unter Beachtung ihrer sozialen, räumlichen und medizinischen Multi-problemlagen. Bei meiner Tätigkeit war es mir im letzten Jahr auch eine große Freude neue Kolleg*innen einzuarbeiten und Qualitätsstandards unserer Abteilung weiterzureichen.“



Soziale Betreuung

Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben

Die soziale Betreuung der städtisch untergebrachten Geflüchteten übernimmt der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen sowie Träger der freien Wohlfahrtspflege, die hierfür vom Amt für Wohnungswesen beauftragt wurden. In beiden Fällen ist speziell ausgebildetes Fachpersonal der Sozialen Arbeit tätig.

Die Teams im Sozialen Dienst sind auf die Stadtteile aufgeteilt und betreuen die dort liegenden Unterbringungsstandorte. Diese Aufteilung erleichtert eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den ebenfalls stadtteilbezogenen Willkommens- und Ehrenamtsinitiativen.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen arbeitet eng mit dem Interkulturellen Dienst und dem Kommunalen Integrationszentrum zusammen, die im Amt für Integration und Vielfalt angesiedelt sind. Ansprechpartner für Fragen, die den Schutz von Kindern und Jugendlichen betreffen, ist der Allgemeine Soziale Dienst (ASD) des Amtes für Kinder, Jugend und Familie. Für die Gesundheitsversorgung und -beratung der Geflüchteten ist das Team Flüchtlingsmedizin des Gesundheitsamtes ein enger Kooperationspartner des Sozialen Dienstes.

Geflüchtete erhalten zu Beginn der städtischen Unterbringung eine Erstberatung durch den Sozialen Dienst. Hier werden individuelle Hilfe- und Unterstützungsbedarfe festgestellt

und die Perspektive in der Unterbringung besprochen.

Die Fachkräfte der Sozialen Arbeit stehen dann im weiteren Verlauf der Unterbringung in regelmäßigen Sprechstunden vor Ort für Fragen zur Verfügung.

Insbesondere vermittelt der Soziale Dienst Geflüchtete in Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Integrationszentrum in integrationsfördernde Maßnahmen (Schule und Fortbildung, Sprach- und Integrationskurse, Selbsthilfe, Arbeit).

Die untergebrachten Geflüchteten sind sehr unterschiedlich nach Herkunft, Alter, Bildung, Religion, Gesellschaftsschicht, Fluchtgründen, Familienkonstellation (Familie, Ehepaar, alleinerziehende Mutter), körperlichen oder gesundheitlichen Einschränkungen und sexueller Orientierung.

Diese Aspekte berücksichtigt der Soziale Dienst im Rahmen der unterstützenden sozialen Begleitung bei den Integrationsbemühungen, soweit sie bekannt sind.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen und die Fachkräfte beauftragter Träger der freien Wohlfahrtspflege, die an unterschiedlichen Standorten die Betreuung der Geflüchteten übernehmen, leisten die sozialarbeiterische Beratung und Begleitung nach Maßgabe der „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen“ mit nachfolgend skizzierten Integrationsauftrag:

- › Erstberatung: Perspektiven aufzeigen
- › Regelmäßige Sprechstunden vor Ort
- › Vermittlung in beziehungsweise Initiierung von integrationsfördernden Maßnahmen (Sprach- und integrationsbegleitende Kurse zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Integration) mit dem Ziel einer Wohnungsvermittlung
- › Unterstützung/Installation von Hilfen bei:
 - wirtschaftlicher Integration (Zusammenarbeit mit Integration Point/Arbeitsagentur und Jobcenter, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuchen)
 - soziale Integration (Vermittlung der Bewohner*innen in soziale Angebote der Stadt oder des Stadtviertels, unter anderem durch laufende Kontakte zum Interkulturellen Dienst, sozialen Institutionen, Förderung von Selbsthilfeaktivitäten, Willkommensinitiativen)

- kulturelle Integration (Vermittlung kultureller Gepflogenheiten, Vermittlung zu Angeboten bei FliehKraft-Kölner Flüchtlingszentrum, Selbsthilfen, Sportvereinen)

Die „Gruppe“ der Geflüchteten ist in sich divers und muss als solche betrachtet werden. Dies wird von Beginn an bei der Unterbringung bis hin zu ihrem Weg in die schulische, berufliche und gesellschaftliche Integration ganzheitlich beachtet. Integration und „Ankommen“ funktioniert nicht alleine über eine Unterkunft, in der sich ein selbststrukturierter Tagesablauf verwirklichen lässt. Hier kommt es insbesondere auch auf die soziale und unterstützende Begleitung an, die speziell ausgebildetes Fachpersonal der Sozialen Arbeit in Zusammenarbeit mit freien Trägern sowie einer Vielzahl von ehrenamtlichen Akteur*innen leistet.



Khaled Sinouh

„Im Amt für Wohnungswesen bin ich in der Objektakquise tätig. Meine zentrale Aufgabe besteht darin, dringend benötigten Wohnraum für Schutzsuchende, obdachlose Menschen und benachteiligte Gruppen zu beschaffen, die auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt kaum Chancen hätten. Damit trage ich dazu bei, Menschen vor dem sozialen Abstieg zu bewahren und ihnen eine Perspektive zu geben.“

Kooperationspartnerschaften und Vernetzung

Um den Anforderungen an eine wirtschaftliche, soziale und kulturelle beziehungsweise gesellschaftliche Integration von untergebrachten Geflüchteten gerecht werden zu können, arbeitet das Amt für Wohnungswesen mit weiteren städtischen Dienststellen, Wohlfahrtsverbänden, freien Trägern, Lobbygruppen und den Willkommensinitiativen des ehrenamtlichen Engagements intensiv zusammen.

Ziel ist es, 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. Zur Beratung und Betreuung des Personenkreises hat sich eine enge Kooperation mit Fachkräften von Wohlfahrtsverbänden bewährt, die teilweise auch im Auftrag der Stadt Köln die Betreuung von Unterbringungsstandorten übernehmen.

In vielen Stadtteilen mit Unterkünften für Geflüchtete sind gute Netzwerke entstanden, in denen Schulen, Kindertagesstätten, das Amt für Kinder, Jugend und Familie, vertreten etwa durch die Bezirksjugendpflege, das jeweilige Bürgeramt, vertreten durch die Ehrenamtskoordinator*innen, Bürgervereine, die Bezirksbeamt*innen der Polizei sowie weitere Betreuende beteiligt sind.

Eine Zusammenarbeit besteht zudem mit Mitarbeiter*innen der freien Träger und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus frem-

den Kulturkreisen verfügen, beispielsweise Willkommensinitiativen, die sich in Folge des großen Engagements 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 als Mittler zwischen den Kulturen. Über eine Selbsthilfeorganisation für Migrant*innen unterstützt eine Integrationsmittlerin die Gruppe der Zugewanderten mit russischem Sprachhintergrund.

Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter

Die Steuerung der Belegung in den Unterkünften für Geflüchtete ist eine weitere zentrale Aufgabe der Fachkräfte des Sozialen Dienstes.

Im Rahmen der Belegung werden besondere Unterbringungsbedarfe der Geflüchteten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Unterbringungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Einige Bedarfe sind offensichtlich, wie etwa bei Frauen mit einer fortgeschrittenen Schwangerschaft, einer Familie mit vielen Kindern, Menschen im Rollstuhl oder mit einer körperlichen Behinderung. Andere Bedarfe bedürfen einer freiwilligen Offenbarung der Vulnerabilität durch die Geflüchteten, wie etwa bei psychischer Erkrankung, Traumatisierung oder Betroffenheit von Menschenhandel oder sexueller Gewalt. Diese Themen können häufig erst nach einiger Zeit besprochen werden, wenn sich ein Vertrauensver-

hältnis zur betreuenden Person entwickelt hat. Bei besonderer Schutzbedürftigkeit wird im Rahmen der bestehenden Ressourcen für eine adäquate Unterbringung Sorge getragen. Vorgelegte Atteste über besondere Bedarfe von Geflüchteten werden dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorgelegt, welches gegebenenfalls eine Empfehlung für eine andere Unterbringung ausspricht.

Bei Kindern wird auch die Erreichbarkeit von Kindertagesstätten und Schulen berücksichtigt, bei chronisch kranken Personen die Nähe von Apotheken und Ärzt*innen, bei Menschen im Rollstuhl die Unterbringung in einer barrierefreien Unterkunftseinheit angestrebt.

Die Unterbringung erfolgt bevorzugt in abgeschlossenen Wohneinheiten statt in Unterkünften mit Gemeinschaftssanitäranlagen oder -küchen. Abgeschlossene Einheiten gewährleisten eine Privatsphäre, die es ermöglicht, eigene Strukturen im Alltag aufzubauen. Es ist gelungen, 2023 rund drei Viertel der Geflüchteten in abgeschlossenen Wohneinheiten unterzubringen, obwohl diese in Köln mit einem angespannten Wohnungsmarkt nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Dem politischen Auftrag, Gemeinschaftsunterkünfte abzubauen, konnte seit 2022 aufgrund der Aufnahme ukrainischer Geflüchteter nicht nachgekommen werden, da jeder Platz zur Unterbringung benötigt wurde.

In Bezug auf geflüchtete Frauen, die Opfer von Menschenhandel geworden sind, besteht ein durch Ausländeramt, Amt für Wohnungswesen und dem agisra e.V. abgestimmtes Verfahren zur gesundheitlichen Versorgung,

psychosozialer Unterstützung und Unterbringung in Einrichtungen speziell für Frauen.

Das Wohnprojekt der Stadt Köln für LSBT*I*Q Geflüchtete wurde 2017 bezogen und 2019 auf 34 Plätze erweitert, die auch noch 2023 unverändert bestanden. Der Aidshilfe e.V. in Verbindung mit Rubicon e.V. obliegt die Betreuungsträgerschaft. Diese Kooperation hat sich bewährt und wird fortgeführt.

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 sind:

- › Schutz untergebrachter Geflüchteter mit besonderem Augenmerk auf Kinder und vulnerable Geflüchtete
- › Prävention jeglicher Formen von Gewalt, Sicherheitskonzept
- › Intervention
- › Allgemeine Ablaufschemata
- › Schutzvereinbarungen
- › Verhaltensregeln für Mitarbeiter*innen sowie Bewohner*innen
- › Verbindlicher Handlungsleitfaden für Mitarbeiter*innen im Krisen- und Interventionsfall
- › Maßnahmenkatalog mit Kontaktdaten 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, beziehungsweise befinden sich als Ergänzung bereits in der praktischen Umsetzung.

Der Rat der Stadt Köln hat diesem Konzept am 10. September 2020 zugestimmt. Die zunächst auf zwei Jahre befristete Stelle zur Gewaltschutz-Koordination konnte am 1. Oktober 2020 besetzt werden und besteht durch Ratsbeschluss vom 8. September 2022 dauerhaft.

Wesentliche Aufgaben der Koordination im Jahr 2023 waren:

- › das Gewaltschutzkonzept in der täglichen Arbeit der Fachkräfte in den Unterkünften installieren und verankern
- › Informationen über die Gewaltschutzkonzept-Umsetzung und Aufgaben der Koordination für neue Mitarbeiter*innen vermitteln
- › Mitarbeiter*innen für die Wahrnehmung von Gewalt sensibilisieren
- › Austauschgruppen zu Gewaltvorkommnissen in den Unterkünften für Fachkräfte des Amtes für Wohnungswesen organisieren
- › Konflikt- und Krisensituationen mit Mitarbeiter*innen in Einzelgesprächen oder in Teambesprechungen in den Unterkünften reflektieren
- › Partizipationsansätze stärken
- › Beratungsgespräche mit Geflüchteten, mit Sprachmittler*innen/ Videodolmetscher*innen führen
- › Projekte in den Unterkünften initiieren, individuelle Maßnahmen entwickeln
- › Netzwerkarbeit weiterführen



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Rondorf**

- › Austausch mit den Sicherheitsunternehmen wahrnehmen
- › Öffentlichkeitsarbeit leisten für das Gewaltschutzkonzept, zum Beispiel durch Artikel in der Caritas Zeitschrift

Zum Gewaltschutzkonzept



Kommunale Erstaufnahme am Südstadion

Die Anmietung einer Containerwohnanlage am Südstadion mit 104 Containerwohneinheiten und einer Maximalbelegung von 400 Personen wurde aufgrund des andauernden Bedarfs verlängert. Zunächst war eine Nutzung bis August 2023 avisiert. Aufgrund der anhaltend angespannten Unterbringungssituation war eine weitere Sicherung der Kapazitäten erforderlich. Der Standort diente 2023 als kommunale Erstaufnahmeeinrichtung für unerlaubt eingereiste Geflüchtete und Ukrainer*innen, die entweder neu einreisten oder ihren vorübergehenden Wohnraum in Köln verlassen mussten. Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) ist als Träger für die Betreuung dieses Standortes zuständig.

Eine pädagogische Betreuung wird dort montags bis donnerstags von 9 bis 17:30 Uhr und freitags von 9 bis 13 Uhr angeboten. Es ist ein offenes Angebot, das Kindern und Jugendlichen viele verschiedene Aktivitäten anbietet. Es gibt einen Raum, in dem täglich Bastelangebote wie auch Spiele angeboten werden, einen

Kinderraum, in dem Spielküchen, Puppenhäuser, eine Lesecke, Bauteppiche wie auch ein Kaufladen vorhanden sind. Ein Jugendraum, in dem spezifische Angebote für ältere Kinder und Jugendliche in Form von Kicker, Spiele oder Kreativangebote stattfinden, rundet das Angebot ab. Außerdem steht noch ein Raum zur Verfügung, in dem Lehramtsstudierende Kinder und Jugendliche spielerisch beim Erwerb der deutschen Sprache unterstützen (Projekt PROMPT!).

Weitere Angebote sind:

- › Mutter-Kind-Gruppe (DRK Familienbildungswerk)
- › zweimal wöchentlich Sportangebot (RheinFlanke e.V.)
- › Mutter-Kind-Gruppe mit Säuglingen (Griffbereit)
- › Vater-Kind-Gruppe (DRK Familienbildungswerk)
- › Pilotprojekt „Bouldern“ (Polizei Köln)
- › Bewohner*innenversammlung mit Unterstützung des Rom e.V.
- › Gemeinsames Aufräumen des Außengeländes, auch außerhalb des Geländes
- › Begleitung zu umliegenden Jugendzentren und Sportangeboten
- › Spielmaterial und Schulsachen über „Spille Mer“
- › Projekttag Gestaltung des Außengeländes
- › Theaterstück „Sina und Tim“ von Zartbitter e.V.
- › Skateprojekt der Sportjugend
- › Tischtennis-Turnier

Auszugsmanagement

Seit Oktober 2011 gibt es das von der Stadt Köln finanzierte Projekt „Auszugsmanagement“, welches der Rat der Stadt Köln 2017 als dauerhafte Aufgabe etabliert hat. Das Auszugsmanagements verfolgt das Ziel, städtisch untergebrachte Geflüchtete mit Bleibeperspektive in private Mietverhältnisse zu vermitteln oder sie bei der Suche nach einer privaten Mietwohnung zu unterstützen.

Dazu werden Schulungen angeboten, die vermitteln, welche Unterlagen und Bescheinigungen benötigt und wie die Wohnungssuche gestaltet werden sollte. Auch die persönliche Begleitung zu Behörden oder Vermieter*innen zur Überwindung von Verständigungsschwierigkeiten gehört zum Angebot.

- Projektbeteiligte sind die sozialen Träger
- › Caritasverband für die Stadt Köln e.V. (bis 31. Dezember 2023),
 - › Deutsches Rotes Kreuz (DRK) und
 - › Kölner Flüchtlingsrat e.V.

Für die Durchführung standen 2023 bei den Trägern drei unbefristete Vollzeitstellen sowie

vier auf zwei Jahre befristete Stellen (bis 31. Dezember 2023) zur Verfügung. Zwei Kräfte des Sozialen Dienstes mit jeweils einer halben Stelle koordinieren das Projekt. Diese stellen in Zusammenarbeit mit den Betreuungskräften des Sozialen Dienstes den Kontakt zu den in Frage kommenden Geflüchteten her, die Kooperation mit anderen Dienststellen und dem Jobcenter sicher und sind Kontaktstelle für ehrenamtlich Engagierte.

Bis zum 31. Mai 2023 bestand zudem eine befristete Stelle, um die in einer Welle von Hilfsbereitschaft aus der Bevölkerung angebotenen Mietwohnungen für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine zeitnah zu vermitteln.

Eigener Wohnraum für Geflüchtete entlastet die städtischen Unterbringungsressourcen mit den damit verbundenen Kosten und fördert die Integration der vermittelten Geflüchteten.

Seit 2019 wird das Ehrenamt, das in den Stadtteilen gut vernetzt ist, bei regelmäßigen Treffen verstärkt in das Projekt Auszugsmanagement eingebunden.

Entwicklung Auszugsmanagement

Jahr	Personenzahl	Anzahl Wohnungen
2018	426	144
2019	371	132
2020	407	130
2021	334	110
2022	284, davon 111 Ukrainer*innen	103, davon 42 an Ukrainer*innen
2023	335, davon 187 Ukrainer*innen	135, davon 86 an Ukrainer*innen

Im Rahmen der Vermittlung von Wohnraum besteht auch regelmäßiger Kontakt beispielsweise mit der GAG Immobilien AG, die 2023 insgesamt 33 Wohnungen für geflüchtete Menschen aus ihrem Bestand zur Verfügung stellte. Die Kooperation mit anderen Wohnungsbaugesellschaften, die 16 Wohnungen zur Verfügung stellten, wird sukzessive ausgebaut. Insgesamt ist die Vermittlung von Mietwohnungen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Köln überaus herausfordernd. Steigende Vermittlungszahlen zeigen jedoch, dass das Projekt auf einem guten Weg ist und Erfolge vorweisen kann.

Angesichts des stark angespannten Wohnungsmarktes in Köln ist das Auszugsmanagement ein erfolgreiches Projekt. Eine eigene Wohnung zu haben stellt einen wesentlichen Schritt im Integrationsprozess von Geflüchteten dar.

Ehrenamtlich engagierte Akteur*innen

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.

Das seit 2019 bestehende Projekt „Ehrenamt“, mit dem die Stadt Köln gemeinsam mit den Trägern ihre Wertschätzung für den Beitrag der ehrenamtlichen Arbeit zum Ausdruck bringt, konnte 2023 erfolgreich fortgesetzt werden. Es fanden regelmäßige Treffen zwischen ehrenamtlich Engagierten und dem Auszugsmanagement zum Informationsaustausch und zur gegenseitigen Unterstützung statt.

Zum Auszugsmanagement der Stadt Köln



Beispielhafte Projekte in städtischen Unterbringungseinrichtungen

Fahrradwerkstatt

Die Fahrradwerkstatt am Standort Bonner Straße wurde im Dezember 2021 eröffnet. Hierfür wird eine kleine städtische Lagerhalle neben dem Hinterhof genutzt. Finanziert wird das Projekt über eine großzügige Privatspende. Gemeinsam mit ehrenamtlich Engagierten sowie Bewohner*innen und Freiwilligen des DRK werden dort jeden Donnerstag von 15 bis 18 Uhr Fahrräder repariert oder zusammengebaut.

Das Angebot wird von den Bewohner*innen, anderen Hilfebedürftigen sowie aus der unmittelbaren Nachbarschaft sehr gut angenommen.

Gartenprojekt Pastor-Wolff-Straße

Die städtische Heimleitung hat an dem Standort ein gemeinsames Gartenprojekt mit den Bewohner*innen initiiert. Sie hegen und pflegen die angelegten Beete in Eigenverantwortung und ernten die Produkte, aus denen sie gemeinsam mit den Kindern Speisen herstellen.

Forum für Willkommenskultur Köln

Alle beteiligten Akteur*innen verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als verlässliche Tätigkeit, zu der man sich ohne vertragliche Verpflichtung entscheidet.

Schutzbedürftige sicher unterbringen

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 Erfahrungsaustauschs 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“ (Kooperation Kölner Flüchtlingsrat e.V. / Kölner Freiwilligen Agentur e.V.) finanziell. Deren Aufgabe ist es, stadtteilbezogene und stadtweite Willkommensinitiativen zu vernetzen und den gegenseitigen Austausch sicherzustellen. Die Verzahnung vielfältiger Institutionen, die sich der Geflüchteten annehmen,

sowie der vielen ehrenamtlichen Hilfsangebote, erfordern einen reibungslosen Ablauf.

Kölner Flüchtlingsrat e.V. und 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 für örtliche Willkommensinitiativen aus der Bürgerschaft erste Anlaufstelle sein.

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. Die politischen Sprecher*innen der Willkommensinitiativen nehmen ständig am Runden Tisch für Flüchtlingsfragen teil.



Zum Netzwerk
„Willkommenskultur Köln“



Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden

Der ehrenamtlichen Unterstützung für Geflüchtete kommt eine große Bedeutung zu, auch da sie die Solidarität in der Stadtgesellschaft stärkt. Eine Vielzahl Engagierter bringt hier Erfahrung und Kompetenz ein, um geflüchtete Menschen zu unterstützen, sich in Deutschland und Köln zurechtzufinden. Nicht zuletzt stärken sie die zugewanderten Menschen darin, ihre Potenziale in die neue Lebenssituation einzubringen und perspektivisch unabhängig von Hilfe zu leben. Sie bieten zum Beispiel Lotsendienste, Leseangebote und Hausaufgabenbetreuung an, oftmals begleitet von einem Träger (zum Beispiel Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbände). Sie unterstützen damit die regulären Betreuungsstrukturen und tragen zu einer Entlastung hauptamtlicher Fachkräfte der Stadt Köln und der Träger bei.

In mittlerweile circa 45 überwiegend auf den Stadtteil bezogen organisierten, ehrenamtlichen Willkommensinitiativen engagieren sich Kölner*innen und bilden die Basis der lebendigen Willkommenskultur, die 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 die Begleitung zu Ämtern und Arztpraxen bis hin zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten.

Der Schwerpunkt der Arbeit der Ehrenamtlichen hat sich in den letzten Jahren verlagert von der Unterstützung beim Ankommen hin zur Unterstützung 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. Zudem gibt es 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 Mitarbeiter*innen der Ehrenamtskoordination in jedem Bürgeramt und bei verschiedenen freien Trägern (Arbeitskreis 9plus) fachliche Unterstützung in ihrer Arbeit.

Die Integration der Geflüchteten stellt weiterhin eine enorme Chance, aber auch eine besondere Herausforderung für die Stadt Köln und die Stadtgesellschaft dar. Ohne die engagierte Tätigkeit vieler Vereine, privater und kirchlicher Träger und der großen Anzahl ehrenamtlich engagierter privater Gruppen und Einzelpersonen wäre die gelebte Willkommenskultur in Köln nicht möglich.

Die Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft und Stadtverwaltung im Bereich der Integration Geflüchteter ist ein gutes Beispiel gelingender Kooperation.

Ressourcenmanagement

Das Ressourcenmanagement des Amtes für Wohnungswesen sorgt dafür, dass jederzeit eine ausreichende Kapazität an Unterkünften zur Verfügung steht, um die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung aus § 1 Flüchtlingsaufnahmegesetz zu erfüllen. Dazu müssen ständig genügend Plätze im System vorgehalten werden, um auch kurzfristige Aufnahmen sowie notwendige Verlegungen zu ermöglichen.

Die Stadt Köln muss darauf vorbereitet sein, dass kurzfristig eine größere Anzahl ankommender Geflüchteter unterzubringen ist. Das Ressourcenmanagement sieht vor, dass eine ständig freie Reserve von idealerweise 1.500 Plätzen vorhanden ist. Die Reservestandorte wurden schon kurz nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine 2022 vollständig belegt und waren auch 2023 in Erfüllung der

laufenden Unterbringungsverpflichtung kontinuierlich ausgelastet. Zielsetzung ist, auch künftig bei kurzfristigem Anstieg der Unterbringungsbedarfe vorbereitet zu sein. Daher ist geplant, im Sinne eines vorausschauenden und nachhaltigen Ressourcenmanagements erneut Reserveplätze aufzubauen. Vor diesem Hintergrund ist die Finanzierung von Vorhaltekosten durch das Land eine zentrale kommunale Forderung zur Bewältigung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung in den Städten und Gemeinden.

Die Stadt Köln ist aus Wirtschaftlichkeits- und Haushaltsgründen auch gehalten, bei Leerständen ohne mittelfristigen Bedarf größere Überkapazitäten abzubauen. Dieser stete Auf- und Abbau von Unterbringungsressourcen, angepasst an die jeweilige Bedarfslage, wird als „Atmendes System“ bezeichnet.



Systembau Köln-Ossendorf



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Rondorf

2023 bildeten die für ein halbes bis zu einem ganzen Jahr vereinbarten Belegungsrechte in Beherbergungsbetrieben die Grundlage für eine erhöhte Flexibilität des Unterbringungssystems.

Insbesondere auch angesichts nicht verfügbarer Grundstücke werden vermehrt Umbauten von leerstehenden Bürobauten zu Unterkünften für Geflüchtete in Betracht gezogen, soweit dies bauplanungsrechtlich zulässig ist. Dadurch werden als Zwischennutzung für mehrere Jahre Unterkünfte geschaffen. Da die Umbauten häufig mit erheblichen Kosten verbunden sind, ist eine gründliche Kosten-Nutzen-Analyse erforderlich. Die Pläne werden den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Neben der steten Anpassung der Ressourcen an den Bedarf ist auch verstärkt die Unterbringung von Geflüchteten in abgeschlosse-

nen Wohneinheiten, also solchen mit eigenem Sanitärbereich und eigener Küche, seit Jahren wesentliche Zielsetzung der städtischen Unterbringungsstrategie. Trotz sich ständig ändernder Bedarfe und Ressourcen wird dieses Ziel engagiert weiterverfolgt.

Neubau von Standorten

Im Rahmen der Flächenakquise werden fortlaufend Grundstücke geprüft, die sich zur langfristigen konventionellen Bebauung eignen oder auf denen im Bedarfsfall kurzfristig temporäre Unterkünfte für Geflüchtete errichtet werden könnten. Das Aufgabengebiet umfasst die Bauherr*innenvertretung bei Baumaßnahmen im Rahmen der Projektleitung und Projektsteuerung gemäß Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieur*innen und Architekt*innen (AHO) über alle Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekt*innen und Ingenieur*innen (HOAI).

Wesentliche 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 zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung

Die Realisierung dieser Maßnahmen ermöglicht eine angemessene und bedarfsgerechte Unterbringung für Personenkreise, die einen erschwerten Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben oder für die eine gesetzliche Unterbringungsverpflichtung besteht, wie für von Obdachlosigkeit bedrohte oder geflüchtete Menschen.

Unterbringungsformen

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

Der Krieg in der Ukraine führte zu einer dringlichen Unterbringungssituation, die den Fokus des Amtes für Wohnungswesen auf kurzfristig zu errichtende Unterbringungsarten wie zum Beispiel Containeranlagen (mobile Wohneinheiten) setzte.

Der Bau der nachfolgenden Unterkünfte wurde 2023 begonnen oder fertiggestellt und in Betrieb genommen:

Adresse	Unterbringungsform	Unterbringungsplätze für
Alfred-Schütte-Allee Köln-Poll	Mobile Wohneinheiten	98 Personen
Elisabethstraße Köln-Porz	Sanierung von vier Einfamilienhäusern	25 Personen
Friedrichstraße Köln-Porz	Systembau	64 Personen
Herkulesstraße Köln-Neuehrenfeld	Mobile Wohneinheiten (Aufstockung zweigeschossig)	288 Personen (inklusive 144 zusätzliche Plätze nach Aufstockung)
Langenbergstraße Köln-Blumenberg	Mobile Wohneinheiten	84 Personen (inklusive 24 zusätzliche Plätze nach Aufstockung)
Merianstraße (P5) Köln-Chorweiler	Mobile Wohneinheiten	378 Personen
Nikolausstraße Köln-Sülz	Mobile Wohneinheiten	40 Personen



Systembau Köln-Ossendorf

Bei rückläufigen Zuwanderungszahlen liegt zukünftig der Fokus wieder auf der Errichtung von langfristigen/konventionellen Unterbringungsressourcen, verknüpft mit klimafreundlichen Komponenten.

Im Kuckucksweg in Köln-Godorf beispielsweise soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise mit zehn Unterbringungseinheiten entstehen, das sich bereits in weit fortgeschrittener Planung befindet.

In ökologischer Holz- beziehungsweise Holzhybridbauweise soll ein Neubau in der Gießener Straße in Köln-Humboldt/Gremberg zur Unterbringung von Geflüchteten entstehen. Der Rat hat die Umsetzung durch Vergabe an ein Totalunternehmen, das Planung und Bau aus einer Hand leistet, im Dezember 2023

beschlossen. Hier soll ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 16 Unterbringungseinheiten entstehen.

Systembauten

Die Systembauten verfügen über abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenem Sanitärbereich und eigenen Kochgelegenheiten. Waschmaschinen und Wäschetrockner 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 Bewohnenden sind ebenfalls vorgesehen.

Die Systembauten erhalten eine ansprechende Optik in Form von Putzfassaden oder



Mobile Wohneinheiten Köln-Fühlingen

vergleichbaren Materialien, die sich gut in die Umgebung einfügen und eine optische Eingliederung in den Stadtteil ermöglichen.

Mobile Wohneinheiten

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

Dabei dient ein Modul als Schlafräum für maximal vier Personen. Zwischen zwei Schlafräumen befindet sich ein Modul mit einem Sanitärbereich sowie einer Küche zur Selbstversorgung. Die Räume jeder Nutzungseinheit werden mit einem Flur parallel der Längsachse erschlossen. In die Obergeschosse gelangt man über außenliegende, einläufige Treppen.

Da die Brutto-Geschossfläche 400 Quadratmeter aus Brandschutzgründen nicht über-

schreiten 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. Die anderen Gebäude dienen ausschließlich der Unterbringung von Geflüchteten.

Sanierung von Ankaufobjekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterstützt die Kommunen durch den Direktverkauf von bundeseigenen Liegenschaften, die zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden. Das Amt für Wohnungswesen hat rund ein Dutzend Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften von der BImA kostengünstig erworben.



Mobile Wohneinheiten Köln-Sülz

Der vergünstigte Erwerb ist vertraglich regelmäßig an die verpflichtende Belegung mit Geflüchteten ab einem festgelegten Zeitpunkt geknüpft. Die angekauften 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 eine Belegung mit Geflüchteten erfolgen.

Betreuung der Unterbringungsobjekte

Der Objektservice des Amtes für Wohnungswesen übernimmt die Betreuung der Gebäude und Außenanlagen der städtischen Unterkünfte für Geflüchtete.

2023 gab es einen Bestand von rund 300 Gebäuden zur Unterbringung Geflüchteter im Kölner Stadtgebiet.

Für deren Facility Management ist der dezentrale Objektservice zuständig, der Bezirksbüros für jeweils mehrere Unterbringungsstandorte unterhält. In den Bezirksbüros koordinieren Verwalter*innen die Teams der Hausmeister*innen. Ein Notdienst gewährleistet auch außerhalb der Dienstzeiten bei plötzlich eintretenden Schäden wie einem Wasserrohrbruch schnelles Eingreifen.

Ferner sorgt der Objektservice bei der Neu- belegung einer Unterkunft für die Ausstattung der Unterkunftsräume mit Möbeln (Betten, Tische, Stühle, Schränke) und Weißgeräten (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen), aber auch mit Verbrauchsgegenständen (zum Beispiel Glühbirnen, Besen, Reinigungsmittel). Das Beschaffungsmanagement des zentralen Objektservices ist für den Einkauf des Inventars verantwortlich und nimmt dessen Be- vorratung in einem eigenen Depot vor. Damit besteht die Möglichkeit, jederzeit kurzfristig neue Unterkünfte auszustatten.

Im Rahmen der Unterbringung kommt es regelmäßig zu Aus- und Umzügen von Geflüchteten. Hier ist es Aufgabe des Objekt- service, die leergezogenen Räume zu entrüm- peln und zu renovieren. Kleinere Instandhal- tungsmaßnahmen nimmt der Objektservice durch das eigene Hausmeister*innen- und das Handwerker*innenteam vor. Für größere und spezifische Maßnahmen, zum Beispiel Aufzugsreparaturen, werden nach einem Ver- gabeverfahren Handwerksunternehmen be- auftragt. Im Bedarfsfall sind auch Schädlings- bekämpfungen durchzuführen.

Zentrale Aufgabe des Objektservice ist zudem die Erfüllung der Betriebs- und Verkehrssi- cherungspflichten in den Unterkünften, ins- besondere des Brandschutzes. Dazu gehört die regelmäßige Kontrolle, ob vorgesehene Fluchtwege frei von Brandlasten, also brenn- baren Gegenständen oder anderen Hindernis- sen, sind. Der Objektservice veranlasst auch die Wartung von Feuerlöschern und Brand- meldeanlagen.

Auch die Sorge für die Wartung der Heizungs- anlage und die rechtzeitige Nachbestellung von Heizmaterial zählt zu den Aufgaben des Objektservice.

Die Internetversorgung der untergebrachten Geflüchteten wird ebenfalls durch den zentra- len Objektservice sichergestellt, der die Tele- kommunikationsanbieter*innen entsprechend beauftragt.

Dem Objektservice obliegt auch die Grünpfle- ge und die Ordnung des Außengeländes als „Visitenkarte“ der Unterkünfte.

Dem Objektservice sind schließlich die priva- ten Sicherheitsdienste angebunden, die mit ihren Mitarbeiter*innen für die Sicherheit in größeren Unterkünften sorgen, insbesondere außerhalb der Dienstzeiten von Heimleitun- gen und Fachkräften der Sozialarbeit. Ziel ist der Schutz der Einrichtung und der Unter- gebrachten vor einem Zugang Unbefugter mittels Eingangskontrolle, aber auch durch das Eingreifen bei Vorkommnissen innerhalb der Einrichtung. Es besteht eine Melde- und Berichtspflicht über besondere Vorkommnis- se gegenüber dem städtischen Objektservice, der eine Kontrollfunktion ausübt.

Die Sicherheitsdienstleistungen werden alle fünf Jahre neu ausgeschrieben. 2023 wurde eine Neuausschreibung für die Zeit ab Mitte 2024 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 216,6 Millionen Euro vorbereitet.

Das Handwerker*innenteam des Objektservices

Das Handwerker*innenteam des dezentralen Objektservices wurde Mitte 2021 von vormals drei auf zunächst acht und mittlerweile zehn Handwerker*innenstellen und eine Handwerkermeister*innenstelle aufgestockt. Das Handwerker*innenteam ist in allen Einrichtungen des Bereiches „Wohnraumversorgung“ im Amt für Wohnungswesen tätig. Dies sind die Einrichtungen für Wohnungssuchende, obdachlos gewordene Personen, Geflüchtete und Opfer von Großschadensereignissen.

Das städtische Handwerker*innenteam stellt einen zeitnahen und flexiblen Einsatz in den verschiedenen Einrichtungen sicher. Die Mitarbeiter*innen fahren täglich mehrere Einrichtungen an und übernehmen den Materialeinkauf bei Firmen im gesamten Stadtgebiet.

Des Weiteren verstärkt dieses Team die Rufbereitschaft des Objektservices und stellt somit sein handwerkliches Potenzial auch außerhalb der allgemeinen Dienstzeiten zur Verfügung. In diesen Fällen entfällt die Beauftragung von externen Firmen.

Durch den Einsatz der städtischen Handwerker*innen werden die Gewerke Elektro, Sanitär, Maler und Schlosser weitestgehend abgedeckt. 2023 führte das städtische Handwerker*innenteam insgesamt rund 2.900 Aufträge in den städtischen Einrichtungen aus.

**Zum Jahresbericht 2023
zur Situation Geflüchteter
in Köln**



Stefan Müller

„Seit dem 1. Oktober 2023 bin ich Abteilungsleiter für die Wohnraumversorgung und zugleich stellvertretender Amtsleiter. Primäre Aufgabe dieser Abteilung ist es, Schutzbedürftige sicher und adäquat unterzubringen und zu betreuen. Für diese herausfordernde Aufgabe habe ich ein hoch motiviertes Team angetroffen, welches mir den Einstieg leicht gemacht hat. In Anbetracht der aktuellen Weltlagen und der finanziellen Rahmenbedingungen wird die Aufgabe auch in den nächsten Jahren herausfordernd bleiben.“

Unterbringung von Wohnungslosen

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG NRW) sind die Kommunen als Ordnungsbehörden verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um Gefahren für die öffentliche Sicherheit abzuwenden.

Obdachlosigkeit, also die Übernachtung im Freien bei Wind und Wetter, bedeutet für die Betroffenen, dass die persönlichen Rechtsgüter Gesundheit und körperliche Unversehrtheit bedroht sind. Zudem erhöht sich die Gefahr, dass sie Opfer von Eigentumsdelikten werden. Eine Gefährdung dieser Rechtsgüter stellt zugleich eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit dar.

Zunächst versucht die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren einen drohenden Verlust der Mietwohnung beispielsweise durch die Übernahme von Mietverbindlichkeiten abzuwenden. Wenn dies nicht gelingt, erfolgt eine temporäre Notunterbringung durch die Fachstelle Wohnen in einer Obdachlosenunterkunft eines Trägers oder in einem Hotelzimmer.

Falls keine passende Unterbringungsmöglichkeit bei den Trägern von Obdachloseneinrichtungen oder in Beherbergungsbetrieben vorhanden ist, richtet die Fachstelle Wohnen ein Unterbringungsersuchen an das Amt für Wohnungswesen. Hier bestehen jedoch nur vereinzelt freie Plätze, da das Unterbringungssystem für Wohnungslose meistens ausgelastet ist.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen prüft, ob in dem begrenzten Bestand an Wohnungen, trägergeführten Wohnheimen oder sonstigen Unterbringungsobjekten eine geeignete Unterbringungsmöglichkeit besteht.

Zahlen, Daten, Fakten

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln verfügt über rund 1.500 Unterbringungsplätze für wohnungslose Menschen. Insbesondere betrifft dies Menschen, die durch Verlust ihrer bisherigen Mietwohnung von Obdachlosigkeit bedroht sind und/oder aufgrund ihrer sozialen oder finanziellen Situation keinen oder nur einen eingeschränkten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben.

Die Unterbringung erfolgt durch die öffentlich-rechtliche Einweisung in eine Unterkunft oder Wohnung. Rechtliche Basis dafür ist eine städtische Satzung. Es handelt sich um eine Notunterbringung, die nicht als dauerhafte Lösung gedacht ist. Sie soll den untergebrachten Menschen ermöglichen, ihre Lebenssituation zu stabilisieren und ihnen Zeit geben, persönliche, gesundheitliche und finanzielle Angelegenheiten zu regeln. Zielsetzung ist, dass die Betroffenen danach wieder auf dem regulären Wohnungsmarkt Fuß fassen können.

Die Unterbringung erfolgt gegen Zahlung einer Benutzungsgebühr (§ 6 Absatz 1 Kommunalabgabengesetz NRW). Diese wird bei mangelndem Erwerbseinkommen im Rahmen der Gewährung von Sozialhilfe-

leistungen nach Sozialgesetzbuch II oder Sozialgesetzbuch XII als Kosten der Unterkunft erstattet.

Unterbringungsplätze für Wohnungslose werden unter anderem in drei Wohnheimen angeboten, eines für Frauen, eines für Männer und ein Wohnheim für Paare. Diese Wohnheime werden von sozialen Trägern betreut. Darüber hinaus nutzt das Amt für Wohnungswesen verschiedene Bestandsimmobilien für die Unterbringung.

Schließlich gibt es auch Nischenobjekte für Menschen, die sich den sozialen Normen der Mehrheitsgesellschaft nicht anpassen können oder wollen, wie etwa einen Bauwagenplatz.

Die fünf städtischen Sozialkoordinator*innen des Amtes für Wohnungswesen sind in erster Linie mit dem Belegungsmanagement für die rund 1.500 Plätze, der Schlichtung von Konflikten und der Krisenintervention ausgelastet. Daher ist eine soziale Einzelfallbetreuung der untergebrachten Wohnungslosen nicht leistbar. Im Rahmen der Möglichkeiten wird auf soziale Hilfsangebote hingewiesen, die von den Betroffenen jedoch aktiv wahrgenommen werden müssen.

Derzeit sind die Unterbringungskapazitäten nahezu vollständig belegt. Ziel für die Zukunft ist, deutlich mehr Fluktuation zu erreichen, damit die Menschen aus der öffentlich-rechtlichen Unterbringung wieder Zugang zum freien Wohnungsmarkt erlangen. Zu diesem gemeinsamen Thema steht das Amt für Wohnungswesen im engen Austausch mit dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren. Entscheidender Gelingensfaktor ist letztlich auch hier, das

Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Köln deutlich zu steigern, um wohnungslose Menschen bedarfsgerecht versorgen zu können.

Eine große Herausforderung für Gegenwart und Zukunft stellt auch die schrittweise Sanierung der bestehenden Sozialhäuser dar. Die veralteten baulichen Standards der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, insbesondere was Dämmung und Heizung betrifft, sind überholt. Eine Sanierung kann nur im Rahmen der personellen Kapazitäten des Baubereichs des Amtes für Wohnungswesen erfolgen. Dabei sind Aspekte der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. So ist stets zu prüfen, ob eine Sanierung möglich und sinnvoll oder aber ein Abriss und Neubau zu bevorzugen ist. Letzteres ermöglicht in der Regel einen Gewinn an zeitgemäßer Wohnfläche und einen Bau, der den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit gerecht wird. So wird dies aktuell für einen Bestandsbau in der Lüderichstraße in Humboldt/Gremberg geprüft.

Neben der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung für Geflüchtete plant und errichtet das Amt für Wohnungswesen auch Unterkünfte für Obdachlose, die keinen beziehungsweise einen erschwerten Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben. 2023 lag der Fokus auf der Errichtung kurzfristiger Unterkünfte zur Unterbringung Geflüchteter, so dass keine Objekte zur Unterbringung von Obdachlosen fertiggestellt wurden. Ein Objekt in der Schönrather Straße in Köln-Mülheim befindet sich jedoch bereits in der Ausführungsplanung. Realisiert wird dort ein konventionelles dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffgeschoss und 29 Unterbringungseinheiten.

Unterbringung von Katastrophenopfern

Gesetzliche Grundlage

Die Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln 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 Ordnungsbehördengesetz NRW und dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung müssen dauerhaft Unterbringungsressourcen bereitgehalten werden.

Zahlen, Daten, Fakten

Bei Bränden machen Rauch, Ruß und Löschwasser die Brandwohnung und oft auch angrenzende Wohnungen im selben Haus unbewohnbar. Die Wohnungen müssen von Spezialfirmen aufwändig gereinigt und anschließend von Grund auf renoviert werden. Einrichtungsgegenstände müssen größtenteils entsorgt und ersetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die betroffenen Menschen ihre Wohnungen nicht nutzen können. Sie sind auf öffentliche Unterkünfte angewiesen, wenn sie nicht privat bei Verwandten oder Freunden vorübergehend unterkommen können.

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit 20 Jahren in einem Apartmenthaus im Stadtteil Raderthal sieben vollständig eingerichtete und ausgestattete Apartments für die kurzfristige Notfallunterbringung zur Verfügung. Hier können bis zu 38 Menschen untergebracht werden. Es erfolgt eine soziale Betreuung der dort Untergebrachten durch Fachkräfte der Sozialarbeit des Amtes für Wohnungswesen. Sie unterstützen beim Beantragen finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung und organisieren Fahrdienste für Schulkinder. Es soll in den Apartments die Möglichkeit bestehen, den Alltag ein Stückweit aufrecht zu erhalten und damit die persönliche Krisensituation besser zu bewältigen.

Die psychologische Unterstützung von untergebrachten Katastrophenopfern erfolgt im Anschluss an die Erstversorgung durch ein geschultes Team der Feuerwehr und durch das medizinische Regelsystem, wobei der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt Anlaufstellen vermittelt und berät.

In der Boltensternstraße in Köln-Riehl besteht eine weitere Unterbringungsmöglichkeit für über 100 Personen. Diese Einrichtung wurde 2023 aufgrund des hohen Unterbringungsdrucks im Bereich Geflüchteter teilweise als Unterkunft genutzt.

Nachhaltigkeit und Energiecontrolling

Im April 2023 wurde das Energiecontrolling des Amtes für Wohnungswesen personell neu besetzt.

Die Zählerstände und Verbräuche (Gas, Wasser, Strom) der Gebäude im Portfolio des Amtes für Wohnungswesen wurden dort für das Betrachtungsjahr 2022 erfasst und mit Hilfe von aufwändigen Programmierungen und Berechnungen aufbereitet. Diese Datenaufbereitung diente der Erstellung des Energieberichts 2023 (Datenlage 2022). Hierbei wurden die Datengüte weiter verbessert und zahlreiche Verbesserungspotenziale in der Datenhandhabung aufgezeigt.

Parallel dazu arbeitet das Energiemanagement gemeinsam mit der RheinEnergie AG am Austausch der Stromzähler gegen fernauslesbare Messstellen. Darüber hinaus unterstützt das Energiemanagement bei der internen Planung und Entwicklung von Photo-

voltaik-Anlagen und der Umsetzung von Software-Lösungen, die für deren Monitoring notwendig sind. Hinsichtlich der vorhandenen Energiedaten der vom Amt für Wohnungswesen betriebenen Gebäude konnten in weiteren Berechnungen bereits zahlreiche Gebäude identifiziert werden, die Potenzial für energetische Sanierungen liefern. Die Beauftragung von individuellen Sanierungsfahrplänen ist der nächste geplante Schritt.

In einem gemeinsamen Projekt mit der städtischen Koordinationstelle Klimaschutz werden nachhaltige Baustoffe für den Neubau und den weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen identifiziert.

Zielsetzung ist, das Energiemanagement weiter auszubauen und die Voraussetzungen zu schaffen, den Gebäudebestand des Amtes für Wohnungswesen energetisch zu optimieren und dies effektiv umzusetzen.



Dachbegrünung Köln-Bilderstöckchen

Passivhausstandard

Entsprechend der politischen Beschlusslage werden künftige 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. Sowohl im Sommer wie auch im Winter herrscht ein angenehmes Raumklima.

Die Warmwasserversorgung wird durch den Einsatz einer externen Energiequelle sichergestellt, beispielsweise durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach. In der Gesamtbetrachtung übertrifft der Passivhaus-Standard dadurch den bisherigen Standard des Gebäudeenergiegesetzes in ökologischen und energetischen Aspekten und leistet damit einen Beitrag zu den Klimazielen der Stadt Köln.

Weitere klimaverbessernde Maßnahmen

Bei konventionellen Bauprojekten, die sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Planungsstadium befinden, werden ökologische beziehungsweise energetische Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Dach- und/oder Fassadenbegrünungen sowie Vorrichtungen für PKW-E-Ladestationen an den Stellplätzen geprüft und bei Vorliegen der baulichen und technischen Voraussetzungen umgesetzt. Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Ökostrom wird derzeit vollständig in das Versorgungsnetz eingespeist.

Als weitere ökologische Maßnahme im Sinne der Nachhaltigkeit wird das Amt für Wohnungswesen bei künftigen Bauprojekten verstärkt und vorzugsweise den Baustoff Holz im Rahmen der Holz- bzw. Holzhybridbauweise einsetzen. Holz hat gegenüber klassischem Beton die Vorteile, dass es

- › natürlich nachwächst
- › bei der Produktion beziehungsweise dem Wachstum CO₂-Emissionen bindet und im Bauverfahren nicht freisetzt sowie
- › zu 100 Prozent ökologisch abbaubar ist.

Auch bietet Holz gute Dämmeigenschaften, eine geringe Wärmeleitfähigkeit und ermöglicht ein gesundes Raumklima. Nicht zuletzt eignet sich Holz prinzipiell – sofern dies frühzeitig in die Planung einbezogen wird – sehr gut für eine Wiederverwendung und weitere Verwertung im Sinne einer zirkulären Nutzung von Baumaterialien.

Bei der Holzhybridbauweise werden die Materialien Holz und Beton so miteinander kombiniert, dass die jeweiligen Stärken der Baustoffe ausgenutzt werden. Dabei übernehmen die beiden Baustoffe die statischen Lasten beziehungsweise Aufgaben gemeinsam. Bei mehrgeschossigen Gebäuden werden, zumeist aus statischen Gründen, Bauteile wie Treppenhäuser oder Aufzugsanlagen weiterhin in Beton ausgeführt.

Diese Holzhybridbauweise ermöglicht schnellere, flexiblere und nachhaltigere Errichtungen von Gebäuden.

Öffentlichkeit informieren

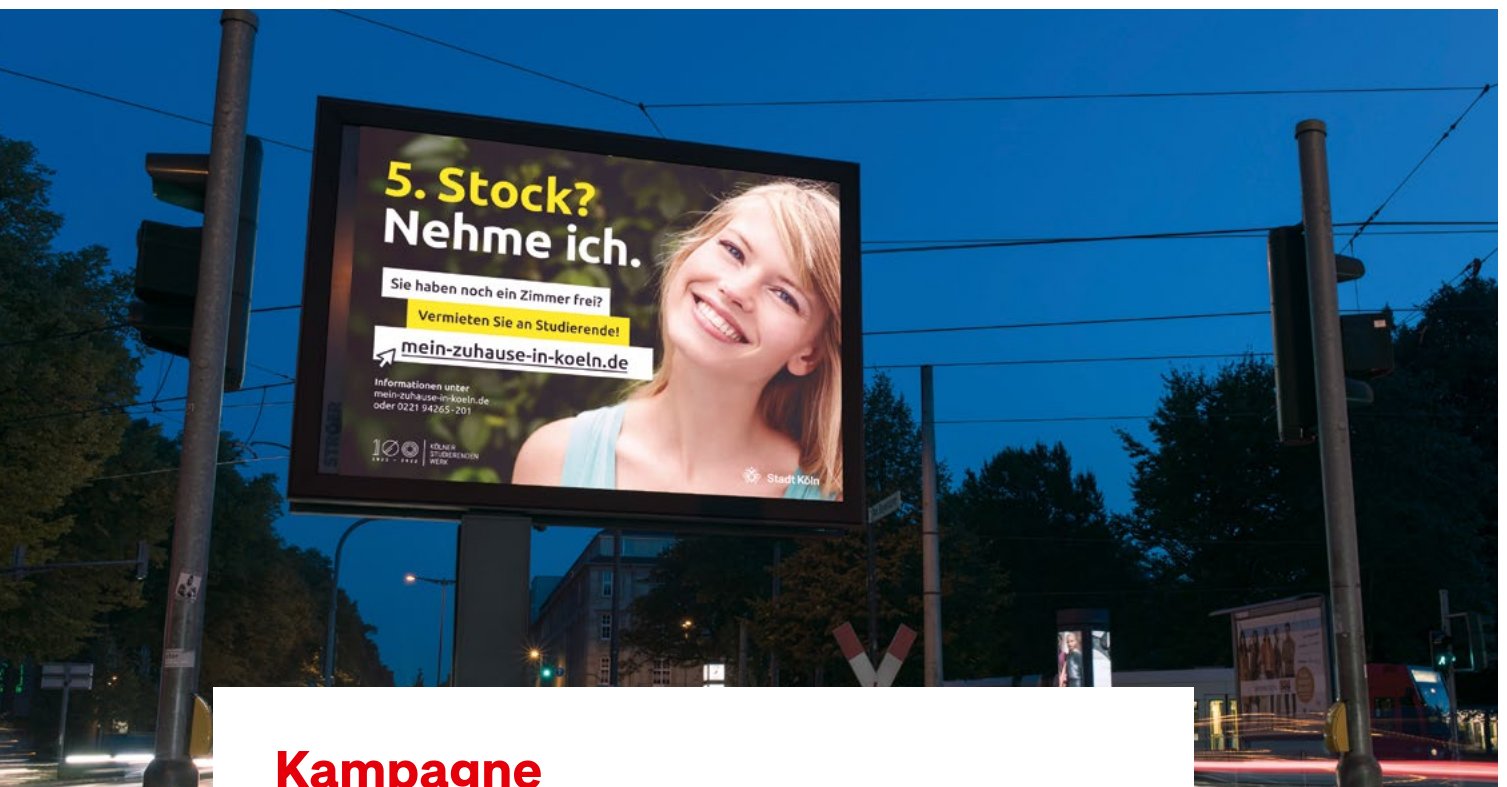


Für bezahlbaren Wohnraum werben

Der Aufbau und die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung fußt auf einem Ratsbeschluss vom 2. Februar 2010 zum „Handlungskonzept Preiswerter Wohnraum“. Seinerzeit war der Anteil der geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsstand Kölns bereits auf etwa acht 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 gewachsene Aufgeschlossenheit der Bau- und Immobilienwirtschaft für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau noch weiter steigern.



**Kampagne
„Mein Zuhause in Köln“**

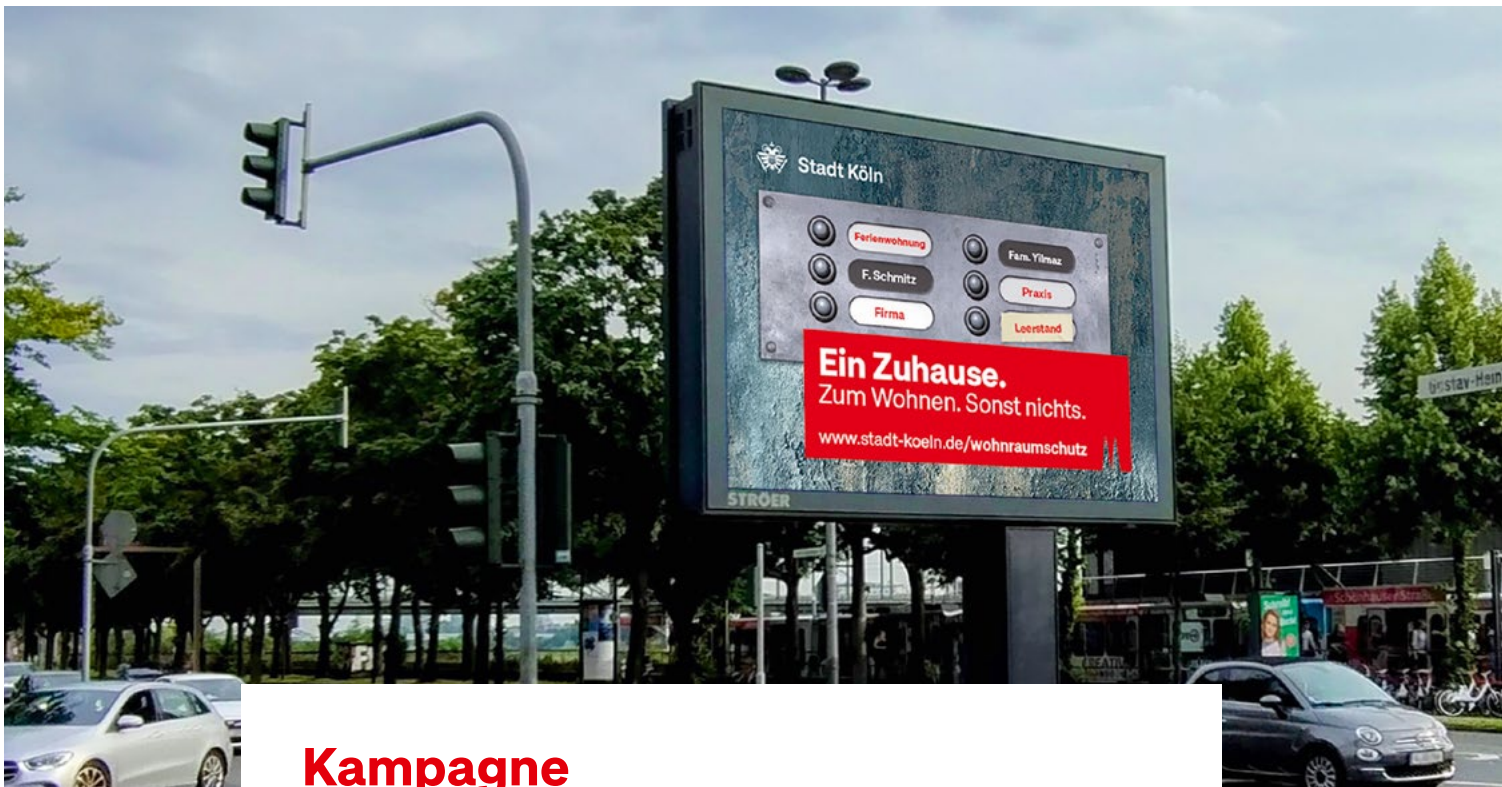
Dessen Image hatte besonders durch die sogenannten Bausünden der 1970er Jahre lange gelitten. Maßgeblichen Anteil hieran hatten die vielfach von Hochhäusern geprägten Wohnsiedlungen. Doch das Image hat sich längst verbessert.

So wird der preisgünstigere Wohnraum auch aus der wirtschaftlichen Mitte der Gesellschaft nachgefragt. Dies korrespondiert mit den heute höheren Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein. Zudem sind jüngere Neubauten im geförderten Mietwohnungsbau in ihren Standards und auch architektonisch konkurrenzfähig gegenüber frei finanzierten Wohnbaumaßnahmen.

Weiterhin überzeugen die Neubauten auch mit Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Zielsetzung der Werbemaßnahmen ist, den geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand der preisgebundenen Wohnungen in Köln wieder zu erhöhen. Die Projekte zur Öffentlichkeitsarbeit werden durch eine Stabsstelle koordiniert, die organisatorisch direkt der Amtsleiterin des Amtes für Wohnungswesen zugeordnet ist.

Auch im Jahr 2023 wurde die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau fortgesetzt, beispielsweise durch die Stadtinformationskampagnen.



**Kampagne
„Wohnraumschutz“**

Wie auch die zahlreichen Beratungen der Investor*innen im Bereich der Wohnraumförderung, sollen diese Kampagnen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. 2023 ließen sich wieder 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) haben die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen weitere Attraktivität gewonnen.

Stadtinformationskampagnen

Um der hohen Anspannung des Kölner Wohnungsmarktes zu begegnen, wurden auch 2023 flankierend unterschiedliche Kampagnen durchgeführt. Hierfür wurden Mega-Light-Plakate beziehungsweise auch digitale Werbeflächen im Stadtgebiet eingesetzt. Mit der Kampagne „Geförderter Mietwohnungsbau“ sollten wieder Investor*innen erreicht werden, die sich für Maßnahmen im Geschosswohnungsbau interessieren.

Auch wurde das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ von der Universität zu Köln, der Seniorenvertretung und der Stadt Köln stadtweit beworben. Ebenfalls mit aufgenommen wurde 2023 wieder eine Plakatierung der Initiative „Mein Zuhause in Köln“ des Kölner Studierendenwerks. Ziel ist, potenzielle Anbieter*innen von Wohnraum zu erreichen, die mit einem Wohnangebot Studierenden in Köln oder auch Studienanfänger*innen helfen können.



Kampagne „Geförderter Mietwohnungsbau“

Informationen zu
„Mein Zuhause in Köln“





Kampagne „Wohnen für Hilfe“

Kooperation von Stadt Köln, der Seniorenvertretung der Stadt Köln und der Universität zu Köln



Kampagne „Wohnraum für Studierende“

Kooperation von Stadt Köln und Kölner Studierendenwerk

Messeteilnahmen

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

Die Kölner Immobilienmesse 2023 konnte nach den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wieder vollumfänglich und wie gewohnt im Frühjahr, dieses Mal am 6. Mai 2023, durchgeführt werden.

Das Amt für Wohnungswesen nutzte diese Publikumsmesse, die 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 2023 fiel wieder spürbar höher aus als bei der Veranstaltung im Frühjahr 2022, die noch teilweise im Zeichen der Pandemie stand.



Kölner Immobilienmesse 2023 **Gürzenich Köln**

Kölner Immobilienmesse Nachberichterstattung im Kölner Stadtanzeiger vom 6. Mai 2023

FÖRDERUNG VON WOHNEIGENTUM **Attraktive Darlehen**

Das Amt für Wohnungswesen hat am 6. Mai 2023 zum nunmehr zehnten Male an der Kölner Immobilienmesse 2023 im Kölner Gürzenich teilgenommen. Am Stand wurden die Besucher*innen über die Möglichkeiten der Förderung von Eigentumsmaßnahmen von städtischen Mitarbeitenden informiert.

Die Großstadt Köln bleibt unverändert auf Wachstumskurs und ist gerade bei jungen Menschen, die neu in die Stadt hinzuziehen, sehr beliebt. Dabei ist Bauen das beste Mittel gegen die Wohnungsknappheit und weiter steigende Mieten.

Zukünftig stehen dabei verstärkt der Klimawandel, die Energieeffizienz und die angestrebte Mobilitätswende im Fokus. Bei der Veranstaltung war die Stadt Köln etwa als zuständige Bewilligungsbehörde für Landesdarlehen sehr gefragt. Informationen über den Bau von Eigenheimen oder den Erwerb von Eigentumswohnungen mit öffentlichen Mitteln fanden besondere Beachtung.“



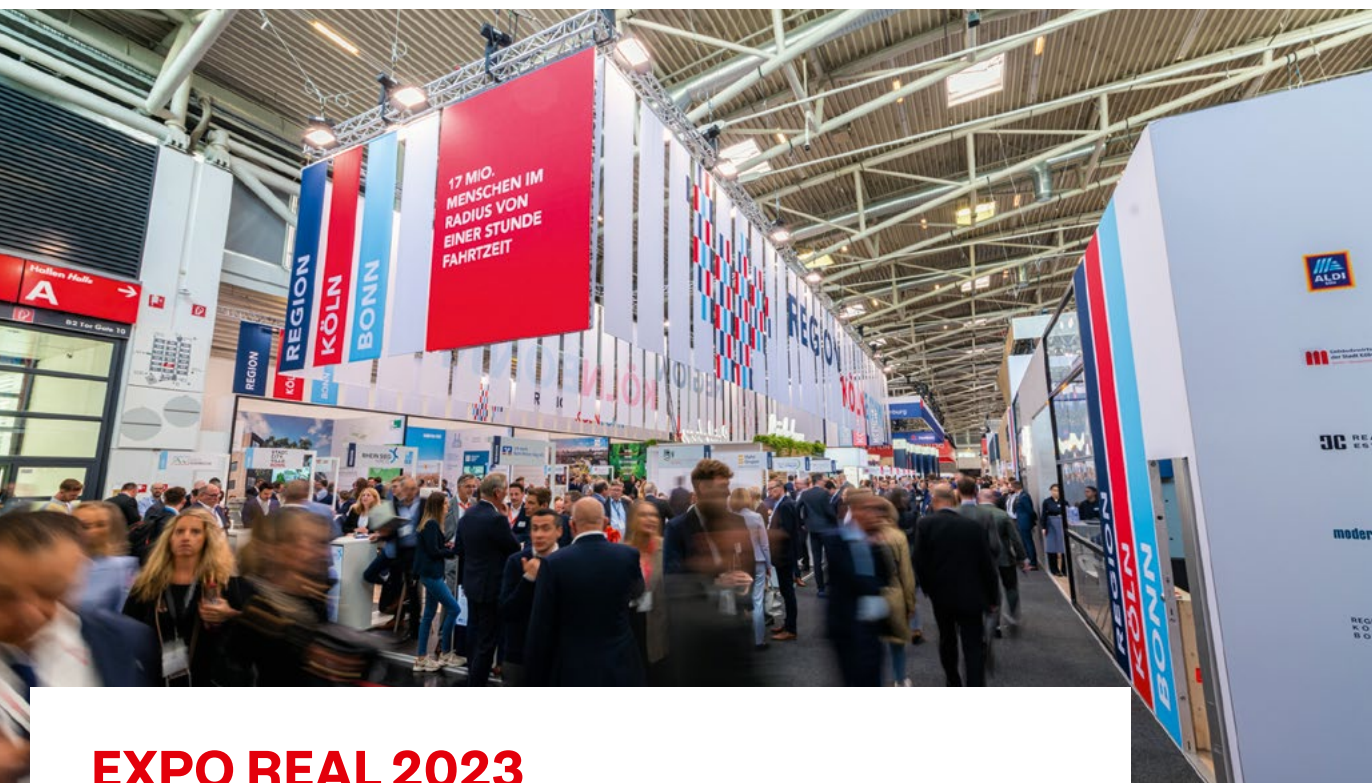
Kölner Immobilienmesse 2023
Stand des Amtes für Wohnungswesen

Teilnahme an der EXPO REAL

Auch im Jahr 2023 hat das Amt für Wohnungswesen als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa in München in der Zeit vom 4. – 6. Oktober teilgenommen. Unverändert besteht ein großer Bedarf, sich angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Perspektiven und Rahmenbedingungen auf der EXPO REAL mit den verschiedenen Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt auszutauschen. Das Amt für Wohnungswesen machte wieder von der Gelegenheit Gebrauch, die Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau sowie die lukrativen Förderkonditionen und somit die Finanzierungsmöglichkeiten zu präsentieren. Der Auftritt war eingebunden in den neuen und attraktiven Messestand von KölnBusiness/

Metropolregion Rheinland. Die Stadt Köln präsentierte mit zahlreichen Partner*innen, auch aus der Immobilienbranche, den unverändert stark nachgefragten Immobiliens-tandort Köln wie im Vorjahr auf dem Gemeinschaftsstand.

Dieser wurde wieder von der KölnBusiness Wirtschaftsförderung gemeinschaftlich mit dem Verein Region Köln/Bonn sowie der Stadt Bonn organisiert. 2023 unterstützten 24 Kölner Partner*innen den Messeauftritt. Unter ihnen befanden sich Projektentwickler*innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Investierende, Dienstleistende sowie städtische Akteur*innen. Der neue Gemeinschaftsstand für die Messeteilnahme in München war als „Marktplatz der Möglichkeiten“ konzipiert



EXPO REAL 2023 **Gemeinschaftsstand Region Köln Bonn**

und hatte eine gute Resonanz. Besonders gut angenommen wurde von den Besucher*innen auch die offene Kommunikationsfläche mit mehr als 500 Quadratmetern. Für Gespräche in vertraulichem Rahmen stand zudem ein Loftbereich zur Verfügung.

Im Zuge ihrer Eröffnungsrede erklärte Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln:

„Gerade in einer Zeit, in der die Immobilienbranche vor schwierigen Herausforderungen steht, sind der persönliche Austausch und die Sichtbarkeit von Projekten unverzichtbar. Die Stadt Köln nutzt daher auch in diesem Jahr die EXPO REAL, um gemeinsam mit starken Partner*innen darauf aufmerksam zu machen, was der Standort Köln zu bieten hat.

Derzeit und in Zukunft entstehen hier herausragende Projekte, die eine Strahlkraft weit über Köln hinaus haben werden.“

Als Mitausstellende haben die Vertreter*innen des Amtes für Wohnungswesen genau diese persönlichen Austausche suchen und/oder wieder aufnehmen können. Dabei konnten sie erneut für den Bau von geförderten Wohnungen werben. Es ist auch der unkomplizierte persönliche und unmittelbare Kontakt, den das Amt für Wohnungswesen als Mitaussteller an der EXPO REAL immer wieder schätzt.

Nachfolgend der Schlussbericht der EXPO REAL vom Veranstalter:



**Oberbürgermeisterin Henriette Reker
auf der EXPO REAL 2023**

Schlussbericht vom Veranstalter
6. Oktober 2023

**In Phase der Unsicherheit: EXPO REAL 2023
bietet der Branche Raum für Neuorientierung**

- › 1.856 Aussteller aus 36 Ländern
- › Mehr als 40.000 Teilnehmer aus 70 Ländern
- › Branche stellt sich den Herausforderungen

Quo vadis, Immobilienbranche? Zweifelsfrei eine der Fragen, auf die die Besucher der diesjährigen EXPO REAL Antworten suchten – und auch fanden. Insgesamt 1.856 Aussteller aus 36 Ländern (2022: 1.887 / 33) und mehr als 40.000 Teilnehmer aus 70 Ländern (2022: 39.932 / 74) kamen vom 4. bis 6. Oktober 2023 zu Europas größter Messe für Immobilien und Investitionen nach München. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in knapp 20.000 Fachbesucher (2022: 19.434)

**„Die Immobilienbranche
sieht sich mit einer der an-
gespanntesten Zeiten seit
langem konfrontiert.“**

Stefan Rummel, CEO der Messe München

und 20.312 Unternehmensvertreter (2022: 20.498). „Die EXPO REAL hat speziell dieses Jahr wieder bewiesen, dass sie die Arbeitsmesse der Branche ist und die Plattform bietet, über bestehende Herausforderungen, Lösungsansätze und Chancen zu diskutieren“, sagt Stefan Rummel, CEO der Messe München. „Die Immobilienbranche sieht sich mit einer der angespanntesten Zeiten

seit langem konfrontiert. Steigende Zinsen, stagnierende Bauvorhaben, Inflation – die Problemstellungen sind vielfältig. Genau aus diesen Gründen haben die Teilnehmer hier in München drei Tage den Austausch und das Gespräch gesucht.“ Wie groß der Diskussionsbedarf war, zeigte sich auch im stark besuchten Konferenzprogramm, in dem nicht nur ESG, Digitalisierung, Städteentwicklung oder demographischer Wandel, sondern auch Themen wie Wohnungsbau oder (Re-)Finanzierung zum Teil kritisch diskutiert wurden.

Branche stellt sich den Herausforderungen

Das bestätigt Dr. Gertrud R. Traud, Managing Director und Chefvolkswirtin bei Helaba: „Zinsen, Nachhaltigkeit, Demographie und Digitalisierung waren die diesjährigen Themen. Die EXPO REAL hat gezeigt, dass die Marktteilnehmer sich diesen Herausforderungen bewusst sind und sich diesen auch stellen.“

Sascha Klaus, CEO bei der Berlin Hyp AG, sieht „die diesjährige EXPO REAL als ein Gradmesser für die aktuellen Herausforderungen unserer Branche. Es hat sich wieder einmal gezeigt, wie wichtig Austausch und Vernetzung gerade in schwierigen Zeiten sind. Denn nur so können wir gemeinsam nach Lösungen suchen und Chancen nutzen.“

**„Es hat sich wieder einmal
gezeigt, wie wichtig Aus-
tausch und Vernetzung ge-
rade in schwierigen Zeiten
sind.“**

Sascha Klaus, CEO bei der Berlin Hyp AG

Vorsichtiger Optimismus

Trotz der schwierigen Vorzeichen signalisierte die Branche zur EXPO REAL aber auch eine gewisse Zuversicht, wie Dieter Becken, Geschäftsführender Gesellschafter bei der Becken Holding GmbH, bestätigt: „Mit meiner persönlichen Erfahrung aus den vergangenen vier Krisen bin ich zuversichtlich, dass wir diese Herausforderungen gemeinsam meistern können. Die EXPO REAL ist für mich persönlich und für meine Mitarbeiter die geeignete Plattform, um in den konstruktiven Austausch mit anderen Marktteilnehmern zu kommen und Lösungsansätze voranzutreiben.“

Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter bei IREBS Immobilienakademie GmbH, bringt die Situation auf den Punkt: „Ein Cocktail aus steigenden Zinsen, hohen Baukosten und politischem Hin und Her haben einen langen Aufschwung der Branche jäh beendet. Und dennoch ist das Bild des ‚perfekten Sturms‘ falsch, denn die Nutzernachfrage ist in vielen Segmenten

„Mit meiner persönlichen Erfahrung aus den vergangenen vier Krisen bin ich zuversichtlich, dass wir diese Herausforderungen gemeinsam meistern können.“

Dieter Becken, Geschäftsführender
Gesellschafter, Becken Holding GmbH

intakt, die Bau- und Grundstückskosten werden wieder nachgeben und der Gesetzgeber rudert zumindest etwas zurück. Ob dies schon 2024 für eine Erholung reicht, bleibt unsicher, aber es gibt eben nicht nur schlechte Nachrichten, und darauf darf eine Arbeitsmesse wie die EXPO REAL ebenfalls hinweisen.“ Die nächste EXPO REAL findet vom 7. bis 9. Oktober 2024 statt.



EXPO REAL 2023
Gemeinschaftsstand Region Köln Bonn



Beiträge der Kooperationspartner*innen

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

Herausforderung der steigenden Kosten

Das vergangene Jahr war für die GAG Immobilien AG wie für die gesamte Wohnungswirtschaft ein Jahr mit großen Herausforderungen. Die immens gestiegenen Kosten in allen Bereichen, der Mangel an verfügbaren Fachfirmen und -leuten sowie die steigenden Zinsen waren die großen Hürden bei der Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt. Gleichzeitig besteht eine hohe Notwendigkeit nach Investitionen, vor allem in der Modernisierung, um die vorgegebenen Klimaschutzziele zu erreichen. Trotz des schwierigen Umfeldes hat Kölns größte Vermieterin wieder annähernd 700 Wohnungen fertiggestellt und dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2023 waren es insgesamt 669 Einheiten: 489 im Neubau, davon 384 öffentlich gefördert, und 180 nach abgeschlossener Modernisierung, davon 118 öffentlich gefördert. Die Gesamtsumme der im vergangenen Jahr getätigten Investitionen betrug rund 215 Millionen Euro. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 verfügte die GAG über 45.798 Wohnungen und rund 154.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag bei 7,63 Euro pro Quadratmeter und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert.

Neubauten mit zeitgemäßem Wohnraum

Mit einer ganzen Reihe von Projekten hat die GAG neuen und erschwinglichen Wohnraum in der Stadt geschaffen. An der Friedensstraße in Porz-Elsdorf entstand mit dem Mühlenwegviertel ein neues Wohnquartier. Rund 120 Mietwohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, und 30 Einfamilienhäuser sind im vergangenen Jahr fertiggestellt worden. Weitere 16 Einfamilienhäuser hat ein Bauträger errichtet. Im Kölner Norden wurde ein weiteres neues Wohnquartier nahezu fertiggestellt: die Weiler Höfe. Die GAG hat im südlichen Bereich eines Plangebiets am Damiansweg in Köln-Volkhoven-Weiler rund 245 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Davon sind etwa 185 öffentlich gefördert. Ein Bauträger ergänzt das Quartier im nördlichen Teil mit rund 130 Einfamilienhäusern. Die Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. In Köln-Porz, an der Ecke Hauptstraße/Poststraße, wurde ebenfalls ein Quartier fertiggestellt. Gebaut wurden rund 76 öffentlich geförderte Wohnungen, die Gebäude sind im EnEV-Standard errichtet und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Auf einer langen Zeit als Wendeschleife für die frühere KVB-Stadtbahnstrecke vorgehaltenen Fläche an der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Buchheim entstehen insgesamt rund 130 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert. Dazu kommt eine sechshektarige Kindertagesstätte. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.

Am Ossendorfer Weg in Köln-Bickendorf wurden die ersten Wohnungen eines neuen Wohnquartiers fertiggestellt. Insgesamt entstehen dort circa 200 Wohnungen sowie zwei Kindertagesstätten. Rund 85 Prozent der neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert. Ebenfalls in Köln-Bickendorf wurden Bestandsgebäude aus der Nachkriegszeit durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Insgesamt entstehen dort 86 Wohnungen, rund 60 davon öffentlich gefördert. 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. An der Kapellenstraße in Köln-Kalk errichtet die GAG an der Stelle der alten Kalker Polizeiwache einen Neubau mit 29 Wohnungen, allesamt öffentlich gefördert, und einer rollstuhlgerechten Wohngemeinschaft. Das Gebäude ist das erste Passivhaus der GAG. Und in Köln-Raderberg gehen die Arbeiten an SechtM, dem ersten Baustein für die Parkstadt Süd, weiter voran. Errichtet werden 209 Wohnungen und Appartements, von denen 74 öffentlich gefördert sind. Dazu kommen Gewerbeflächen für Geschäfte und Gastronomie im Erdgeschoss. Bestandteil des Projekts ist ein 15-geschossiger Hochbau, der den Stadteingang zum neuen Quartier markiert.

Quartiersentwicklung durch Modernisierungen

Viel passiert ist im vergangenen Jahr auch wieder in der Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt/Gremberg. Im Zuge einer energietischen Modernisierung werden rund 800 von den vorhandenen rund 900 Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Durch Neubauten und Aufstockungen entstehen auch noch 219 neue Wohnungen. Der überwiegende Teil davon ist öffentlich gefördert und barrierefrei. Die Dachflächen der Neubauten und der Aufstockungen werden mit Photovoltaikanlagen, einer extensiven Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ausgestattet. Außerdem sind eine Tageseinrichtung für ältere Menschen, eine viergruppige Kindertagesstätte, eine Demenz-Wohngemeinschaft, Wohnungen für Taubblinde und ein Quartierstreff entstanden. Auch in Köln-Chorweiler ist die Modernisierung der rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen im Zentrum des Stadtteils weiter vorangeschritten. Dort werden die Bestände an der Florenzer Straße, der Göteborgstraße, der Osloer Straße und der Stockholmer Allee in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Ergänzend dazu wurde an der Osloer Straße ein Neubau mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. In diesen ziehen das Quartierszentrum Chorweiler und der Standort Chorweiler des Kundencenters Nord ein.

Zu den Internetseiten
der GAG Immobilien AG



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Wohnen darf nicht zum Luxus werden Bezahlbarkeit des Wohnens hat hohe Priorität

In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist die größte örtliche Interessenvertretung der privaten Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer in NRW. Der Verein konnte im Jahr 2023 die Zahl von 29.000 Mitgliedern erreichen. Die privaten Immobilieneigentümer*innen stellen mit rund zwei Drittel des vermieteten Wohnungsbestands den Hauptanteil der Mietwohnungen in Köln zur Verfügung und sind daher die Stütze des Kölner Wohnungsmarktes.

Der Verein bietet seinen Mitgliedern ein umfangreiches Spektrum an Beratungen an, angefangen von der Rechts- über die Energie-, Bau- oder auch Steuerberatung bis hin zu vielen Dienstleistungen rund um die Immobilie. Den größten Anteil der Beratungen hatten die Themen Betriebskosten, Mietspiegel, Mietvertrag und Abmahnungen. Beratungen rund um das Thema Indexmiete waren ein Randthema. Kündigungen aufgrund von Zahlungsverzug oder Fehlverhalten überwogen bei weitem das Thema Eigenbedarf.

Seit Anfang 2024 zeigt sich der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein in einem erneuerten Erscheinungsbild, unter anderem mit neuer Farbe und neuem Logo.

Wohnungsmarkt

Das Jahr 2023 war geprägt von den vielfältigen Auswirkungen aufgrund von Finanzkrise, Fachkräftemangel oder auch Baukostensteigerungen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies nichts Gutes, ist doch auf längere Sicht nicht damit zu rechnen, dass sich Nachfrage und Angebot angleichen werden. Jedoch ist schon seit Jahren zu verzeichnen, dass die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen mit dem Bedarf nicht Schritt halten kann.

Die Gründe hierfür sind vielfältig und wurden vor allem auch im Wohnungsbauforum behandelt. Leider sind die Rahmenbedingungen auch von städtischer Seite her nicht derart gestaltet, dass sie für eine langfristige Besserung sorgen werden. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein mahnt schon seit langer Zeit eine großzügigere Flächenpolitik an. Die politisch favorisierte Innenverdichtung ist nicht dazu geeignet, den Großteil des Bedarfs abzudecken. Dazu kommen noch die vielfältigen Einwendungen von Bürger*innen, die sich durch diese Verdichtung benachteiligt fühlen und ihren Protest auch öffentlich kundtun.

Die wenigen, großen, innerstädtischen Baugebiete wie die Parkstadt Süd kommen gefühlt nicht wirklich voran, weil Probleme wie beispielsweise die des Großmarktes über Jahre hinweg nicht gelöst werden können. Für den Wohnungsmarkt sind dies keine guten Vorzeichen. Im Ausblick kann schon jetzt gesagt werden, dass sich diese Probleme noch verschärfen werden, da beispielsweise die Stornierung von Bauvorhaben jetzt erst Fahrt aufnimmt. Es ist daher auch in Köln mit einer Verschärfung des Wohnungsmangels zu rechnen.

Mietspiegel

Im Jahr 2023 wurde unter Moderation der Rheinischen Immobilienbörse der Kölner Mietspiegel vorgestellt. Vor allem die Mietenentwicklung bei älteren und besonders neuen Wohnungen zeigte sich sehr dynamisch. Die tendenziell erhöhte Nachfrage nach älteren und kleineren Wohnungen ist auch eine Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt, der nur durch Ausweitung des Wohnangebots begegnet werden kann.

Belastung durch Nebenkosten

Mittlerweile machen die Nebenkosten, auch „zweite Miete“ genannt, einen maßgeblichen Teil der Mietbelastung aus. Während der/die Vermieter*in nur Einfluss auf die Nettomiete hat, ist für die/den Mieter*in die Bruttomiete ausschlaggebend. Vor allem die Energiekosten haben im Jahr 2023 zu einer erheblichen Zusatzbelastung der Mieter*innen geführt. Aber auch die städtischen Gebühren wie zum Beispiel für Abfallentsorgung oder Straßenreinigung werden regelmäßig nach oben hin angepasst. Mit Sorge betrachtet der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auch die Entwicklung der Grundsteuer, für deren Neuberechnung im Jahr 2023 die Werte erhoben wurden. Es zeichnet sich eine nicht unwesentliche Mehrbelastung des Wohnens ab, bedingt durch höhere Immobilienwerte und Verschiebungen vom Gewerbe hin zum Wohnen. Forderungen nach Maßnahmen – zum Beispiel die Einführung von unterschiedlichen Hebesätzen für Wohnen und Gewerbe – die diese Entwicklung abschwächen könnten, wurde bisher nicht nachgekommen.

Sanierung von Gebäuden

Die Klimawende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich auch die privaten Hauseigentümer*innen nicht verschließen. Diese legen jedoch ein vollkommen unterschiedliches Sanierungsverhalten wie etwa Wohnungsgesellschaften an den Tag. Private Eigentümer*innen sanieren ihre Immobilien Schritt für Schritt, wie es die finanziellen Möglichkeiten erlauben. Dass es hier ein großes Interesse gibt, zeigt die Nachfrage nach Beratung beim Kölner Haus- und Grundbesitzerverein.

Grundpfeiler eines jeden, langfristigen Sanierungsvorhabens ist das Vertrauen in die politischen und finanziellen Rahmenbedingungen. Dieses hat jedoch im Jahr 2023 durch allzu kurzfristiges und für den Bürger*innen nicht nachvollziehbares Agieren der Bundesregierung Schaden genommen. Dazu kommt die Ungewissheit in der Wärmeplanung, die aller Voraussicht nach auch durch die kommunale Wärmeplanung nicht vollkommen beseitigt werden kann.

Für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sind daher Verlässlichkeit und Planbarkeit Grundpfeiler einer erfolgreichen Energiewende. Mindestens genauso wichtig ist aber auch die Finanzierbarkeit, die die Politik bei allen ihren Beschlüssen im Auge haben sollte. Denn auch hier entscheidet sich am Ende die Bezahlbarkeit des Wohnens, welche für Köln als lebenswerte Stadt eine übergeordnete Bedeutung hat.

**Zu den Internetseiten
des Kölner Haus- und
Grundbesitzervereins
von 1888 e.V.**



Mieterverein Köln e. V.

Der Mieterverein Köln e. V. ist weiterhin der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Am 31. Dezember 2023 betrug seine Mitgliederzahl 70.017. Der Verein verzeichnete somit im vierten Jahr nacheinander ein Rekordergebnis. Die Mitgliederzahl stieg binnen eines Jahres um 1.463. An der Spitze des Vereins stehen weiterhin Franz-Xaver Corneth als Vorsitzender des Vorstands und die beiden Geschäftsführer*innen Sarah Primus und Hans Jörg Depel. Neben seiner Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach 49 in der Kölner Innenstadt verfügt der Verein über 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 2023 vermehrt das Gespräch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

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

Zudem ist der Mieterverein Köln 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, den öffentlich geförderten Wohnungsbau und eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft fördert.

Deshalb steht der Mieterverein weiterhin im ständigen Austausch mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, um diese für die Probleme der Mieter*innen zu sensibilisieren, aber auch um konkrete Ergebnisse zu erreichen, die deren Interessen ausreichend berücksichtigen. Im Jahr 2023 traf man sich deshalb unter anderem mit der NRW-Landesministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Ina Scharrenbach, dem Kölner Baudezernenten Markus Greitemann, der Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Heike Kerscher, der Leiterin des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren Dr. Katja Robinson, den beiden Vorsitzenden der Kölner SPD Claudia Walter und Florian Schuster, der Fraktionsvorsitzenden der Kölner Grünen im Kölner Rat Christiane Martin und Stephan Segbers, dem neuen Vertriebsvorstand der RheinEnergie.

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 Grundeigentümer*innen, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse zu konstruktiven Verhandlungen traf.

Aus unserer Rechtsabteilung

Die Rechtsabteilung des Mietervereins Köln verfügt über 23 fest angestellte Volljurist*innen. Diese haben im Jahr 2023 circa 30.000 ausführliche persönliche Beratungstermine durchgeführt. Hinzu kamen abermals mehrere 10.000 eingegangene schriftliche Anfragen und telefonisch durchgeführte Kurzberatungen. Zu bemerken sei an dieser Stelle, dass weiterhin zum Thema Eigenbedarfskündigungen der Beratungsbedarf

erheblich angestiegen ist. Dies war auch schon in den letzten Jahren deutlich zu bemerken.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln ist ein gefragter Ansprechpartner der Medien. Regelmäßig steht er Fernsehen, Radio und Printmedien für Pressanfragen und Interviews zur Verfügung. Es handelt sich hierbei nicht nur um lokale und regionale Medienvertreter*innen. Neben bundesweiten Anfragen finden sich auch solche von internationalen Zeitungen, die über die Lage auf dem Deutschen und Kölner Wohnungsmarkt informiert werden möchten. Zudem nutzt der Verein nicht nur seine Webseite, um Mitglieder und Interessierte zu informieren, sondern auch die sozialen Medien in Form von Facebook, X und Instagram.

Jedes Jahr im Januar führt der Verein zudem eine Pressekonferenz durch, in welcher er die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt skizziert und darstellt, welche Maßnahmen es seiner Ansicht nach bedarf, um der Krise auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Ausblick 2024

Es wird sich nicht viel ändern. Ein Silberstreif am Horizont des Wohnungsmarktes ist nicht erkennbar. Die Mieten werden weiterhin steigen. Ausreichend Wohnraum wird kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Dies bedeutet jetzt schon, dass die Suche nach einer neuen Wohnung einer Lotterie mit minimalen Gewinnchancen ähnelt. Klarheit besteht insofern darüber, dass gebaut werden muss, um der Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wie viel gebaut werden muss, dafür bedarf es jedoch auch nachvollziehbarer Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung in Köln. Diese soll-

ten mehr als nur ein Blick in die Kristallkugel beinhalten. Nunmehr geht man in Köln davon aus, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 „nur“ um rund 25.400 ansteigen wird. Diese „niedrige“ Zahl verwundert deshalb, weil man bisher davon ausging, dass allein bis zum Jahr 2040 die Bevölkerung Kölns tatsächlich um 74.000 ansteigen würde. Wie es nunmehr zu dieser deutlich reduzierten Zahl gekommen ist, wurde bis zum heutigen Tag leider nicht ausreichend und transparent dargelegt.

Tatsache ist jedoch, dass Fläche ausreichend vorhanden ist. Hier erlaubt sich ein Vergleich mit den anderen Metropolen in Deutschland, insbesondere mit der nächstgrößeren Stadt, somit München. Die Bayerische Landeshauptstadt verfügt über 1,512 Millionen Einwohner. Diese leben dort auf 310,7 Quadratkilometern. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 4.868 Einwohner je Quadratkilometer. Köln hingegen verfügt über weit mehr Fläche, nämlich über 405,01 Quadratkilometer. Dort leben allerdings lediglich 1,1 Millionen Einwohner. Die Bevölkerungsdichte beträgt 2.679 pro Quadratkilometer. Noch im Jahr 2022 beschloss der Rat der Stadt Köln den sogenannten Masterplan Stadtgrün. Schaut man sich diesen an, kommt man zu dem Ergebnis, dass in Köln keine Flächeninanspruchnahme mehr ohne Berücksichtigung jenes Plans genehmigt werden kann. Vielmehr greift dieser sogar in gültige Flächennutzungspläne ein, womit die vorhandenen geringen Wohnungsbauflächen ein weiteres Mal reduziert würden. Möchte Köln jedoch seinen Bewohnern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen, kann dies nicht nachvollzogen werden. Allein mit Nachverdichtung ist es nicht getan. Hier macht sich ohnehin immer das sogenannte NIMBY-Phänomen (not in my backyard)

bemerkbar. Schenkt man den Umfragen Glauben, so möchte zwar jeder, dass etwas gegen die Wohnungsnot unternommen wird, aber niemand möchte dies wohl in seiner unmittelbaren Nachbarschaft. Dies bedeutet umso mehr, dass ausreichend Baufläche zur Verfügung gestellt werden muss. Hierüber muss endlich ein Konsens entstehen, damit die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Köln sein Potenzial ausschöpft.

Weiterhin muss bundesweit dafür gesorgt werden, dass die Mietpreisbremse endlich die gewünschte Wirkung erzielt. Immer öfter fällt auf, dass Wohnungen möbliert vermietet werden. Entgegen der weitverbreiteten Meinung, die Mietpreisbremse sei nicht auf möblierten Wohnraum anwendbar, ist es tatsächlich so, dass diese auch auf möblierten Wohnraum Anwendung findet, aber noch ist die Berechnung der Grenze die dann nicht überschritten werden darf, äußerst schwierig zu bemessen auch unsicher. Hier bedarf es einer gesetzlichen Änderung, wonach Vermieter*innen die eigentliche Nettokaltmiete in Mietverträgen gesondert darstellen müssen und auch die Zuschläge, die sich aus der Bereitstellung der angebotenen Möbel ergeben.

Auch sollten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Gewerberäume leichter in Wohnräume umgewandelt werden können. Schon jetzt ist es so, dass Büroräume in größerer Zahl leer stehen. Gleichzeitig ist es so, dass größere Warenhäuser geschlossen werden sollen. Dass diese tatsächlich wieder als Warenhäuser genutzt werden, ist nicht zu erwarten. Insofern bedarf es kreativer Ideen, inwieweit hier eine Umgestaltung möglich ist, die dazu führt, dass auch in solchen Objekten

Wohnraum angesiedelt wird. Das Potenzial in Deutschland ist hierfür enorm. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Wohnen e.V. (ARGE) aus Kiel schätzt, dass langfristig sogar 40 Prozent der heutigen Büroflächen umgenutzt werden könnten. Bedenkt man, dass die Bundesregierung an ihrem hehren Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, seit Beginn der Legislaturperiode regelmäßig gescheitert ist, muss dies nicht nur eine denkbare Alternative sein, sondern sollte stattdessen tatsächlich vermehrt genutzt werden. Dies hätte auch zur Folge, dass keine neuen Flächen versiegelt werden müssten und weniger Beton verbaut werden müsste. Natürlich wäre dies mit erheblichen baulichen Problemen verbunden. Schließlich wurden die Bürogebäude nicht dafür geplant, eines Tages als Wohnraum genutzt zu werden. Zudem sind die Bauvorschriften in Deutschland derart kompliziert, dass viele Bebauungspläne insofern wenig Spielraum lassen. Auch insofern bedarf es also einen Konsens, damit hier die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um die entsprechende Umnutzung leichter durchführen zu können. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Städten wie Köln erfordert es sogar, dass auch diese Möglichkeit vermehrt in Betracht gezogen wird.

Köln ist jedoch keine Insel. Es bedarf somit Maßnahmen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, um die andauernde Wohnungsmisere endlich in den Griff zu bekommen.

**Zu den Internetseiten
des Mietervereins Köln e. V.**



köln ag

Das Wohnbarometer Köln – die Insiderzahlen der köln ag

Zur köln ag zählen 58 Wohnungsunternehmen sowie 15 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld.

Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rund 190.000 Wohnungen in der Region Köln. Allein im Kölner Stadtgebiet halten sie mit circa 100.000 Wohnungen einen Anteil von 25 Prozent am gesamten Mietwohnungsbestand. Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Mitglieder sind Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich sowie andere Wohnungsunternehmen.

Schon seit langer Zeit erhebt die köln ag die wichtigsten Daten und Fakten ihrer Mitgliedsunternehmen. Jedes Jahr im Januar wird das Wohnbarometer veröffentlicht – so früh stehen keine anderen Zahlen zum regionalen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Daten zeigen immer wieder, wie wichtig die köln ag für den Wohnungsmarkt und die Wirtschaft in der Metropolregion ist.

Nach wie vor eine Säule in der Daseinsvorsorge sind die Mitgliedsunternehmen der köln ag aufgrund ihrer Mietenpolitik. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,44 Euro pro Quadratmeter ermöglichen die Mitgliedsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen.

Seit 2014 haben sich die Mieten damit nur um 2,6 Prozent pro Jahr erhöht; das ist nur knapp oberhalb der Inflationsrate, obwohl sich die Wohnungsqualität durch Neubau und Modernisierungen stark verbessert hat und die Kosten für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung deutlich stärker zugenommen haben.

Auch bei der Neuvermietung von Wohnungen bewegten sich die Mitgliedsunternehmen 2023 deutlich unter dem Marktdurchschnitt. So lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete (Bestands- und Neubauten) bei der köln ag im Jahr 2023 bei lediglich 9,99 Euro pro Quadratmeter, was deutlich unter den Mieten liegt, die in Marktberichten publiziert werden. Damit trägt die köln ag entscheidend dazu bei, dass es auch bei einem abnehmenden Anteil von Sozialwohnungen noch zahlreiche bezahlbare Wohnungen in Köln gibt.

Wie wichtig bestandshaltende Wohnungsunternehmen mit stabilem Geschäftsmodell auch für die regionale Wirtschaft sind, zeigt der Blick auf die Investitionen:

2023 investierten die Mitglieder der köln ag über 825 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung, davon 670 Millionen Euro allein in Köln. Dies war ein Spitzenwert, aber auch in den Vorjahren beliefen sich die Beträge auf Werte zwischen 750 und 770 Millionen Euro. Würde man noch die direkten, indirekten und induzierten Effekte der Investitionen einbeziehen, wäre der Beitrag zur Bruttowertschöpfung noch deutlich höher. Gerade in Zeiten, in denen der Wohnungsbau in der Krise steckt, zeigt sich hier der wichtige Stabilisierungseffekt der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft für regionales Handwerk und Bauwirtschaft.

Die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände wird den Unternehmen zahlreiche zusätzliche Belastungen bringen. Der Spagat zwischen diesen Anforderungen und dem Anspruch, Wohnen bezahlbar zu halten und zu machen, wird immer größer.

Trotzdem sehen die Mitgliedsunternehmen der köln ag im Neubau von Wohnungen weiterhin eine ihrer zentralen Aufgaben zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2023 konnten trotz der wohl einmaligen Kombination von Negativfaktoren (Zinsen, Baukosten, Regulierungsdichte, volatile Förderung) immerhin 2.144 Wohnungen, davon 1.072 in Köln, fertiggestellt werden. Knapp 800 Wohnungen waren öffentlich gefördert; das waren 186 mehr als im Vorjahr. In der Domstadt erhielten die Mitgliedsunternehmen zudem 839 Baugenehmigungen, davon 320 für öffentlich geförderte Wohnungen. Die Bauantragsstellungen in Köln haben sich im Vergleich zu 2022 zwar leicht erhöht, liegen mit 644 aber immer noch unter den Werten früherer Jahre.

Und bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von geflüchteten Menschen, hat die köln ag im Jahr 2023 erneut ihr Verantwortungsbewusstsein unter Beweis gestellt. 1.652 Bestandswohnungen haben die Mitgliedsunternehmen für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung gestellt, 240 mehr als im Jahr davor.

Trotz der guten Zahlen in vielen Bereichen ist die Lage der Mitgliedsunternehmen angesichts zahlreicher Herausforderungen angespannt. Inflation, Materialknappheit, Fachkräftemangel und die Energiekrise haben zu exorbitant gestiegenen Kosten in allen Bereichen geführt, dennoch ist die köln ag zuversichtlich, auch im Jahr 2024 ihren Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in der Region zu leisten.

**Zu den Internetseiten
der köln ag**



Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG schafft mit Neubau im zentral gelegenen Clouth Quartier nachhaltigen Wohnraum – sozial, bezahlbar und klimagerecht

Auf dem Eckgrundstück Xantener Straße/ Josefine-Clouth-Straße im Clouth Quartier hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG im Mai 2023 88 barrierefreie und bezahlbare Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. Von den 88 Mietwohnungen sind 78 öffentlich gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.

Viel Raum für Unterstützung und Miteinander

Unter dem gemeinsamen Dach des viergeschossigen Neubaus befinden sich neben den Mietwohnungen auch zwei ambulante Wohngemeinschaften für jeweils vier Erwachsene mit geistiger Behinderung und vier Einzelappartements der Lebenshilfe Köln e. V.. Hinzu kommt eine Beratungsstelle von und für Menschen mit Behinderung „Selbstbestimmt Leben“ Behinderter Köln e. V. und das gemütliche Café Mucki mit kleinem Veedelsladen.

Das Wohnungsangebot reicht von Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 38 bis 97 Quadratmetern und richtet sich gleichermaßen an Familien und Alleinwohnende. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und über einen Aufzug erreichbar. Drei öffentlich geförderte 2-Zimmer-Wohnungen wurden zudem rollstuhlgerecht konzipiert.

Darüber hinaus verfügen die komfortabel ausgestatteten, lichtdurchfluteten Wohnungen über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse inklusive kleiner Rasenfläche.

Die Heizungen sind an ein Fernwärmenetz angeschlossen und versorgen alle Wohnungen mit wohliger Wärme.

Zum Objekt gehört eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen, davon 32 mit Elektro-Ladeanschluss und acht weitere Stellplätze sind rollstuhlgerecht angelegt.

Durch den großzügig gestalteten Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wurden Orte für nachbarschaftliche Begegnungen geschaffen.

Mieterstrom: Grüner Strom vom eigenen Dach

Ein erheblicher Teil des Strombedarfs wird lokal produziert und genutzt. Dafür beliefert die KWG Energie GmbH (Tochtergesellschaft der Kölner Wohnungsgenossenschaft) über die hauseigene Photovoltaikanlage grünen Strom an die Mietenden sowie die Ladestationen für E-Fahrzeuge. Damit wird dieser grüne Strom lokal produziert und genutzt. Bei Mehrbedarf wird grüner Strom hinzugekauft.

Mit diesem günstigen und nachhaltigen Mieterstrom-Angebot erweitert die Kölner Wohnungsgenossenschaft ihr Engagement als zuverlässiger Partner rund um das Wohnen.

Weitere Informationen zur Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG wurde im Jahr 1920 gegründet. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mittlerweile verwaltet die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG 3.038 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und rund 800 Stellplätze für ihre 4.025 Mitglieder. Außer in den 15 Kölner Stadtteilen verfügt die Genossenschaft noch über Wohnungen in Pulheim und Dormagen.

Zu den Internseiten der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG



GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Eine neue Siedlung ist entstanden

Auf rund 2,4 Hektar Grundstücksfläche wurde nach insgesamt zehn Jahren Bauzeit die „neue Physikersiedlung“ fertig gestellt. In Zeiten der Wohnungsknappheit schaffte die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG zwischen Watt- und Siemensstraße in Köln-Porz-Mitte Wohnraum für 271 Familien, Paare und Singles.

Ursprünglich standen hier 180 sogenannte Kasernenausweichwohnungen, Schlichtwohnungen ohne Balkon, Bad und Heizung, die nach dem zweiten Weltkrieg schnell gebaut werden mussten. Parallel zur Entmietung und zum Abriss der Gebäude mit inzwischen unzureichender Bausubstanz stellte die GEWOG zusammen mit der Stadt Köln in einem langwierigen Verfahren einen Bebauungsplan für dieses Gebiet auf.

2014 erfolgte dann der erste Spatenstich. Die GEWOG vertraute dabei auf die Hilfe des Bauträgers Wilma Wohnen Köln-Bonn GmbH aus Ratingen, die die Wohnungen in sieben Bauabschnitten nacheinander schlüsselfertig erstellten.

Die Siedlung erfreute sich von Anfang an äußerster Beliebtheit. Die Interessent*innen überzeugte das Gesamtpaket bestehend aus attraktiver Architektur, individuellen Grundrissen und gehobener Ausstattung wie Fußbodenheizung, Parkett, Aufzug und Wärmepumpe. Auf drei Vollgeschossen und einem

Dachgeschoss wurde ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4 Zimmer-Wohnungen gebaut, mit Wohnflächen von 53 – 125 Quadratmetern. Die GEWOG schaffte hier genossenschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum mit moderaten Mieten von 8,50 – 12,00 Euro pro Quadratmeter monatlich, wodurch die Wohnungen auch für Familien erschwinglich sind.

Im Zuge der Neubaumaßnahme und im Rahmen des Bebauungsplans wurde in der „Physikersiedlung“ auch ein Abenteuerspielplatz von der GEWOG angelegt. Auf einem großzügigen Areal von rund 1.200 Quadratmetern wurden diverse Spielgeräte für kleine und große Kinder errichtet.

Ende 2023 wurden die zwei Bauabschnitte VI und VII mit 79 Wohnungen fertig gestellt. Rechtzeitig vor Weihnachten konnten die letzten Wohnungen an die Mitglieder übergeben werden. Insgesamt entstand eine Siedlung mit 17 Häusern, 271 Wohnungen, einer Gesamtwohnfläche von rund 22.000 Quadratmetern und neun Tiefgaragen. Das Investitionsvolumen lag bei rund 58 Millionen Euro.

Zu den Internsetseiten
der GEWOG-Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft
eG



Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Fit für die Zukunft:

Umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen in Köln-Bilderstöckchen

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (Aachener SWG) modernisiert seit Februar 2023 bis circa Mitte 2025 ihren Wohnungsbestand in Köln Bilderstöckchen energetisch. An diesem Standort besitzt das Wohnungsunternehmen 18 Wohnblöcke mit insgesamt 410 Wohneinheiten. Alle Gebäude wurden bereits in den 60er-Jahren errichtet. Ziel der geplanten Modernisierung ist ein klimafreundliches, emissionsarmes Quartier.

Aufwertung des Quartiers und energieeffizientes Wohnen

Die Mehrfamilienhäuser in der Escher Straße 270 – 298, Alzeyer Straße 1 – 29, 2 – 10 und Rockenhauser Straße 1 – 31 in Köln-Bilderstöckchen werden umfassend energetisch modernisiert. Nach Fertigstellung werden die Gebäude circa 63 Prozent weniger CO₂ verursachen. Das Projekt wurde inmitten der Energiekrise mit rasant steigenden Energiepreisen begonnen. Durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen erfährt das Quartier Köln-Bilderstöckchen eine Transformation in Sachen Klimafreundlichkeit und die Bewohner*innen werden von einem geringeren Heizenergiebedarf profitieren. Außerdem können sie den Strom der PV-Anlagen auf dem Dach als Mieterstrom günstig beziehen.

Um das Ziel, CO₂-emissionsarmes Wohnen zu erreichen, setzt die Aachener SWG auf verschiedene energetische Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem:

- › Wärmedämmung der Fassaden mit Mineralwolle
- › Neue dreifachverglaste Fenster
- › Luftwärmepumpen für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung, unterstützt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- › Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zum zusätzlichen Wärmeschutz
- › Abriss der alten Balkone beziehungsweise Loggien, um dadurch Wärmebrücken zu vermeiden, Aufstellen neuer Vorsatzbalkone
- › Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

Im Rahmen dieser Maßnahme plant die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH insgesamt 60 Millionen Euro in die energetische Modernisierung in Bilderstöckchen zu investieren.

Bezahlbarer, inklusiver Wohnraum für den Kölner Süden

Im Kölner Süden im Stadtteil Rodenkirchen entsteht derzeit ein neues Quartier mit 1.000 Wohnungen: das Sürther Feld. Die Aachener SWG hat vor vier Jahren den Zuschlag für eines der Grundstücke an der Sürther Feldallee über einen Erbpachtvertrag von der Stadt Köln erhalten.

Nach zwei Jahren Bauzeit ist das Projekt der Aachener an der Sürther Feldallee erfolgreich beendet. Haus Süd ist seit November 2023 bezugsfertig. Haus Nord wurde im Frühjahr 2024 endgültig fertiggestellt. Insgesamt 35 neue Wohnungen und zwei Wohngruppen sind hier entstanden. Davon sind 19 Wohnungen (54 Prozent) öffentlich gefördert, neun preisgedämpft und die übrigen sieben sind

freifinanziert. Alle Wohnungen sind barrierefrei, die Hälfte von ihnen ist außerdem rollstuhlgerecht.

Nicht nur, was die sozialen Parameter angeht, ist dieses Projekt vorbildlich – auch ökologisch kann es sich sehen lassen: Die beiden Mehrfamilienhäuser sind nach dem KfW-55-Standard gebaut. Als Energieträger dient Nahwärme zur Wärmeerzeugung für Warmwasser und Heizung. Die einzelnen Wohnungen sind mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgestattet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den begrünten Dächern zurückgehalten und auf dem eigenen Grundstück zum Versickern in den Boden abgeleitet. Das wirkt dem Rückgang des Grundwasserspiegels entgegen, schützt bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen und schafft einen lebenswerten und schönen Grünraum im Quartier. Die Dächer sind außerdem mit Photovoltaik bestückt. Der erzeugte Strom wird ins Stromnetz eingespeist.

Das Interesse war riesig und alle Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet. Auch für die beiden Wohngruppen wurden ebenfalls schnell soziale Betreiber gefunden. Wohngruppe 1 geht an den Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Ortsvereinigung Rodenkirchen e.V.. Die zweite Wohngruppe wird eine Jugendhilfeeinrichtung, betrieben von der Diakonie Michaelshoven Kinder- und Jugendhilfe gGmbH.

**Zu den Internetseiten der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH**



Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG

Porzer Würfel – Quartiersentwicklung in Wahnheide

Die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Im Jahr 1936 gegründet verfügt sie heute über 708 Wohnungen in Köln und Bonn mit insgesamt 46.000 Quadratmetern Wohnfläche.

Seit einigen Jahren steht der Neubau von Wohnungen wieder im Zentrum der Aktivitäten der Gesellschaft. Nachdem zwischen 2018 und 2020 ein altes Bürohaus in der Kölner Innenstadt erfolgreich in Wohnungen umgewandelt wurde, widmet sich die WRH seit 2020 der Quartiersentwicklung in Köln-Porz. Die Bausteine der Maßnahme in der Volker- und Hagenstraße bestehen aus der Modernisierung des aus den 60er Jahren stammenden Altbestandes, dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen und der Transformation der Wärmeversorgung (Dekarbonisierung). Der Bau der geförderten Wohnungen erfolgt auf freiwilliger Basis, nicht im Rahmen des Baulandmodells.

Seit Anfang 2023 entstehen in drei Gebäuden insgesamt 36 Wohnungen mit 2.100 Quadratmeter Wohnfläche. Die Bauten befinden sich auf Bereichen, auf denen sich zuvor Garagen und Stellplätze befanden, so dass keine neuen Flächen versiegelt werden müssen.

Die Baugenehmigung wurde nach 15 Monaten im Februar 2022 erteilt, aber die Unsi-

cherheiten über Baukosten, Materialverfügbarkeit und Zinsen, die infolge des russischen Angriffskrieges entstanden, machten einen zügigen Baubeginn unmöglich. Erst nachdem sich die Situation im Spätherbst etwas beruhigt hat, konnte die Entscheidung für das Bauen getroffen werden. Seit Januar 2023 rollen die Bagger.

Die Häuser sind als Holzhybrid-Bauten konzipiert. Die Außenwände werden aus Holz in einer Fabrikhalle vorgefertigt und als Großelemente auf die Baustelle geliefert. Die Decken sind aus Kostengründen Hohlkammerdecken aus Beton, die ebenfalls als Fertigteile erstellt werden. Im harmonischen Zusammenspiel von Holz- und Rohbauer konnte auf diese Weise jede Woche eine Etage errichtet werden. Im Ergebnis dieses Konstruktionsprinzips stand der Rohbau der drei Gebäude innerhalb von nur drei Monaten.

Die Versorgung der Mieter mit Heizung und Warmwasser übernehmen Wärmepumpen, die durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach unterstützt werden. Die Effizienz der Häuser entspricht dem KfW-55-Standard, der im Gegensatz zu strengeren Kriterien wirtschaftlich ist und in der Praxis ähnliche Energieeinsparungen mit sich bringen.

Ein wichtiger Baustein, der überhaupt erst die Realisierung des Projektes in diesem Umfang ermöglichte, war die deutliche Reduzierung der Stellplatzzahl. Zusätzlich zum Ersatzbedarf für die abgebrochenen Garagen musste auch der Bedarf für den Neubau gedeckt werden. Im Rahmen des Wohnungsbauforums hatte sich die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen erfolgreich für eine

deutliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels, insbesondere für kleine und öffentlich geförderte Wohnungen eingesetzt. Ohne diese Erleichterung wäre die Neubaumaßnahme aus Kosten- und Platzgründen nicht möglich gewesen.

Zu den Internetseiten
der Wohnungsgesellschaft des
rheinischen Handwerks AG



Serviceerufnummern

Wohnraumförderung

T: 0221 221-34641 (Verwaltung)

T: 0221 221-25179 (Technik)

Modernisierung bestehenden Wohnraums

T: 0221 221-25179

Wohnungsmängel/Wohnraumschutz

T: 0221 221-21447

Wohngeld

T: 0221 221-0

Wohnberechtigungsscheine/ Beratungsstelle für Wohnungssuchende

T: 0221 221-24300

Behindertengerechtes Wohnen

T: 0221 221-22686

Soziales und Innovatives Wohnen

T: 0221 221-21208

T: 0221 221-21927

Öffentlichkeitsarbeit

T: 0221 221-29464

Kontakt

Amt für Wohnungswesen

Kalk-Karree

Ottmar-Pohl-Platz 1

51103 Köln

T: 0221 221-23903

wohnungsamt@stadt-koeln.de

www.stadt.koeln



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

tz – büro für corporate design und visuelle kommunikation

Bildnachweis

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH: 71, 112, 126/127

AdobeStock: 59

Andreas Dobsiaff: 27, 60, 62, 66, 90, 92, 108

Constantin Ehrchen: 120, 121

GAG Immobilien AG: Titel, 12/13, 23, 28, 38, 70, 74/75, 86

iStockphoto LP: 16, 33, 57, 64

Wohnungsgenossenschaft des rheinischen Handwerks: 17

KölnBusiness: 114/115, 122, 123, 125

Kölner Studierendenwerk: 119

Kölner Wohnungsgenossenschaft e.G. (NRW.BANK, Studio Schmidt-Dominé): 87

Martin Lässig: 101, 104

Stadt Köln: 6, 7, 73, 88/89, 95, 102, 105, 106, 116 – 118

Druck

Druckhaus Süd Medien GmbH, Köln

13-HF/56/600/09.2024

