



# Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und  
Ergebnisse 2020/2021  
Ausblick



## Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2020/2021

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

Indikatoren	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohnerinnen und Einwohner	1.027.504	1.036.117	1.044.555	1.044.070	1.053.528	1.069.192	1.081.701	1.084.795	1.089.984	1.091.819	1.088.040	1.079.301
Haushalte	537.017	542.261	547.221	545.050	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841	564.973	559.854
Bevölkerung in Haushalten	1.007.567	1.017.190	1.025.549	1.024.202	1.033.477	1.043.249	1.052.264	1.054.612	1.060.596	1.060.646	1.060.327	1.052.516
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
<sup>1)</sup> Wohnungen	539.935	541.890	544.630	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038	561.514	563.145	564.776	567.070
<sup>1)</sup> WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	90.779	91.475	92.136	92.788	93.563	94.171	94.575	94.791	95.220	95.440	95.592	95.801
<sup>1)</sup> Wohnfläche/Einwohner in m <sup>2</sup>	39,54	39,45	39,40	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59	40,08
<sup>1)</sup> Durchschnittliche Wohnfläche/WE in m <sup>2</sup>	75,25	75,42	75,57	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26	76,29
Baugenehmigungen (Wohnungen)	3.604	2.950	2.941	3.331	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	3.659	3.330
Fertigstellungen (Wohnungen)	2.746	2.669	3.114	3.143	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	2.013	2.520
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	2.258	3.123	2.495	3.360	3.542	3.428	2.590	2.165	1.878	2.196	2.804	3.487
<b>Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)</b>	<b>42.360</b>	<b>41.642</b>	<b>40.972</b>	<b>40.420</b>	<b>38.988</b>	<b>37.464</b>	<b>37.608</b>	<b>38.103</b>	<b>38.623</b>	<b>38.362</b>	<b>38.381</b>	<b>37.916</b>
<b>Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>7,1</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>6,7</b>
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich geförderter Eigentumsmaßnahmen)	41.888	40.126	38.917	37.932	35.907	34.055	33.356	33.249	32.774	32.182	31.371	31.016
Anteil der Sozialwohnungen in %	7,8	7,4	7,1	6,9	6,5	6,1	6,0	6,0	5,8	5,7	5,6	5,5
Bewilligung von Mietwohnungen	642	663	210	537	609	834	785	770	585	865	657	878
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	308	290	86	40	17	5	2	1	6	1	3	2
WE Modernisierungsförderung <sup>2)</sup>	2	2	30	1	2	194	90	78				
WBS-Anträge (jährlich) <sup>3)</sup>	16.306	16.454	16.052	15.373	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256	14.230	15.237
bezogene WE 1. Förderweg	3.658	3.504	3.358	2.763	2.614	2.255	2.390	2.292	2.161	2.194	2.225	2.624

**WBS = Wohnberechtigungsschein**

**WE = Wohneinheiten**

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

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

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

3) \*Gruppe A



# **Wohnen in Köln**

Fakten, Zahlen und  
Ergebnisse 2020/2021  
Ausblick

## Liebe Leser\*innen!

Wohnen bedeutet mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Es beschreibt den Ort, der unseren Lebensmittelpunkt darstellt, der unser Rückzugsort und unser ganz persönlicher Schutzraum ist. Es beschreibt unser Zuhause.

Wohnen muss nicht immer bedeuten, dass Menschen in einer (Miet-) Wohnung oder einem Eigenheim leben. Gerade in einer dynamischen und vielfältigen Großstadt wie Köln sind mittlerweile viele neue Formen des Wohnens entstanden, die mitunter Ausdruck neuer Lebensentwürfe sind. Andere Formen des Wohnens sind hingegen aus einer Not heraus geboren, die fast alle attraktiven Metropolregionen Europas kennen: Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird kleiner. Die Wohnungsknappheit betrifft Menschen mit niedrigen Einkommen in ganz besonderem Maße, doch auch Menschen mit durchschnittlichen Einkommen fällt es zunehmend schwer, geeignete Angebote zu finden. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Stadt und unserer Zeit. Die Attraktivität der Städte hat sich in den Corona-Jahren leicht abgeschwächt, das kontinuierliche Bevölkerungswachstum der Vorjahre hat sich in 2020 und 2021 nicht fortgesetzt. Zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt hat dies jedoch nicht geführt. Die Mieten und Preise für selbstgenutzte Immobilien steigen weiterhin. Es ist daher Aufgabe der Verwaltung, dafür zu sorgen, dass ein Gegengewicht geschaffen wird, um die Vielfalt und den sozialen Charakter unserer Stadt zu erhalten – auch in beliebten Wohnvierteln.

Die Stadt Köln stellt sich dieser Herausforderung. Das intensive Bemühen um Investitionen in den öffentlich-geförderten Wohnungsbau wurde in den Berichtsjahren 2020/2021 mit guten Ergebnissen fortgesetzt. Um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, schafft die Stadt Köln mit ihren Kooperationspartner\*innen attraktiven Wohnraum für Menschen, die auf besondere Unterstützung angewiesen sind. Wichtige Bausteine sind zudem der Erhalt und die Wiederzuführung von geschütztem Wohnraum zum Wohnungsmarkt, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt abzumildern. Instrumente wie



das Kooperative Baulandmodell und die Milieuschutzzsatuzungen in Kölner Veedeln tragen wesentlich dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und lebenswerte Viertel für die Bewohner\*innen zu gestalten.

Mit dem gesetzlichen Auftrag der Unterbringung von Geflüchteten übernimmt das Amt für Wohnungswesen eine weitere wichtige Aufgabe. Im Berichtszeitraum wurde das Belegungs- und Ressourcenmanagement weiterentwickelt und stetig verbessert. So wurde an allen städtischen Standorten die Internetanbindung ausgebaut und auf einen zeitgemäßen Standard angehoben – eine wichtige Voraussetzung für Integration und Teilhabe. Den dort untergebrachten Menschen wird es so ermöglicht, mit ihren Familien in Kontakt zu bleiben. Eine der größten Herausforderungen in der Unterbringung von Geflüchteten in den Jahren 2020 und 2021 war die Bewältigung der Corona-Pandemie. Durch die erarbeiteten Konzepte sowie die schnelle und entschlossene Vorgehensweise wurden Strategien und Lösungen gefunden, um den Menschen eine sichere und hygienische Unterbringung sowie den Zugang zu Impfungen zu ermöglichen.

Dieser Bericht beleuchtet im Detail, wie das Amt den Herausforderungen begegnet ist und welche Arbeitsergebnisse erzielt wurden. Mit steigender Inflation und den vielen Schutzsuchenden aus der Ukraine haben die Themenfelder Wohnen und Migration auch in den kommenden Jahren nicht an Aktualität und Dringlichkeit verloren und werden auch künftig die Arbeit der Kolleg\*innen des Amtes für Wohnungswesen in den Fokus der Öffentlichkeit rücken.

Ich danke Ihnen für Ihr Interesse!

*Henriette Reker*

**Henriette Reker**

Oberbürgermeisterin der Stadt Köln  
Köln, September 2022

**Liebe Leser\*innen!**

Das Amt für Wohnungswesen legt in diesem Jahr einen Bericht für die Jahre 2020 und 2021 vor. Dieser umfasst den Zeitraum, der uns alle vor Herausforderungen und Veränderungen gestellt hat, die wir uns zuvor so nicht haben vorstellen können. Die Maßnahmen, die notwendig waren, um die Pandemie einzudämmen, haben auch dazu geführt, dass es einen Rückzug ins Private gab und gibt. Die Pandemie-Jahre 2020 und 2021 zeigen leichte Bevölkerungsrückgänge in Köln, nachdem in den Jahren zuvor ein stetiges Wachstum festzustellen war. Ob dies ein anhaltender Trend sein wird oder lediglich ein Pandemie-Effekt, wird sich in den nächsten Jahren zeigen. Ein mäßigender Einfluss dieses Effekts auf den Wohnungsmarkt konnte im Berichtszeitraum nicht festgestellt werden. Im Gegenteil. Es ist anzunehmen, dass durch die Verschränkung von privatem Wohnraum und Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten oftmals der Platzbedarf sogar gestiegen ist. Außerdem müssen wir mit einem gewissen Nachholeffekt hinsichtlich des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung rechnen. Die weiterhin sehr niedrige marktaktive Leerstandsquote in Köln verdeutlicht, dass ein größeres Angebot an Wohnraum geschaffen werden muss, um die hohe Nachfrage zu bedienen.

Gerade Menschen mit geringeren Einkommen haben es schwer, sich am freien Wohnungsmarkt zu behaupten. Deshalb ist es wichtig, den öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter voranzutreiben und für Investor\*innen attraktiv zu gestalten. Die Förderkonditionen für den Bau von Mietwohnungen und für selbstgenutztes Wohneigentum wurden im Berichtszeitraum erneut verbessert. Mit den bewilligten Landesmitteln in Höhe von rund 156,6 Millionen Euro wurden im Berichtsjahr 2021 bei 20 Bauprojekten insgesamt 1.254 Wohnungen mit Mietpreis- und Belebungsbildung gefördert. In 2020 waren es 147,3 Millionen Euro für 1.073 Wohnungen. Ein begrenzender Faktor, der das öffentlich geförderte Bauen in Köln erschwert und die Kosten in die Höhe treibt, sind die Knappheit an Bauland und die hohen Kaufpreisforderungen für freie Flächen.

Ein weiterer Effekt der Pandemie ist der gestiegene Unterstützungsbedarf vieler Menschen. Dies hat zu einer hohen zusätzlichen Arbeitsbelastung der Dienststellen geführt. Viele Menschen, die in Kurzarbeit waren oder pandemiebedingt andere finanzielle Einschnitte hinnehmen mussten, haben im Berichtszeitraum Leistungen wie Wohngeld beantragt. Der Beginn der Pandemie fiel hier mit dem Inkrafttreten des neu-



en Wohngeldstärkungsgesetzes zusammen. Die Zahl der Anträge auf Wohngeld belief sich 2020 auf 21.695. Im Jahr 2021 betrug sie 22.630. Zum Vergleich: In 2019 wurden 18.238 Anträge gestellt.

Eine hohe Mehrbelastung war auch im Bereich der Unterbringung von Geflüchteten zu stemmen. In enger Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt und anderen Dienststellen wurden Schutzkonzepte für die Unterbringung erarbeitet und umgesetzt. Insbesondere die Impfkampagnen und die Entzerrung der Belegung waren hier wichtige Bausteine, um gerade auch den Schutz von vulnerablen Personengruppen zu erhöhen.

Die genannten Beispiele verdeutlichen, dass die Auswirkungen der Pandemie in allen Lebensbereichen zu spüren waren und es immer noch sind. Der Rückblick auf die Jahre 2020 und 2021 zeigt, dass der Umgang mit Krisen sowohl die routinierte Aufrechterhaltung des Regelbetriebs braucht als auch die Agilität einer modernen Stadtverwaltung. Aus den Erfahrungen im Berichtszeitraum haben wir viel lernen können, etwa in welchen Punkten wir schon sehr gut aufgestellt sind und wo wir uns verbessern können.

Die Ergebnisse dieses Berichts stimmen mich optimistisch, dass wir mit Blick auf die aktuellen Ereignisse in 2022 auch die neuen Herausforderungen, die das Jahr bereits mit sich gebracht hat, engagiert und gut bewältigen werden.

Ich danke allen Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen für ihren Einsatz. Ihre Motivation und Leistung ermöglichen erst die Bewältigung der Herausforderungen, der sich die Verwaltung gegenüber sieht. Mein Dank gilt außerdem den Kooperationspartner\*innen, die auch in diesem Jahr mit eigenen Beiträgen den Geschäftsbericht um interessante Einblicke in ihre Arbeit ergänzen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Harald Rau".

**Dr. Harald Rau**

Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen  
Köln, Dezember 2022

## Inhalt

### Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

18

Gesetzeslage

18

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

19

Kooperatives Baulandmodell Köln

20

Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen

22

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

23

Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2021

23

Grundsätze der Wohnraumförderung

25

Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 – 2022

26

Fördergegenstände und Förderkonditionen 2021

27

### Öffentliche Wohnraumförderung

28

Art und Höhe der Förderung 2020/2021

28

Zusatzdarlehen 2020/2021

29

Darlehenskonditionen

29

Förderung selbstgenutzten Wohnraums

30

Darlehenskonditionen bei Neubau oder Ersterwerb

30

Veränderungen der Wohnraumförderbestimmungen 2021

31

Mietwohnungen/selbstgenutztes Wohneigentum/Modernisierung

31

Modernisierung im Bestand

32

Förderkonditionen

33

Modernisierungsoffensive

33

Blickwinkel Demografischer Wandel

35

Information und Beratung zu allen Fördergegenständen

35

Weitere Informationen

35

### Wohnungsangebot

36

Wohnungsbestand in Köln

36

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus

36

Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke

38

Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand

40

Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

41

Förderung barrierefreier Mietwohnungen 2010 – 2021

41

### Wohnungsnachfrage

43

Bevölkerung und Haushalte in Köln

43

Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2040

44

Haushaltsgrößen 2020/2021

44

### Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2020/2021

45

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

45

Förderung von Mietwohnungen

45

Bewilligungen Wohnraumförderung 2021

46

Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau seit 2006

47

Städtische Grundstücke

48

Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm

48

Eingesetzte Mittel Land/Stadt

48

Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen

48

Geförderter Mietwohnungsbau 2021

48

Bindungsverlängerungen

49

Förderung der Modernisierung im Bestand

49

Geförderte Neubau- und modernisierte Wohnungen

49

mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 2006 – 2021

49

### Wohnkosten

51

Kölner Mietspiegel

51

Mietspiegel 2021

54

Geförderter und freifinanzierter Wohnungsbestand in Köln

54

Mieten im geförderten Wohnungsbau

54

Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

55

### Meseteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

56

Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau

56

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

57

11. Kölner Immobilienmesse

58

Kölner Wohnprojektetag

59

EXPO REAL

60

Stadtinformationskampagnen

65

Ausblick

67

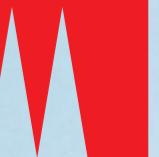
<b>Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz</b>	<b>68</b>	
Wohnungsaufsicht	68	Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen 97
Mietpreiskontrolle	70	Wohnungsvermittlung für Senior*innen 98
Mietpreisüberhöhung	70	Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen 98
Mietwucher	71	
Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)	71	<b>Besondere Wohnformen</b> 99
Eingeleitete Wiederzuführungsverfahren	78	Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln 100
Entwicklung 2014 – 2021 (Wohneinheiten)	78	Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil 102
Ergebnisse der Prüfverfahren 2020	79	Neues Wohnen im Alter e.V. (NWiA) 103
Ergebnisse der Prüfverfahren 2021	79	Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften 103
<b>Wohnungsbestandsverwaltung</b>	<b>80</b>	<b>Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen</b> 106
Bestands- und Besetzungs kontrolle	80	Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen 106
Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	82	Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen 107
Freistellungen	82	Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz 108
Wohnraum-Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen	83	Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung 108
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	84	Ambulante Wohngruppen für Jugendliche 108
Mietpreisprüfungen	85	
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	85	
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	86	<b>Wohngeld</b> 109
Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	86	Bedeutung des Wohngeldes 109
Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.Bank	86	Organisation der Kölner Wohngeldstelle 109
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau	88	Wohngeldzahlungen 2015 – 2021 110
Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken	89	Ausblick 111
<b>Wohnraumversorgung</b>	<b>90</b>	<b>Wohnraumversorgung für besondere Gruppen</b> 113
Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen	90	Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtung 113
WBS – Voraussetzungen	90	Mit Wohnraum zu versorgende Wohnungslose und dringend Wohnungssuchende 114
WBS – Wohnungsrößen	90	Objektverwaltung 115
Anzahl der beantragten Bescheinigungen	92	Bestandsverwaltung 116
Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen	92	W-LAN in Objekten für geflüchtete Menschen 117
Dringlichkeitsränge	93	Zusätzliche Notfallkapazitäten für Schutzisolierung wohnungsloser Menschen 118
Erteilte WBS nach Haushaltsgröße	94	Projekte zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt 118
Erteilte WBS für spezielle Personengruppen	94	Sicherheitsdienstleistungen 120
Erteilte WBS nach Einkommensart 2020 und 2021	94	Besetzung eines leerstehenden Bürogebäudes 120
Ausblick	95	Betreuung und Aktivierung von Bewohner*innen 121
Wohnungsberatung	96	

Sonderwohnformen	122	Fit für die Geflüchtetenarbeit	146
Entwicklung der Anzahl untergebrachter Geflüchteter	122	Sportprojekt für geflüchtete Väter und junge Männer	146
Unterbringung und Betreuung Geflüchteter	122	Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen	147
Entwicklung der Anzahl Geflüchteter	122	Ombudsstelle für Geflüchtete	148
Umgesetzte Ziele 2020/2021	124	Öffentlichkeitsarbeit	149
Verteildichte	124	Beschwerdestelle zur Unterbringung Geflüchteter	149
Akquise von Grundstücken und Bestandsimmobilien	124	Beschwerdemanagement	150
Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke	125	Katastrophenschutz	150
Unterbringungsformen	125		
Sozialhäuser	125	<b>Beiträge der Kooperationspartner*innen</b>	<b>152</b>
Stadteigene Wohn- und Unterkunftsgebäude	125	GAG Immobilien AG	154
Temporäre Unterkünfte für Geflüchtete	126	Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	160
Systembauten	126	Mieterverein Köln	163
Mobile Wohneinheiten	126	Köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.	166
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	127	Wohnungsbau Initiative Köln (WIK)	170
Außenanlagengestaltung für temporäre Standorte	128	LEG Immobilien	176
Energiecontrolling	128		
Ausblick	128		
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	128	<b>Medienberichte</b>	<b>180</b>
Sanierung von Ankaufobjekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	131		
Verbesserung der WLAN-Situation in Unterkünften für Geflüchtete	131		
Passivhausstandard	132	<b>Servicerufnummern</b>	<b>186</b>
Auszugsmanagement	132		
Fallzahlen Auszugsmanagement	133		
Workshops und Infoveranstaltungen	134		
Ehrenamtlich engagierte Akteure	134		
Betreuung in den Notaufnahmeeinrichtungen	134		
Notaufnahme Herkulesstraße	134		
Unterstützung durch ehrenamtliches Engagement	135		
Wohnversorgung von Geflüchteten	136		
Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen			
und Beherbergungsbetrieben	136		
Belegungsmanagement und -steuerung			
im Bereich der Unterbringung Geflüchteter	138		
Gewaltschutz	140		
Kooperationspartnerschaften und Vernetzung	140		
Modellprojekt „Bewohnerbeirat“	142		
Bestätigung und Fortsetzung des Konzepts Mindeststandards	142		
Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden	143		
Laptops für bedürftige Schüler*innen	144		



A photograph of a modern residential complex. The buildings are white with large windows and balconies. There is green landscaping, including small trees and shrubs, in front of the buildings. The sky is clear and blue.

**Fakten, Zahlen und  
Ergebnisse 2020/2021**



# Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

## Gesetzeslage

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

Zu den Zielen des WFNG NRW gehören die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, die Anpassung, Modernisierung und energetische Nachrüstung des bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels und die Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren. Bei der öffentlichen Wohnraumförderung werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbefürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt. Für die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln wurden 2021 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP in der Fassung 2021), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2021) und die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod 2021) herangezogen.

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

mungen im Rahmen der Wahrnehmung einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an.

Die einzelnen Regelungsnummern der Förderbestimmungen wurden inhaltlich neu strukturiert, um die Anwenderfreundlichkeit zu erhöhen und den Wiedererkennungswert zu steigern. Wesentliche Neuerungen sind die Integration der Studentenwohnheimbestimmungen (SWB) und der Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen (BWB) sowie der bisherigen Anlagen 1 und 2. Somit sind alle Förderbausteine für den Neubau von gefördertem Wohnraum übersichtlich zusammengefasst. Weiterhin entfällt der einmalige Verwaltungskostenbeitrag (VKB) von 0,4 Prozent und der jährliche VKB wird nur noch vom jeweiligen Restkapital erhoben. Einige Zusatzdarlehen wurden in die Grundpauschalen integriert und führen somit zu einer Erleichterung der Antragsprüfung. Der Tilgungsnachlass beträgt bei den verbliebenen Zusatzdarlehen nun einheitlich 50 Prozent. Die maximale Fördermiete wurde um jeweils 20 Cent erhöht, bei der Einkommensgruppe A von 6,80 Euro/qm Wohnfläche um 20 Cent auf 7,00 Euro/qm und bei der Einkommensgruppe B auf 7,80 Euro/qm Wohnfläche angehoben. Bei der Förderung von selbstgenutzten Eigentumsmaßnahmen wurden die Grundpauschalen und der Familienbonus wieder angehoben. Bei der Modernisierung im Bestand erhöht sich der Darlehens-Höchstbetrag je Wohnung oder Eigenheim von 100.000 Euro auf 120.000 Euro. Bei der Förderung von Wohnraum für Auszu-

## Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

bildende und Studierende wurden ebenfalls die Grunddarlehen und die zulässigen Mieten je Wohnplatz aufgestockt.

Wie im Vorjahr erhielt die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget für 2021 in Höhe von 95 Millionen Euro.

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

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

Damit sind die nachhaltige Absicherung und ein flexibler Mitteleinsatz in der öffentlichen Wohnraumförderung für die Mietwohnungsbau- und Eigentumsförderung sowie für die Modernisierung des Wohnungsbestands gewährleistet. Stadt und Investierende haben somit weiterhin die gewünschte Planungssicherheit.

### Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Das vom Rat der Stadt Köln im Jahr 2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ist auch weiterhin die

strategische Grundlage für eine aktive Bau-land-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik der Stadt Köln. Zu den bereits umgesetzten Einzelmaßnahmen gehören das Kooperative Baulandmodell, die Konzeptvergabe von Grundstücken und das „Kölner Wohnbündnis“.

Nach einer Abschätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik haben über 40 Prozent aller Kölner Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation einen möglichen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Gruppe A/1. Förderweg).

Die Einwohnerzahl (31.12.2020) ist in Köln zum ersten Mal seit 2013 leicht gesunken. 1.088.040 Personen lebten in der Stadt. Das waren fast 4.000 beziehungsweise 0,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Bezogen auf die Zuzüge und Fortzüge war das Jahr 2020 ein besonderes: Global aber auch national hat die Mobilität durch die Corona-Pandemie deutlich abgenommen. In Köln überstieg die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge, was zu einem negativen Wanderungssaldo von -4.284 Personen führte. Es ist abzusehen, dass die Covid-19-Pandemie auch die Bevölkerungsdynamik nachhaltig beeinflussen wird. Eine Aktualisierung der Bevölkerungsvorausberechnung erfolgt 2022 und wird diese Entwicklungen berücksichtigen, um möglichst valide die zukünftige Entwicklung modellieren zu können.

Es wird davon ausgegangen, dass pandemiebedingte Einschränkungen der Mobilität temporärer Natur sind und dass eine Normalisierung des Wanderungsverhaltens eintreten wird. Auch sind „Nachholeffekte“, die aus einem gesteigerten Zuzug aus dem Ausland und einem gesteigerten Wanderungsauf-

kommen resultieren, denkbar. Ein positiver Wanderungssaldo wird weiterhin zu einem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum und einem erhöhten Wohnraumbedarf führen. Die Entwicklung der Angebotsmieten, der Kaufpreise für Immobilien und Grundstücke sowie die sehr niedrige Leerstandsquote verdeutlichen das Vorliegen eines weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Köln.

Die Stadt Köln hat auf der Grundlage der aktuellen städtischen Bevölkerungsprognose eine Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 extern beauftragt und veröffentlicht. Auf dieser Grundlage, sowie den bekannten und ggf. noch zu identifizierenden Wohnungsbaupotenzialen sowie Planungskapazitäten werden aktuell neue Zielzahlen für den zukünftigen Wohnungsbau in Köln abgeleitet und anschließend mit der Politik diskutiert. Der Prozess zur Erstellung eines Eckpunktepapiers mit Zielzahlen für den Wohnungsbau in Köln wird voraussichtlich 2023 abgeschlossen sein.

In 2021 lag das Mietenniveau in Köln, wie in den Vorjahren, über dem bundesweiten Durchschnitt; die Mietpreise steigen weiter. Auch die Baulandpreise und besonders die Baukosten im Geschosswohnungsbau steigen seit mehreren Jahren an.

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

Das MHKBD NRW stellt übereinstimmend mit der Stadt Köln fest, dass die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für

Bürger\*innen eine der zentralen Zukunftsfragen ist. Unabhängig davon sind noch weitere Budgets, etwa für Quartiersentwicklungen und Studierendenwohnraum, möglich. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig für die von 1.000 neu zu schaffenden preisgebundenen Wohnungen ausreichende Fördermittel durch das Ministerium bereitgestellt werden.

Der Rat der Stadt Köln hat am 19.12.2017 die Fortführung des im Jahr 2011 aufgelegten kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms in Höhe von 33 Millionen Euro jährlich bis zum Endes des Berichtszeitraumes am 31.12.2021 beschlossen.

Hiermit soll bei nicht ausreichenden Landesmitteln die kommunale Förderung für Neubauwohnungen und Wohnungen im Bestand durch Darlehen und Zuschussgewährungen (für Tilgungsnachlässe) entsprechend den Konditionen der Landesförderung gesichert werden. 2021 stellte das Land NRW jedoch alle benötigten Mittel zur Verfügung, daher wurde das kommunale Programm nicht in Anspruch genommen.

#### **Kooperatives Baulandmodell Köln**

Aktueller Sachstand:

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



#### **Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Kalk**

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

Mit der ersten Änderung der Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln

2022 soll sichergestellt werden, dass Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten.

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

Hinzu kommt aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der Spitzenwerte bei den Geburtszahlen ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen. Um diesem Trend zu entsprechen, wurde das Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder ergänzt, so dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, Betreuungsplätze in Höhe des im Plangebiet generierten Bedarfs in Form von KiTa (40 Betreuungsplätze), Großtagespflege (9 Betreuungsplätze) oder Tagespflege (5 Betreuungsplätze) nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten.

#### Laufende Verfahren

Der vierte Sachstandsbericht ist in Bearbeitung und wird Auskunft über den Stand der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells und dessen Anwendungsfälle zum Stichtag 15. Januar 2022 geben.

Es gibt 44 laufende Bebauungsplanverfahren, die in den Anwendungsbereich des Kooperativen Baulandmodells Köln fallen. Die Bebauungsplanverfahren verteilen sich über alle neun Stadtbezirke und würden nach den derzeitigen Planungsständen Baurecht für rund 13.010 Wohneinheiten (WE) schaffen, davon rund 4.160 WE im geförderten Segment. Für 25 dieser Verfahren liegt eine Anwendungszustimmung über das Kooperative Baulandmodell Köln bereits vor.

Das Amt für Wohnungswesen hat bisher Förderungen für 726 Wohnungen, die auf die Anwendung dieses Modells zurückgehen, bewilligt. Weitere Förderanträge aus den Anwendungsfällen liegen bereits vor beziehungsweise sind für das Jahr 2022 angekündigt.

#### Ausblick

Die Änderung der Umsetzungsanweisung 2022, welche durch die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell ausgearbeitet wird, soll vom Rat im Frühjahr 2022 beschlossen werden.

Vorbereitet wird zudem ein Konzept zum preisgedämpften Wohnungsbau.

#### Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen

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

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

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

#### Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

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

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

Das Amt für Wohnungswesen war zudem auch 2021 wieder aktiv, um das Image und die Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus zu verbessern. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel „Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit“ verwiesen. Dieser Geschäftsbericht enthält in allen Kapiteln Abbildungen von jüngeren, fertiggestellten Wohnobjekten, die öffentlich gefördert wurden. Sie veranschaulichen, dass der geförderte Wohnungsbau auch optisch überzeugen kann.

#### Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm 2021 legte Schwerpunkte und Ziele für das Programmjahr fest, es bestimmte den finanziellen Umfang, die Art der Finanzierung sowie die Verteilung der Fördermittel auf einzelne Programmpunkte und machte grundlegende Vorgaben für einzelne Förderinstrumente.

#### Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2021

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

In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsgängen und teilweise zu Verdrängungsprozessen (Segregation).

Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel der Förderung ist die Schaffung eines nachfragegerechten, breit gefächerten Wohnungsangebots in allen Preissegmenten mit attraktivem Wohnumfeld in sozial stabilen Quartieren.

Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationsgerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen beziehungsweise erhalten werden. Der Wohnversorgung von vulnerablen Bevölkerungsgruppen muss besondere Beachtung zukommen. Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft viele Anstrengungen für die energetische Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um all diese Herausforderungen zu meistern, sind auch in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land NRW hatte daher 2021 ein landesweites Mittelvolumen von 1,1 Milliarden Euro bereitgestellt. Abgerufen wurde landesweit ein Fördervolumen von 957 Millionen Euro. Damit konnten in NRW insgesamt 7.319 Wohneinheiten gefördert werden.

Das in den Berichtsjahren 2020/2021 gelende Mehrjahresprogramm gab Investor\*innen und Kommunen gleichermaßen eine Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung. Die verbesserte Planbarkeit hat die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg gesichert und Maßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtert. Die Landesregierung hatte für das Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 folgende Leitziele beschlossen:

- bezahlbaren und attraktiven Wohnraum, insbesondere auch durch die Schaffung von Wohneigentum für Haushalte mit geringem Einkommen, bereitzustellen,
- Wohnsiedlungen durch Modernisierung und Neubau an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen und zukunftsfähig aufzustellen,
- sozial gemischte, insbesondere generationsübergreifende Wohnsiedlungen mit barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten,



## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Porz

- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot zu schaffen,
- maßnahmenorientierte kommunale Handlungskonzepte für zukunftssichere Wohnsiedlungen zu entwickeln,
- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an Wohnraum für Studierende zu stärken,
- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der Senkung der Wohnnebenkosten und der Verringerung des CO2- Ausstoßes zu unterstützen,
- innovative Wohnqualitäten mittels experimentellen Wohnungsbau zu entwickeln.
- ab 2020 gelten die Regelungen für die Neubau- und Modernisierungsförderung des studentischen Wohnraums auch für Wohnungen und Wohnheimplätze für Auszubildende. Der Nachweis der Berechtigung erfolgt hier durch die Bestätigung des Arbeitgebers

Das Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 trägt mit seinen Förderangeboten den Verschiedenheiten der Wohnungsmärkte Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus berücksichtigt

- bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und

- bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.

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

### Grundsätze der Wohnraumförderung

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

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 Erfordernisse des Klimaschutzes einzubinden.

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

### **Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 – 2022**

Wesentliche Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung in NRW ist mit 1,1 Milliarden Euro das Eigenkapital der NRW.Bank, das hauptsächlich aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen besteht. Mit der Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 ist die öffentliche Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen.

Der bedarfsgerechte Mittelrahmen in NRW verteilte sich in den Berichtsjahren wie folgt:

- Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und experimenteller Wohnungsbau	700 Mio. Euro	- Modernisierung im Bestand	100 Mio. Euro
- Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums	150 Mio. Euro	- Maßnahmen der Quartiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte inklusive Maßnahmen in regionaler Kooperation	100 Mio. Euro
		- Neubau und Modernisierung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze)	50 Mio. Euro

### **Fördergegenstände und Förderkonditionen 2021**

Mit den neuen gesetzlichen Regelungen wurden für den Bereich Mietwohnungsbau die Bewilligungsmieten und Förderpauschalen angehoben. Um auch die Eigentumsquote landesweit zu steigern, sieht dieses Programm eine deutlich verbesserte Eigentumsförderung, durch erhöhte Grund- und Zusatzdarlehen vor.

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



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Mülheim**



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Chorweiler**

## Öffentliche Wohnraumförderung

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

### Ziel

Schaffung von Wohnraum in der öffentlichen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie für am Wohnungsmarkt Benachteiligte: Senior\*innen, Menschen mit Behinderungen, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende.

### Art und Höhe der Förderung 2020/2021

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

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	Zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	2.460 € je Quadratmeter maximal	5.000 EUR je Wohnung bis 55 qm

Bei Belegung mit Mieter\*innen der Einkommensgruppe B  
(Haushalte mit einem Einkommen von maximal 40 Prozent über den Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	Zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	1.630 € je Quadratmeter maximal	5.000 EUR je Wohnung bis 55 qm

### Zusatzdarlehen 2020/2021

- für Passivhausstandard: 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
- für Mieteinfamilienhäuser: 10.000 Euro je Haus
- für die Standortaufbereitung: 75 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 20.000 Euro für jede geförderte Wohnung
- für rollstuhlgerechten Wohnraum: 7.000 Euro pauschal und weitere Beträge für besondere Ausstattungsmerkmale
- Bauen mit Holz: 0,80 Euro je Kilogramm Holz, maximal 15.000 Euro pro Wohnung
- Zusatzdarlehen für weitere Besonderheiten wie z.B. städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten und besondere Wohnumfeldqualitäten waren möglich.

Es konnte ein Tilgungsnachlass von bis zu 30 Prozent auf die Grundpauschale und von 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen beantragt werden.

### Darlehenskonditionen

- 0,0 Prozent Zinsen (für die ersten fünfzehn Jahre der Wohnungsbinding, danach 0,5 Prozent für die restliche Bindungsdauer, marktübliche Verzinsung nach Ablauf der Wohnungsbinding)
- 1,0 Prozent Tilgung (auf Wunsch: 2,0 Prozent)
- Auf Antrag konnte die Tilgung des Darlehens in den ersten fünf Jahren ab Leistungsbeginn ausgesetzt werden (tilgungsfreie Anlaufjahre). Weitere detaillierte Bedingungen ergeben sich aus den Wohnraumförderungsbestimmungen 2021.
- 0,5 Prozent laufender Verwaltungskostenbeitrag an die NRW.Bank
- 0,4 Prozent Bearbeitungsgebühr an die Stadt Köln

Es konnte ein Tilgungsnachlass von bis zu 30 Prozent auf die Grundpauschale und von 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen beantragt werden.

### Wesentliche Bedingungen

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

Vorbehalt für Wohnberechtigte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW für die Einkommensgruppen A und B (bis 40 Prozent über der Einkommensgrenze); Zweckbindung: 20, 25 oder 30 Jahre. Die vorzeitige Darlehensrückzahlung verkürzt nicht die Bindungsdauer.

### Kaltmiete

- Einkommensgruppe A: 7,00 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B: 7,80 Euro je Quadratmeter monatlich
- bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,30 Euro je Quadratmeter monatlich
- zulässige Mieterhöhung: 1,5 Prozent jährlich, ausgehend von der Bewilligungsmiete

#### **Belegungsrechte**

Einkommensgruppen A und B: 20, 25 oder 30 Jahre – grundsätzlich Besetzungsrecht der Bewilligungsbehörde.

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

#### **Rechtliche Grundlagen**

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

#### **Förderung selbstgenutzten Wohnraums**

##### **Ziel**

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

##### **Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt waren Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 des WFNG NRW

- mit mindestens einem Kind, das die Voraussetzungen gemäß § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz (EStG) erfüllt, oder nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird,
- und/oder mit mindestens einer schwerbehinderten Person.

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

Änderungen im Programmjahr 2021:  
Die Grundpauschale und der Familienbonus wurden angehoben, Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz, standortbedingte Mehrkosten konnten beantragt werden.

##### **Bedingungen**

- getrennter Darlehensvertrag
- Zinsen: 1,12 Prozent
- Tilgung: 2 Prozent / 2021: 4 Prozent
- Verwaltungskosten: laufend 0,5 Prozent

##### **Darlehenskonditionen bei Neubau oder Ersterwerb**

- Zinssatz: 0,5 Prozent
  - Verwaltungskosten: 0,5 Prozent
  - Tilgung: 1,0 Prozent
- bei Erwerb vorhandenen Wohnraums:  
2,0 Prozent

Es konnte ein Tilgungsnachlass von bis zu 7,5 Prozent auf den Darlehensgrundbetrag, den Familienbonus und das Darlehen für Barrierefreiheit beantragt werden. Auf das Schwerbehindertendarlehen wurde ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

##### **Wesentliche Bedingungen**

Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung und Eigenleistung von 15 Prozent (davon mindestens 7,5 Prozent Eigenkapital). Als Ersatz für die Eigenleistung konnte auf Antrag ein Betrag in Höhe von 15 Prozent des Förderdarlehens anerkannt werden. Bankdarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 Prozent Tilgung. Sofern der

#### **Öffentliche Wohnraumförderung**

#### **Veränderungen der Wohnraumförderbestimmungen 2021**

##### **Mietwohnungen/selbstgenutztes Wohneigentum/Modernisierung**

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
Grundpauschale je qm Wohnfläche Neubau A/B	2.460 € / 1.630 €	2.250 € / 1.450 €
Tilgungsnachlass auf ausgewählte Zusatzdarlehen	50%	25 – 50%
max. Bewilligungsmiete Neubau/Modernisierung je qm Wohnfläche A/B	7,00 € / 7,80 €	6,80 € / 7,60 €
Fördersatz Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden	100%	rd. 70%
Zusatzdarlehen besondere Wohnumfeldqualitäten	50%	75%
Grundpauschale selbstgenutztes Wohneigentum	128.000 €	122.000 €
Familienbonus selbstgenutztes Wohneigentum pro Kind	17.500 €	17.000 €
Darlehenshöchstbetrag Modernisierung je Wohnung	120.000 €	100.000 €
einmaliger Verwaltungskostenbeitrag	--	0,40%
Tilgungsnachlass bei Bindungsverlängerung	10%	--
Zinsen bei Bindungsverlängerung	0% bisherige Konditionen	
Miethöhe bei Bindungsverlängerung	7,00 € / 7,80 €	bisherige Miethöhen

Zinssatz für diese Bankdarlehen unter 4 Prozent festgeschrieben ist, erhöht sich die Mindesttilgung für Bankdarlehen auf 2 Prozent.

#### Rechtliche Grundlagen

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

#### Art und Höhe der Förderung

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

Wohnungsgröße	2019	2020	2021
Grundbetrag	110.000 Euro	122.600 Euro	128.000 Euro
Familienbonus je Kind oder schwer behinderter Person	15.000 Euro	17.000 Euro	17.500 Euro
Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit		10.000 Euro	

#### Modernisierung im Bestand

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

#### Wichtigste Änderungen

Bei Erreichen eines *überdurchschnittlichen* energetischen Standards und für eine Wärmedämmung mit ökologischen Dämmstoffen kann auf Antrag ein um jeweils 5 Prozent erhöhter Tilgungsnachlass gewährt werden. Weiterhin werden die Regelungen bei vorzeitigem Baubeginn und bei Fernwärme vereinfacht.

Die Mietobergrenzen für den geförderten Wohnraum (Gruppe A) betragen für Köln 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

#### Öffentliche Wohnraumförderung

plus das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung, höchstens jedoch 0,80 Euro. Eine Mieterhöhung von 1,5 Prozent jährlich ist möglich, bezogen auf die Bewilligungsmiete. Förderziele sind die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum oder Wohngebäuden, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer und der Schutz vor Einbruch, die Reduzierung von Barrieren im bestehenden Wohnraum, die Erhöhung der Energieeffizienz von Wohngebäuden und die Erweiterung des bestehenden Wohnraums um ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld.

#### Förderungsvoraussetzungen:

- Wohnraum seit mindestens fünf Jahren bezugsfertig
- mindestens 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gebäude mit nicht mehr als fünf Vollgeschossen, in Innenstädten und Innenstadtrandlagen bis zu sechs Vollgeschossen, soweit städtebaulich vertretbar
- höhergeschossige Gebäude und Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre sind förderfähig, wenn zusätzliche Anforderungen erfüllt werden.

#### Förderkonditionen

- Förderung mit Darlehen bis zu 100 Prozent = Vollfinanzierung
- Darlehenshöchstgrenze: 120.000 Euro pro Wohnung/ Eigenheim
- 0,0 Prozent Zinsen p.a. die ersten zehn Jahre, danach 0,5 Prozent bis zum Ende der Zinsverbilligungsduer (wahlweise 20 oder 25 Jahre), dann marktübliche Verzinsung
- Tilgung: pro Jahr 2,0 Prozent (Annuitätendarlehen)

- Verwaltungskostenbeitrag (VKB): 0,5 Prozent jährlich, jeweils vom Restkapital
- Bearbeitungsgebühr Bewilligungsbehörde: einmalig 0,4 Prozent vom gewährten Darlehen
- Tilgungsnachlass (TiNa): 20 – 30 Prozent auf das nach Prüfung des Kostennachweises anerkannte Darlehen

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

#### Modernisierungsoffensive

Das bereits 2018 durch das Land NRW aufgerufene Projekt Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – zu Hause im Quartier“ beinhaltet den Erneuerungsbedarf von für NRW-typischen

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

Ziel ist die Nutzung der Erneuerungspotenziale im Bestand, um moderne, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnstandards für die Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu schaffen und zu erhalten. Dies sind unter anderem eine ausgewogene soziale Mischung in der Bewohnerschaft, der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicher-

heitsempfindens, das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

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

Teil dieses Gesamtprojekts ist die Maßnahme „Kannebäcker Siedlung“ in Köln-Humboldt/

Gremberg. Hier modernisiert und verdichtet die GAG Immobilien AG seit 2017 den Wohnungsbestand. Bis 2021 wurden Förderdarlehen im Bereich Modernisierung für 330 Wohnungen mit einem Volumen von fast 28 Millionen Euro und 30 Millionen Euro für den Neubau von 191 Neubaueinheiten bewilligt. Auch in den beiden Folgejahren wird die Erneuerung des Quartiers fortgesetzt und weitere Mittel zur Verfügung gestellt. Für 2021 waren dies fünf Millionen Euro für eine Nachverdichtung mit 36 Neubauwohnungen.

Ein weiteres längerfristig angelegtes und großes Projekt ist die Modernisierung von knapp 1.200 Wohnungen in Chorweiler-Mitte durch die GAG Immobilien AG. Hier werden bis 2028 Barrieren abgebaut, Verbesserun-

## Öffentliche Wohnraumförderung

gen der Energieeffizienz, der Sicherheit und Digitalisierung und des Wohnumfelds umgesetzt. Weiterhin werden noch verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Aufzüge) vollzogen. Hier ist ein Investitionsvolumen von über 140 Millionen Euro vorgesehen. In 2021 wurden Fördermittel zur Modernisierung von 296 Wohneinheiten in Höhe von knapp 27 Millionen Euro bewilligt.

Landesweit unterstützte die Modernisierungsoffensive bisher bei 30 Projekten in 24 Städten die Modernisierung von über 5.000 Wohnungen und 900 Neubau-Wohneinheiten. Hierfür wurden 340 Millionen Euro Fördermittel bereitgestellt.

### Blickwinkel Demografischer Wandel

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

Nutzung der geförderten Wohnungen durch mehrere Generationen der Regelfall, wenn die Grundrisse der Wohnungen dies ermöglichen.

Bei Bedarf können für ältere Menschen ambulante Betreuungsleistungen organisiert werden. Diese Möglichkeit besteht auch, wenn sogenannte Gruppenwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen älterer, pflegebedürftiger oder behinderter Menschen gefördert werden. Ebenso kann eine in Mietwohnungsbestände eingebettete stationäre Pflegeeinrichtung gefördert werden. Nähere Informationen zu Wohngruppen enthält der Beitrag „*Mehrgenerationenwohnen/Gemeinschaftliches Wohnen*“.

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

### Information und Beratung zu allen Fördergegenständen:

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

### Weitere Informationen

NRW.Bank, [www.nrbank.de](http://www.nrbank.de)  
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG NRW)  
[www.mhkg.nrw.de](http://www.mhkg.nrw.de)



## Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt/Gremberg

## Wohnungsangebot

### Wohnungsbestand in Köln

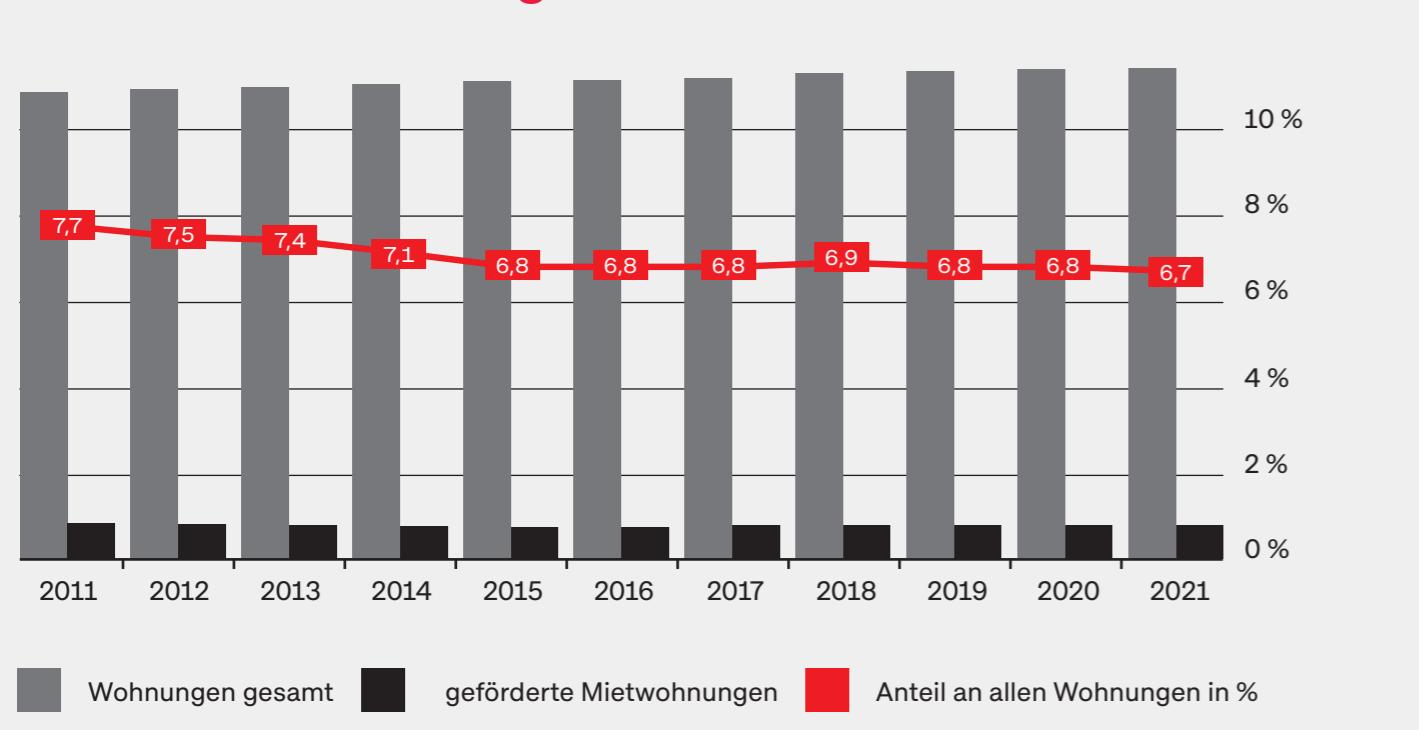
Zum 31.12.2021 verfügte Köln über 567.070 Wohnungen (2020: 564.776). Gegenüber 2020 ist der Wohnungsbestand um 2.294 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Wie das folgende Schaubild zeigt, beträgt der Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) 6,7 Prozent (-0,1 %-Punkte gegenüber 2020).

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2021 wurden 486 (2020: 736)

der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig. Mit 828 Wohnungen sind 2021 nur relativ wenige Wohnungen planmäßig beziehungsweise vorzeitig aus der Wohnungsbindung gefallen.

Aus dem Schaubild „Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke“ auf der Folgeseite wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Nach wie vor werden geförderte Wohnungen

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



### Wohnungsangebot

praktisch nur in den Stadtteilen neu geschaffen, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete relativ gering ist, sich der Bau von gefördertem Wohnraum also wirtschaftlich besser darstellen lässt. In stärker nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger neuer Wohnraum entstanden.

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

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

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

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

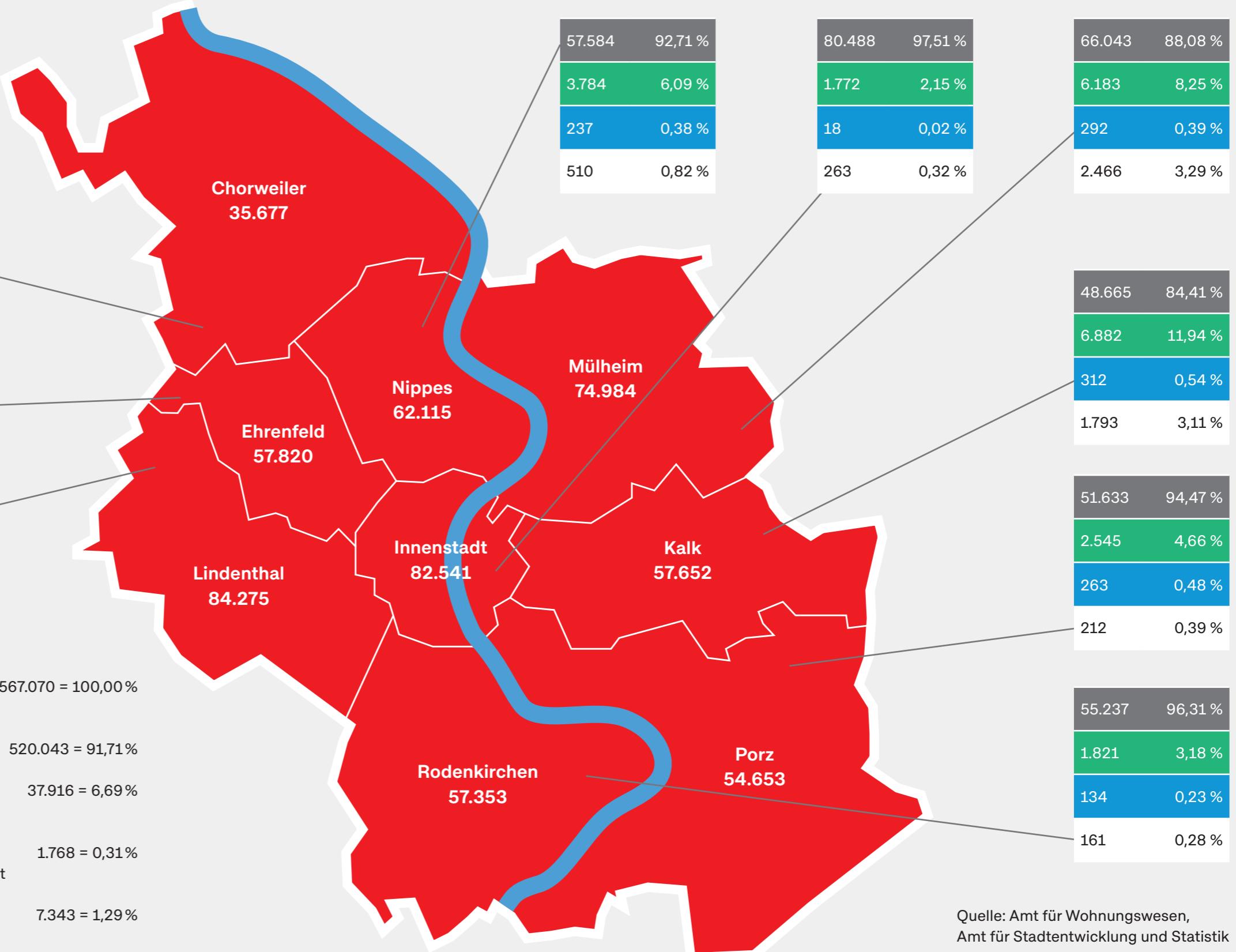
Auch innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden sich die Mietbelastungsquoten deutlich. Im Norden der Stadt und im rechtsrheinischen Teil sind stark überdurchschnittlich hohe Mietbelastungen festzustellen, während auch dort Stadtteile mit geringeren Mietbelastungsquoten existieren. Der Trend nach fällt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

## Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke

am 31.12.2021 (Anzahl Wohnungen/Prozent)

27.606	77,38 %
7.244	20,30 %
257	0,72 %
570	1,60 %
82.691	98,12 %
1.125	1,33 %
133	0,16 %
326	0,39 %

50.096	86,64 %
6.560	11,35 %
122	0,21 %
1.042	1,80 %



Die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete ist auch nach Haushaltstyp verschieden hoch. Sie liegt zwischen 27 und 35 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Die höchste Belastung weisen Alleinerziehende auf mit einer Mietbelastung von 35 Prozent. Nahezu vergleichbar mit 34 Prozent ist die Belastung bei Einzelpersonen, die älter als 60 Jahre sind. Einzelpersonen im Alter von 18 bis 34 Jahren weisen mit 31 Prozent die dritt-höchste Belastung auf.

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

### Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand

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

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 Berichtszeitraums waren im Bestand der 37.916 geförderten Wohnungen 12.110 als barrierefrei registriert (31,94 Prozent). 2021 wurden 878 Neubau-Wohnungen gefördert, welche gemäß den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden alle Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein. Zusätzlich verfügen 300 Wohneinheiten (rund 34 Prozent aller 2021 geförderten Wohnungen) über eine Badewanne.

Ende 2021 wurden 301 Wohnungen mit Rollstuhleignung verzeichnet. Es gibt in Nordrhein-Westfalen keine rechtliche Verpflichtung, geförderte Wohnungen über die Eigenschaft der Barrierefreiheit hinaus rollstuhlgerecht zu bauen. Allerdings wirbt die Fachabteilung des Amtes für Wohnungswesen in allen Beratungsgesprächen mit Investor\*innen für die Errichtung solcher Wohnungen. Die besonderen Fördermöglichkeiten mit Zusatzdarlehen und höherem Tilgungsnachlass durch das Land Nordrhein-Westfalen unterstützen diese Zielsetzung.

### Wohnungsangebot

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 „Rollstuhlwohnungen“. Diese verlieren zwar nicht ihre besondere Ausstattung und Eignung, jedoch sind ihre Eigentümer\*innen nach Wegfall der Wohnungsbindung nicht mehr zur Vermietung an wohnberechtigte Rollstuhlfahrer\*innen verpflichtet.

Weiterhin bestehen noch 285 sogenannte behindertenfreundliche Wohnungen aus früheren Förderjahren. Eine uneingeschränkte Eignung für die Rollstuhlnutzung kann diesen

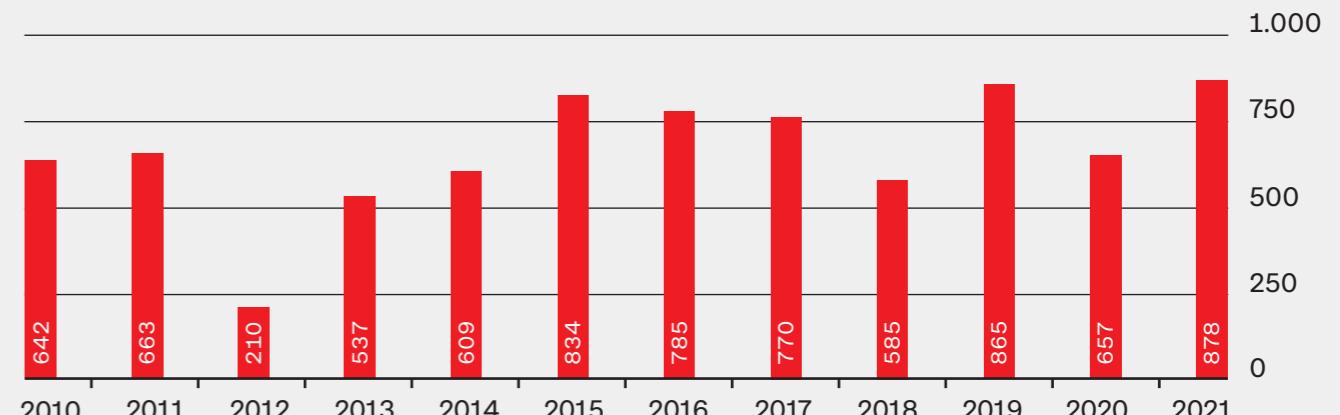
Wohnungen allerdings nicht zugeschrieben werden. Hierzu müssten die Wohnungen weitere Kriterien erfüllen, wie zum Beispiel niedrig angebrachte Türklinken und andere Bedienelemente. Auch ein schwellenfreier Zugang zum Balkon wäre hierfür erforderlich.

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

### Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

Geringe Leerstands- und Fluktuationsquoten gelten als Indikatoren für eine Anspannung

## Förderung barrierefreier Mietwohnungen\* 2010 – 2021



\*) ohne BestandsInvest- beziehungsweise Modernisierungsförderungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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 ist die Leerstandsquote weiter auf einen historisch geringen Wert von 0,06 Prozent zurückgegangen (2020: 0,10 Prozent). Nach dem Zensus 2011 lag die Leerstandsquote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt im Mai 2011 bei 2,5 Prozent. Sie lag damit um 1,2 Prozentpunkte unter der für das Land NRW ermittelten Quote von 3,7 Prozent.

Um eine angemessene Menge von Wohngeswechseln überhaupt zu ermöglichen, muss der Wohnungsmarkt einen Leerstand von 2 bis 3 Prozent aufweisen.

Trotz des leichten Bevölkerungsrückgangs im Berichtszeitraum bleibt der Wohnungsmarkt weiter angespannt.

Hierfür spricht auch die weiter sehr niedrige Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand von 5,11 Prozent (2020: 4,60 Prozent). Vom Höhepunkt der Marktentspannung im Jahr 1997 mit einer Fluktuationsquote von 9,62 Prozent ist der geförderte Bestand immer noch weit entfernt.

Der enorme Druck im geförderten Wohnungsbestand wird auch deutlich an der zuvor erwähnten minimalen Leerstandsquote von 0,06 Prozent. Wer eine preisgünstige Wohnung in Köln gemietet hat, gibt diese nur aus dringenden Gründen wieder auf. Dem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die hohe und steigende Nachfrage verschiedener Gruppen wie Familien, Studierende oder Personen mit besonderem Wohnbedarf gegenüber. Erschwerend wirken hier die auslaufenden Wohnungsbindungen.

## Wohnungsnachfrage

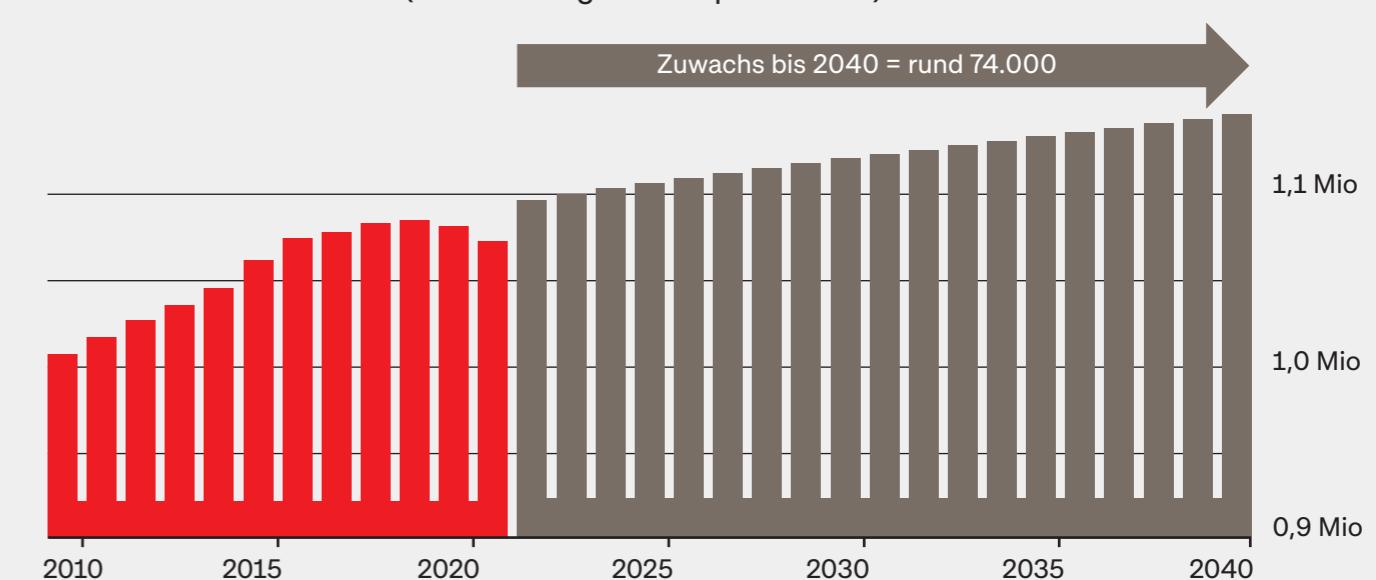
### Bevölkerung und Haushalte in Köln

Am 31.12.2021 lebten in Köln 1.079.301 Einwohner\*innen mit Haupt- oder Nebenwohnung. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 559.854 Haushalte, in denen durchschnittlich 1,88 Personen lebten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der letzten Jahre blieb somit konstant. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, ihr Anteil ist gegenüber dem Vorjahr von 50,9 Prozent auf 50,8 Prozent leicht zurückgegangen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl, die Haushaltsgrößen sowie die Ergebnisse der aktuellen städtischen Bevölkerungsprognose sind in den nachfolgenden Schaubildern dargestellt. Kernaussage der Prognose ist, dass

Köln auch in Zukunft weiter wachsen wird. Der Bevölkerungszuwachs von 2021 bis 2040 wird dabei rund 74.000 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 den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (+14 %). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund 19.400 beziehungsweise 7 Prozent. Die Haushalte mit Kindern nehmen von derzeit 103.210 bis 2030 um rund 6.700 (+7 %) zu. Diese werden dann bis 2040 auf insgesamt 108.700 Haushalte (-1 %) zurückgehen.

## Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2040



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Bevölkerungsprognose 2018)

Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die Angebotsmieten sind von 2010 bis 2021 um 52 Prozent auf 12,80 Euro/Quadratmeter gestiegen (Quelle: F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH).

Mit dem durch den Rat im Februar 2014 beschlossenen „Stadtentwicklungskonzept

## Haushaltsgrößen

**50,9** 1-Person-Haushalte



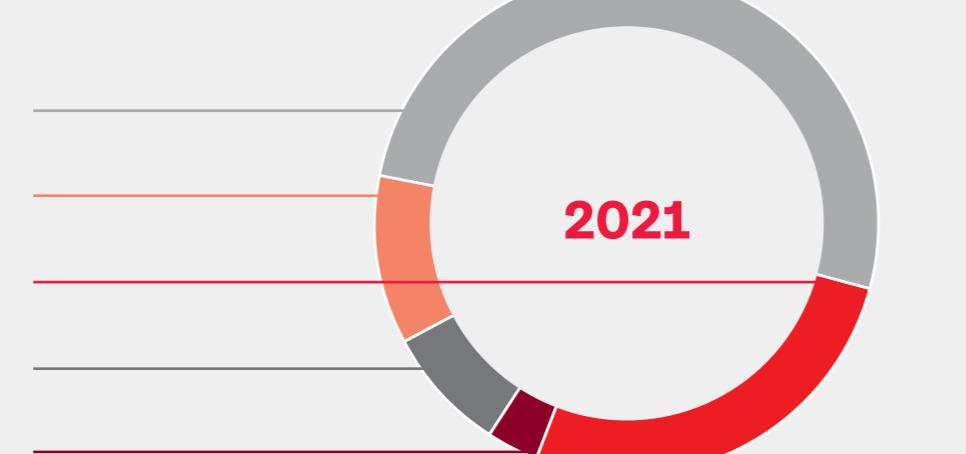
**10,9** 3-Person-Haushalte

**26,8** 2-Person-Haushalte

**7,9** 4-Person-Haushalte

**3,5** Haushalte mit fünf und mehr Personen

**50,8** 1-Person-Haushalte



**10,9** 3-Person-Haushalte

**26,7** 2-Person-Haushalte

**8,0** 4-Person-Haushalte

**3,5** Haushalte mit fünf und mehr Personen

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

„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.

## Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2020/2021

### Förderergebnisse selbstgenutztes

#### Wohneigentum

Im Berichtszeitraum 2020/2021 lag der Fokus des Landes NRW – neben dem Geschossbau – weiterhin auf Steigerung der Eigenheimquote. Dies wird durch die folgenden Änderungen und Maßnahmen unterstützt:

- Die Grundpauschale für den Bau und Erwerb von Wohneigentum wurde um 5.400 Euro auf 128.000 Euro gesteigert und der Familienbonus erhöhte sich um 500 Euro auf 17.500 Euro.
- Zusätzlich sind Zusatzdarlehen im Bereich „Bauen mit Holz“ und für standortbedingte Maßnahmen möglich. Hierfür kann ein Tilgungsnachlass bis zu 50 Prozent beantragt und bewilligt werden. Für barrierefreie Objekte kann ein weiteres Zusatzdarlehen in Höhe von 10.000 Euro gewährt werden. Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfänger\*innen kein dinglich gesichertes Darlehen bekommen.
- Die Grundvoraussetzungen für eine Bewilligung sind weiterhin die Einhaltung der Einkommensgrenze und ausreichendes Einkommen, um die entstehende wirtschaftliche Belastung auf Dauer tragen zu können.

Das Land NRW hatte im Wohnraumförderungsprogramm für 2021 insgesamt 150 Millionen Euro (Vorjahr: 120 Millionen Euro) für die Eigentumsförderung vorgesehen.

Im Berichtsjahr 2021 wurden zwei Anträge aus dem Vorjahr übernommen und wie im Vorjahr sieben neue Anträge gestellt, von denen drei Anträge bewilligt werden konnten (2020 fünf Anträge). Die anderen möglichen Förderungen wurden entweder zurückgezogen oder abgelehnt und in das Folgejahr übertragen. Damit lag der Schwerpunkt der Förderung für 2021 in Köln – wie in den vergangenen Jahren – auf der Schaffung von Mietwohnungen.

### Förderung von Mietwohnungen

In den Berichtsjahren interessierten sich wieder zahlreiche Investor\*innen für die Förderung von Mietwohnungen. Die Zahl der Beratungen lag bei über 150, dabei handelte es sich um ein Potenzial von rund 2.500 Wohnungen. Aufgrund baurechtlich nötiger Klärungen, fehlender Unterlagen oder durch Antragseingänge nach Bewilligungsschluss mussten sieben Anträge in das nächste Jahr verschoben werden.

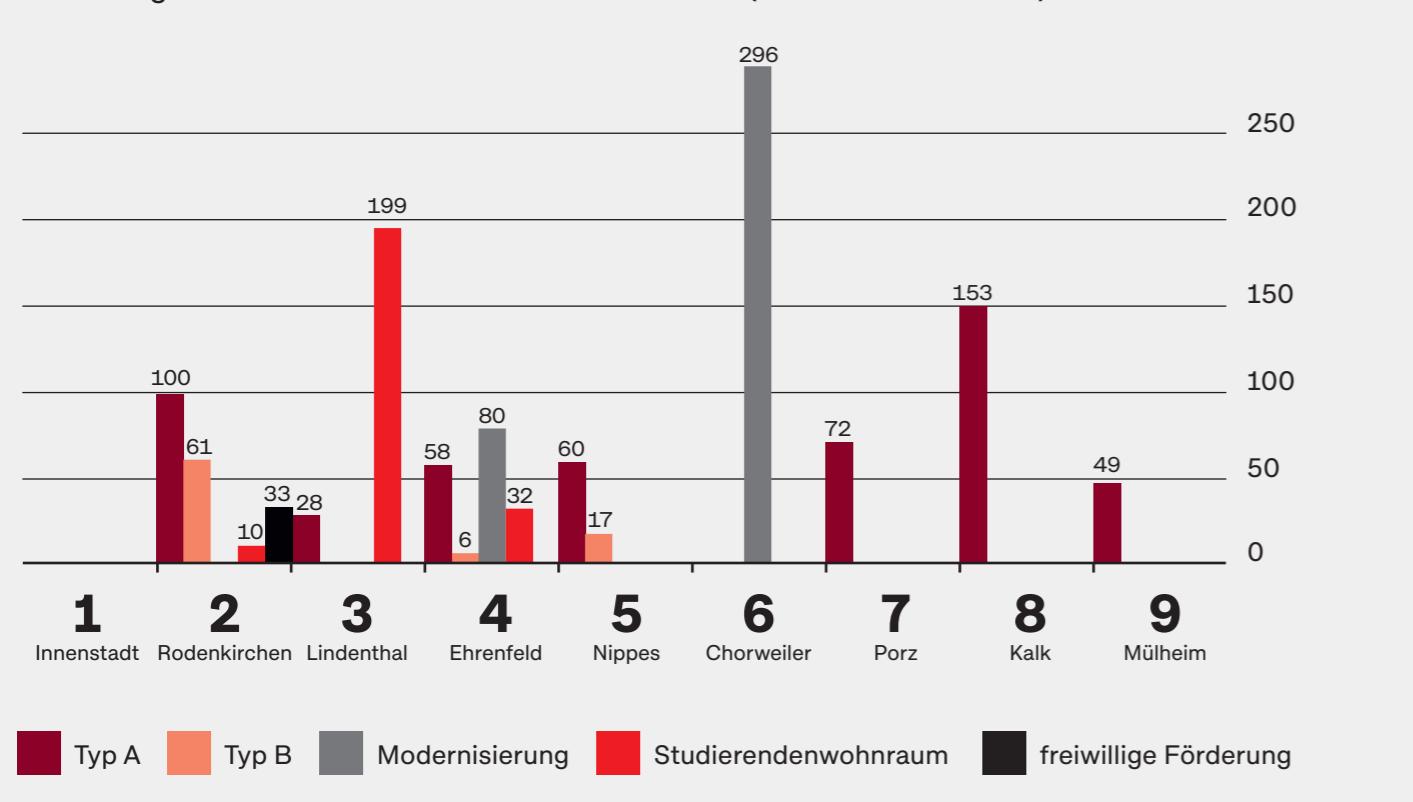
Mit den bewilligten Landesmitteln in Höhe von rund 156,6 Millionen Euro wurden im Berichtsjahr 2021 bei 20 Bauprojekten insgesamt 1.254 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert (2020: 147,3 Millionen Euro für 1.073 Wohnungen). Hier ist eine freiwillige Vereinbarung mit denselben günstigen Mieten

(ohne Fördermittel) beinhaltet. Alle geförderten 878 Wohnungen im Neubaubereich (Vorjahr 657) sind im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen barrierefrei und teilweise zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. Von den geförderten Neubauwoningen werden alle nach Bezug durch einen Aufzug erschlossen sein (2020: 98 Prozent). Insgesamt wurden 41 große und familienfreundliche Wohnungen (ab fünf Zimmer) gefördert.

Erfreulicherweise konnte auch endlich wieder dringend benötigter Wohnraum für Studierende/Auszubildende (231 Wohnheimplätze) gefördert werden, weitere Anträge liegen bereits vor oder werden in 2022 erwartet.

## Bewilligungen Wohnraumförderung 2021

Verteilung der Wohneinheiten auf die Stadtbezirke (Gesamt: 1.254 WE)



## 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
<b>Gesamt</b>		<b>12.401</b>	<b>1.400.439.686</b>	<b>3.675.316</b>

Der erhöhte mögliche Tilgungsnachlass von 30 Prozent auf die Grundpauschale und von bis zu 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen bewirkte, dass die Renditeaussicht im geförderten Wohnungsbau weiterhin konkurrenzfähig bleibt. Problematisch bleibt die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investor\*innen, die geförderten Wohnraum errichten wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreisforderungen für diese Flächen in Anbetracht der hohen Nachfrage weiter gestiegen sind.

#### Städtische Grundstücke

Die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin möchte Einfluss auf die späteren Nutzungsqualitäten der städtischen Flächen nehmen und zudem bestimmten Zielgruppen privilegierten Zugang zu geeigneten städtischen Grundstücken gewähren. Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität stellt sie sicher, dass auf den ehemals städtischen Grundstücken quartiersbezogene Nutzungsqualitäten entstehen. Zugleich kann hiermit bestimmten Zielgruppen privilegierter Zugang zu geeigneten Flächen gewährt werden. Auf diesen Grundstücken wurden im Berichtszeitraum in verschiedenen Stadtteilen Bewilligungen für 197 Mietwohnungen erteilt.

#### Städtisches Wohnungsbau-förderungsprogramm

Der Rat der Stadt Köln hat die Weiterführung des zum 31.12.2016 ausgeläufenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms bis zum 31.12.2021 beschlossen. Das Programm kommt zum Tragen, falls das Land NRW nicht genügend Mittel für alle möglichen Förderungen bereitstellt. Mit den veranschlagten städ-

tischen Mitteln in Höhe von 33 Millionen Euro könnten jährlich etwa 200 neue Mietwohnungen mit Darlehen zusätzlich gefördert werden. Da im Berichtszeitraum genügend Landesmittel zur Verfügung standen, wurde die Inanspruchnahme des städtischen Programms nicht erforderlich.

#### Eingesetzte Mittel Land/Stadt

Neben der Anzahl von Wohnungen ist *mit dem Schaubild* auch der Einsatz der Landesmittel und der städtischen Mittel in den einzelnen Förderwegen ab 2006 dargestellt. Die Höhe der Fördermittel ist ein nicht zu unterschätzender, positiver Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk und den Arbeitsmarkt.

#### Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen

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

In Beratungsgesprächen mit den Investor\*innen wird daher verstärkt für den Bau solcher Wohnungen, einen ausgewogenen Wohnungsmix sowie für den Bau von rollstuhlgerechtem Wohnraum geworben.

#### Geförderter Mietwohnungsbau 2021

Die häufigsten Wohnungstypen der geförderten Neubau-Mietwohnungen waren die 2- und 3-Raum-Wohnungen sowie Kleinwohnungen für Singlehaushalte. Hinsichtlich der im Berichtsjahr umgesetzten Wohnungsbaumaßnahmen mit einem Anteil geförder-

ter Wohnungen wird auf die *Beiträge der Kooperationspartner\*innen* aufmerksam gemacht.

#### Bindungsverlängerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) ermöglichen für Miet- und Genossenschaftswohnungen auch Bindungsverlängerungen. Im Anschluss an die ursprünglich vereinbarte Belegungsbindung kann eine Verlängerung um weitere fünf bis zehn Jahre unter Beibehaltung der subventionierten Konditionen vereinbart werden, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen.

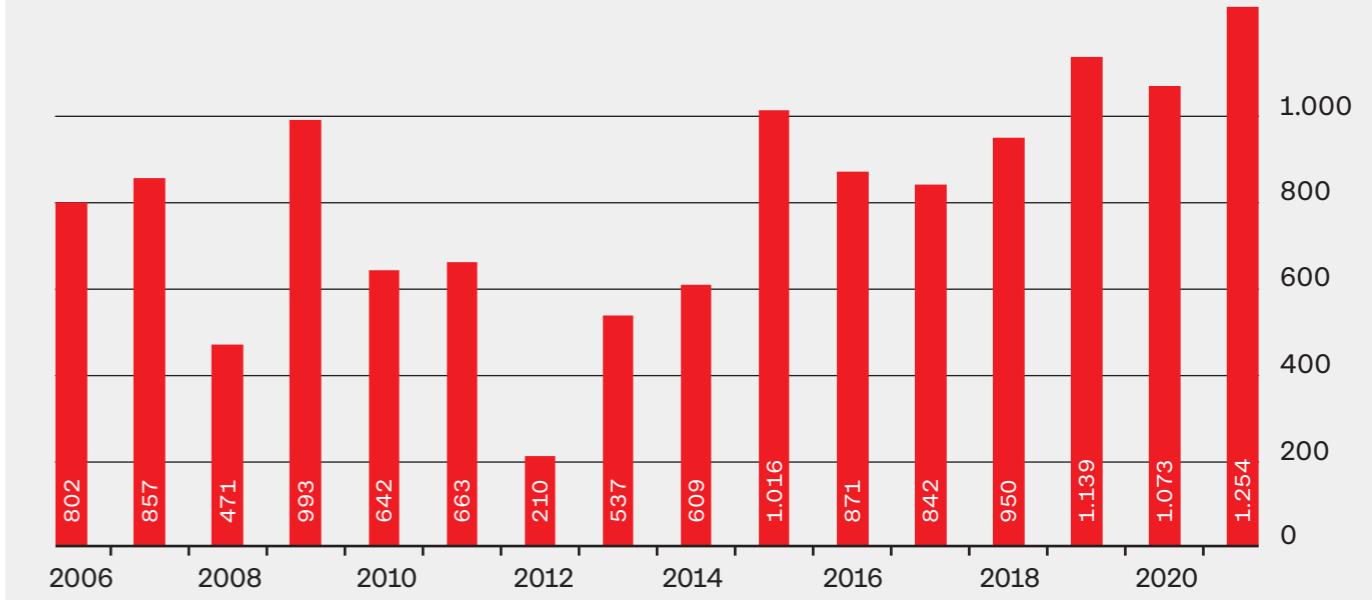
Die Durchführung dieses Verfahrens setzt unter anderem voraus, dass der Bedarf zur Fort-

führung der Zweckbindung vorhanden ist und die grundsätzliche Geeignetheit der betreffenden Wohnungen vorliegt. Das Angebot wurde durch die Bestandshalter\*innen nicht angenommen. Aufgrund geringer Interessensbekundungen, plant das zuständige Ministerium zusammen mit der NRW.Bank ein neues attraktiveres Modell zur Bindungsverlängerung auslaufender Förderungen und den Ankauf von Bindungen in bisher nicht öffentlich gefördertem Wohnraum.

#### Förderung der Modernisierung im Bestand

Aufgrund der neuen und sehr attraktiven Modernisierungsrichtlinie wurden 2021 Förderdarlehen für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, des

## Geförderte Neubau- und modernisierte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 2006 – 2021





## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Mülheim

Wohnumfelds, der Sicherheit und Digitalisierung sowie sonstige Instandhaltungsmaßnahmen für insgesamt 376 (2020: 416, 2019: 274) Wohneinheiten bewilligt. Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen ist für diesen Wohnraum die Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe A der öffentlichen Wohnraumförderung für weitere 30 Jahre gesichert.

Für die drei Objekte wurden Fördermittel in Höhe von 36,7 Millionen Euro (2020: 41,6, 2019: 25 Millionen Euro) bewilligt.

Hierbei sticht vor allem die Modernisierung von 1.200 Wohnungen in Chorweiler-Mitte durch die GAG Immobilien AG hervor. Die Investorin hatte die Bestände nach langjähriger Zwangsverwaltung erworben. Mit dem

Eigentumsübergang der zentralen Bestände in Chorweiler auf das Wohnungsunternehmen GAG im Jahr 2016 ist jetzt erstmals ein Ansatzpunkt für eine wohnungswirtschaftliche ganzheitliche Stabilisierungsstrategie für Chorweiler gegeben.

Das Unternehmen plant mit Inanspruchnahme der Landesförderung umfangreiche Modernisierungen, durch die die Wohnqualitäten und der energetische Zustand (inkl. der Verbesserung des Erscheinungsbilds) der Hochhäuser verbessert und das Wohnumfeld attraktiver und sicherer gestaltet werden können.

Insgesamt wird ein Volumen von 120 Millionen Euro Fördermittel veranschlagt, die Fertigstellung der Maßnahmen wird voraussichtlich im Jahr 2028 abgeschlossen sein.

## Wohnkosten

### Kölner Mietspiegel

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

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

tersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt des Kölner Wohnungsmarktes dar. Gemessen an dem jeweiligen Wohnwert sind jeweils höhere und niedrigere Mieten jedoch nicht ausgeschlossen.

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



## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Porz

Auf die Ausführungen im Kapitel „Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz“ wird hingewiesen.

Generell wird unterschieden zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln. Im gerichtlichen Verfahren wird bei qualifizierten Mietspiegeln (§ 558d BGB) widerlegbar vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil ist für Köln aber nicht relevant, weil der einfache KMSP auch vor Gericht einen hohen Stellenwert genießt und in Miet erhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht anerkannt ist.

Die hohe Akzeptanz des KMSP darf auch darauf zurückgeführt werden, dass er von unabhängiger Stelle, der Rheinischen Immobilienbörse e.V. (RIB) in Köln, erstellt wird. Der Mietspiegel wird seit 1973 erstellt und in der Regel in einem 2-Jahres-Rhythmus aktualisiert. Im Zusammenwirken mit verschiedenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln wird der KMSP auf einer breiten Datenbasis fortgeschrieben. Für die Fortschreibung werden jene Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten sechs Jahre vor der Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

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

Im Januar 2021 ist der derzeit geltende Miet spiegel erschienen. Über www.rheinische immobilienboerse.de kann der aktuelle Kölner Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden. Darin sind auch genauere Informationen, etwa zu den Wohnlagekategorien und der Ausstattung, zu finden.

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

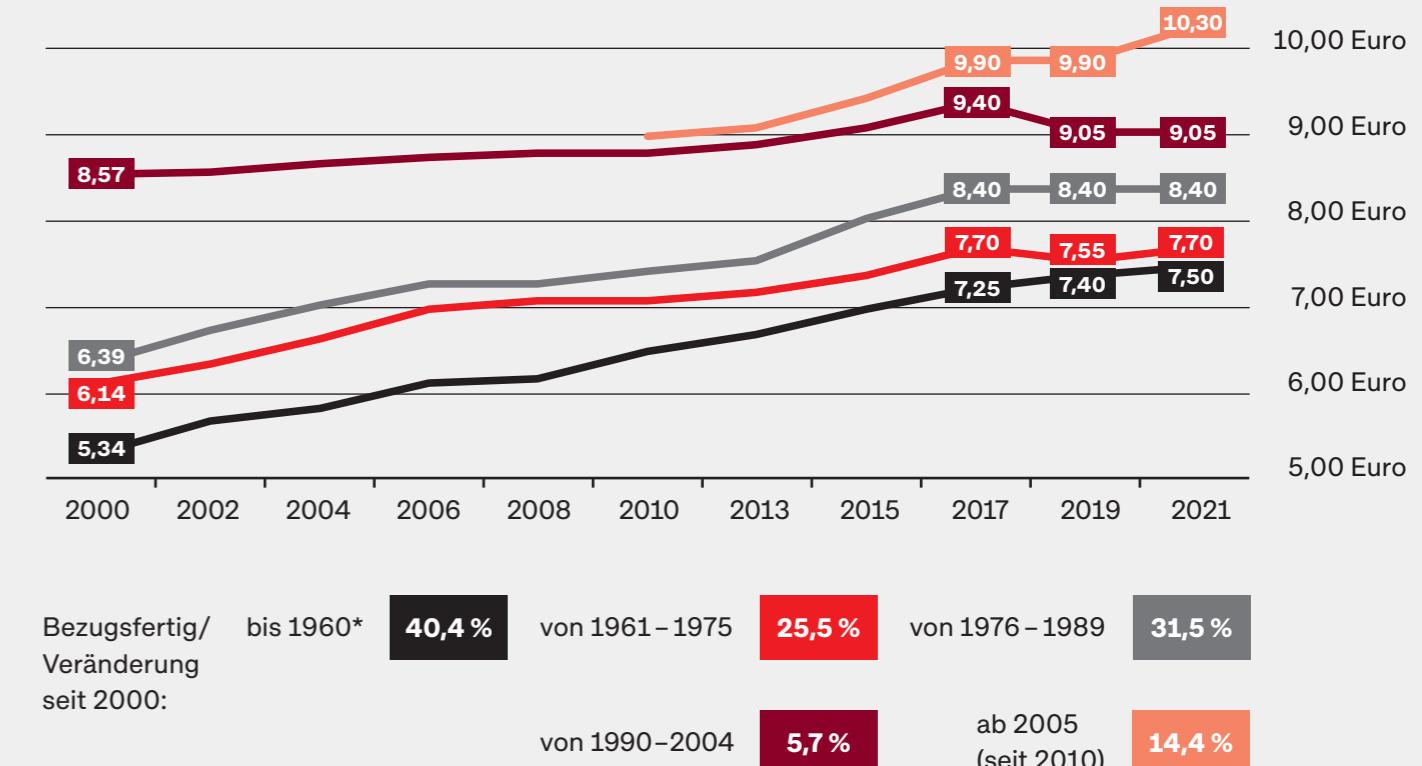
Das Mietniveau insgesamt liegt in Köln nach wie vor unter dem vergleichbaren Großstädten, wie München und Berlin. Die Mittelwerte der einzelnen Mietspannenfelder in der für das Kölner Stadtgebiet vorherrschenden mittleren Lagekategorie schwanken zwischen 5,15 Euro pro Quadratmeter und 11,15 Euro pro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

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

Abweichend von den abgebildeten Entwicklungen in den vergangenen Mietspiegeln, zeigt

## Beispiel für die Entwicklung der Nettokaltmieten nach dem Kölner Mietspiegel von 2000 – 2021

80 m<sup>2</sup>-Wohnung (Mittelwert in Euro je m<sup>2</sup>)



\*in den Werten für das Jahr 2000 sind die Preise für 1948 bis 1960 berücksichtigt,

Quelle: Kölner Mietspiegel - Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Wohnlage mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung) ohne geförderten Wohnungsbau, nach Baualtersgruppen

Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

sich eine hohe Nachfrage und eine entsprechende Aufholtendenz an (teil-)modernisierten Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere in den Baualtersklassen 4 und 5. So kostet eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) und gehobener Ausstattung durchschnittlich

10,20 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen werden in der Baualtersklasse V (ab 2005) unter Berücksichtigung besonderer Ausstattungsmerkmale vor allem im kleineren Wohnungssegment 12,70 Euro bzw. 13,90 Euro pro Quadratmeter als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht.

Zum 01.07.2022 treten das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung in Kraft. Ziel der Gesetzesreform war beziehungsweise ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter\*innen und Vermieter\*innen zu erhöhen.

Für Köln hat die Reform primär unmittelbare Auswirkungen auf die zu erfüllenden Informations- und Dokumentationspflichten. Die entsprechenden Vorbereitungen zur Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben laufen und werden damit im nächsten Mietspiegel voll-

umfänglich beachtet werden. Im Übrigen kann das bisherige, seit Jahren bewährte Verfahren zur Erstellung des Kölner Mietspiegels grundsätzlich beibehalten werden, da die Erstellung eines einfachen Mietspiegels weiterhin an kein gesetzlich vorgegebenes Verfahren gebunden ist. Das Ergebnis aktueller politischer Überlegungen auf Bundesebene zur verbindlichen Einführung eines qualifizierten Mietspiegels bleibt abzuwarten.

#### Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen

#### Wohnkosten

der Mietpreisspannen grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis 2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Vermietende können hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen für das Objekt ergibt.

Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen preisgebundenen Mieten (bis 2002 Kostenmiete, ab 2003 Bewilligungsmiete) im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg beziehungsweise Einkommensgruppe A) sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum; verglichen wird jeweils die Nettokaltmiete.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel 2021 beträgt 8,57 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 5,50 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 3,07 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand (*siehe Schaubild*).

Bei den jüngeren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 3,22 Euro beziehungsweise 3,88 Euro noch größer.

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

gebundenen Mieten basieren auf dieser Datenbank.

#### Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

Geförderte Wohnungen sind von frei finanzierten Mietwohnungen längst nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, gute Architektur und Belegungsmanagement sind nur einige, aber wesentliche Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Des Weiteren wurde zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie der Einsparung von Wohnnebenkosten die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) endgültig eingeführt.

Dieser Standard ist Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau.

Unverändert besteht das Ziel, weitere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen, denn auch an den besseren Standorten Kölns wohnen Haushalte mit kleineren Einkommen, die nicht wegziehen möchten. Ihre sozialen Kontakte und die in „ihrem“ Stadtteil zur Verfügung stehenden Einrichtungen bekräftigen den Wunsch, dort zu bleiben.

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

## Mietspiegel 2021

Gefördelter und freifinanzierter Wohnungsbestand in Köln



## Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

### Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau

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

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

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

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

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

Durch den verstärkten Neubau gefördeter Wohnungen soll es gelingen, den Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Köln von nur noch 6,8 Prozent am Gesamtwohnungsbestand wieder zu erhöhen. Hierbei ist die politische Zielzahl Kölns für die Förderung und den Bau von 1.000 Wohnungen jährlich weiterhin das Minimalziel.

Das Amt für Wohnungswesen hat in 2020 eine Neuorganisation der Öffentlichkeitsarbeit vorgenommen und eine Stabsstelle für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Wohnungsamtes eingerichtet. Die Projekte zur Öffentlichkeitsarbeit werden hier nun zentral betreut und sind bei der Amtsleitung angebunden. In 2020 und 2021 wurde die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau fortgesetzt, beispielsweise die Stadtinformationskampagnen zum Thema

### Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit

„Geförderter Wohnungsbau“. Wie auch die zahlreichen Beratungen von Investor\*innen im Bereich der Wohnungsbauförderung sollen diese Kampagnen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. Es ließen sich zahlreiche Bau- und Förderinteressierte im Amt für Wohnungswesen über die lukrativen Darlehenskonditionen für den Geschosswohnungsbau informieren. Mit den möglichen Tilgungsnachlässen (Finanzmittel, die nicht zurückgezahlt werden müssen) wurden die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen nochmal attraktiver.

Pandemiebedingt erfolgten aber insbesondere im Jahr 2020 – durch die zeitweise Schließung der Dienststellen – deutlich weniger Vorsprachen. Entsprechende Informationen

konnten aber unverändert telefonisch oder auf dem elektronischen Postweg eingeholt werden.

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

### Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

Pandemiebedingt musste die ursprünglich für Mai 2020 geplante Kölner Immobilienmesse abgesagt werden. Auch eine zunächst geplante Verschiebung in den Herbst 2020 konnte nicht durchgeführt werden. Angesichts der fortdauernden Pandemiesituation im Winter 2020/2021 entschied man schon frühzeitig, eine Neuauflage der Kölner Immobilienmesse erst am 2. Oktober 2021 durchzuführen.



**Stadtinformationskampagne  
„Geförderter Wohnungsbau“**

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

Aufgrund der im Oktober 2021 noch geltenden Hygienevorschriften und bisweilen geltenden Abstands- und Kontaktbeschränkungen, konnte die Kölner Immobilienmesse jedoch nur in deutlich kleinerem Umfang stattfinden. Die Anzahl der Teilnehmer\*innen war limitiert und es galt eine weitreichende Maskenpflicht im gesamten Kölner Gürzenich.

Die Fachkräfte der Förderabteilung boten an dem Messestand des Amtes persönliche Beratungen an und informierten über die individuellen Chancen auf eine Eigentumsförderung. Es gab diesbezüglich insbesondere von jüngeren Familien entsprechende Nachfragen direkt am Messestand. 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 2021 fiel pandemiebedingt deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Dies war aber allgemein erwartet worden. Dennoch wurde es insgesamt begrüßt, dass

nach etlichen Monaten wieder eine Veranstaltung in Präsenz durchgeführt werden konnte.

### **11. Kölner Immobilienmesse**

Nachberichterstattung im Kölner Stadtanzeiger vom 02.10.2021

#### **Kölner Immobilienmesse**

##### **Junge Familien auf der Suche nach einem Zuhause**

Maria Turco läuft mit ihrem Lebensgefährten und den drei Kindern die Messestände im Gürzenich ab, die Kölnerin ist etwas frustriert. Seit die Familie zu fünft ist, sucht sie nach einem neuen Zuhause: „Bei der selbstständigen Wohnungssuche fühlt man sich allein gelassen, deswegen hoffen wir hier auf Tipps“, sagt die 43-Jährige. Samstag kamen in der Kölner Altstadt 18 Aussteller zur 11. Kölner Immobilienmesse zusammen, letztes Jahr fiel die Veranstaltung aufgrund der Pandemie aus. Auch Turco und ihre Familie hat die Pandemie beeinflusst: „Man denkt neu über sein Zuhause nach. Wären unsere Kinder schulpflichtig, hätten wir ihnen keinen Rückzugsort für Homeschooling bieten können“, sagt sie. Dazu sei ihre jetzige Wohnung schlichtweg zu klein. Fünf Zimmer wären im neuen Zuhause für die Familie ideal.

Elke Krukau ist Immobilienberaterin bei Engels & Völkers und kennt die Probleme junger

**„...viele wollen inzwischen ein Zimmer mehr, das nur für Homeoffice eingerichtet werden soll.“**

Elke Krukau, Engels & Völkers

### **Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit**

Familien: „Die Messebesucher fragen viel häufiger nach Gärten und Balkonen“, sagt sie, „viele wollen inzwischen ein Zimmer mehr, das nur für Homeoffice eingerichtet werden soll.“

Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen würden am häufigsten nachgefragt, je nach Lage müssten Kunden mit ungefähr 500.000 Euro rechnen. Das hängt aber auch ganz von den Bedürfnissen der einzelnen Käufer ab. Viele würden Wohnraum außerhalb der Stadt nachfragen, Hürth oder das Bergische Land seien beliebt. „Man sollte beim Kauf auf die Infrastruktur und das Milieu achten. Wenn die Region gut angebunden ist und ich meine Nachbarschaft mag, sind das auf jeden Fall gute Voraussetzungen“, so die Immobilienexpertin.

#### **Stadt Köln informiert über Zuschüsse beim Immobilienkauf**

Nur treibt viele potenzielle Käufer eine weitere Frage um: die der Finanzierung. Um diese zu beantworten, sind auf der Messe verschiedene Finanzdienstleister vertreten. „99 Prozent der Interessenten heute wollten eine Immobilie kaufen“, sagt Victoria Riedel, Finanzierungsexpertin bei der Sparkasse Köln Bonn. Viele seien auch an Immobilien als Kapitalanlage interessiert gewesen: „Die beste Voraussetzung für einen erfolgreichen Kauf ist, die Kaufnebenkosten übernehmen zu können. Über den Rest der Finanzierung beraten wir die Kunden dann individuell“, sagt Riedel.

Auch die Stadt Köln ist unter den Ausstellern vertreten, sie will Interessent\*innen über Zuschüsse von Bund und Land aufklären. Gerhard Schultz vertritt das Amt für Wohnungswesen am Messestand und weist besonders auf die

**„Dank eines Tilgungsnachlasses kann man hier gutes Geld sparen.“**

Gerhard Schultz, Stadt Köln

Neubauförderung hin: „Die Förderdarlehen passen sich auch an die Einkommen der Interessenten an. Dank eines Tilgungsnachlasses kann man hier gutes Geld sparen.“ Schultz freut sich außerdem darüber, wieder in Präsenz mit den Messebesuchern in den Austausch zu kommen: „Man bekommt ein ganz anderes Gefühl für die Anliegen. Im Vergleich zu Messen vor der Pandemie war heute etwas weniger los, aber ich glaube, wir brauchen alle etwas Zeit, um uns wieder an das Messegeschäft zu gewöhnen.“

Messe-Organisatorin Gertrud Reichl sieht das ähnlich: „Wir haben mit der Planung vor einem Dreivierteljahr angefangen, da konnten viele Aussteller noch nicht zusagen. Vor der Pandemie hatten wir bis zu 60 Aussteller, aber das wäre mit dem Corona-Sicherheitskonzept auch nicht gegangen.“ Ein coronakonformes Konzept zu erarbeiten sei neu für alle Beteiligten gewesen, die Mühe habe sich aber gelohnt: 1750 Besucher zählte die Messe zwischen 10 und 17 Uhr im Gürzenich. Besucher konnten sich außerdem Vorträge von Notaren und Architekten rund um den Immobilienkauf anhören.

#### **Kölner Wohnprojekttag**

Das Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Haus der Architektur Köln bringt hier Baugruppeninteressierte sowie Gründer\*innen von Wohnprojekten und Wohnungsgenossenschaften zusammen.

Die jeweils im März 2020 bzw. März 2021 geplanten Präsenzausgaben des Kölner Wohnprojektetages mussten pandemiebedingt entfallen. Im Juni 2021 konnten jedoch verschiedene Initiativen, Dienstleister\*innen und Berater\*innen einen „virtuellen Raum“ zur Vorstellung ihrer Wohnprojekte nutzen. Als Hybridveranstaltung wurde ein Teil der Veranstaltung im FORUM der Volkshochschule Köln durchgeführt, der dann live an interessierte Zuschauer\*innen übertragen wurde. Die Besucher\*innen erhielten somit auch online zahlreiche Informationen mit viel Praxisbezug über das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen in Köln. Beispielsweise stellten sich verschiedene Wohnprojekte vor, die schon gemeinschaftlich wohnen oder dies aktuell planten und noch Mitglieder hierfür suchten.

Die Vorträge dienten online als Impulse für eine anschließende Podiumsdiskussion, in der Akteur\*innen aus Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft sich Fragen im Zusammenhang gemeinschaftlicher Wohnprojekte stellten und diese konkret auf die Situation der Stadt Köln bezogen.

In Zentrum standen spannende Diskussionen mit der Kölner Oberbürgermeisterin Frau Henriette Reker und dem Kölner Beigeordneten für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft Herrn Markus Greitemann.

Die gesamte Veranstaltung ist aufgezeichnet worden und wurde anschließend auf dem YouTube-Kanal der Kölner Volkshochschule veröffentlicht:

[www.youtube.com/  
watch?v=hIBsawRyluY](https://www.youtube.com/watch?v=hIBsawRyluY)



### **EXPO REAL**

Die ursprünglich für Oktober 2020 geplante EXPO REAL konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden. In Abstimmung mit dem Fachbeirat hatte sich die Messe München im Juni 2020 zunächst entschieden, die EXPO REAL unter dem Titel „EXPO REAL Hybrid Summit – hybride Konferenz für Immobilien und Investitionen“ als einen physischen wie auch virtuellen Treffpunkt für die Immobilienbranche zu veranstalten. Mit der Ausarbeitung eines umfassenden Schutz- und Hygienekonzepts hatte die Messe München gehofft, dass diese hybride Konferenz mit begleitender Ausstellung mit behördlicher Zustimmung stattfinden hätte können. Die pandemische Entwicklung sowohl in München wie auch deutschlandweit machte jedoch kurz vor dem geplanten Start des EXPO REAL Hybrid Summit dessen Absage zwingend erforderlich.

Die Absage betraf sowohl den physischen wie auch den digitalen Teil der Veranstaltung. Da beim Hybrid Summit beide Formate miteinander verwoben waren und sich gegenseitig bedingt hätten, wäre auch eine rein digitale Veranstaltung unter diesen Umständen nicht sinnvoll gewesen.

Das Robert-Koch-Institut (RKI) hat vor dem geplanten Beginn der Messe die Stadt München sowie weitere Städte und Landkreise in Deutschland als Risikogebiete eingestuft. Auch im europäischen Ausland hatte sich das Infektionsgeschehen verschärft. Zahlreiche Referent\*innen und Teilnehmer\*innen erklärten daraufhin, auf eine Reise nach München zu verzichten.

### **Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit**

Bereits im Juni 2020 zeichnete sich schon ab – kurz vor Ablauf der offiziellen Anmeldefrist –, dass viele Teilnehmer\*innen als Vorsichtsmaßnahme und zum Schutze ihrer Mitarbeitenden auf eine Teilnahme verzichten wollten. Obwohl die Maklerhäuser und Immobilienverbände zunächst an einer Teilnahme festgehalten hatten, stiegen zum vorgenannten Zeitpunkt auch die großen Branchenverbände endgültig aus.

Wirtschaftlich war die finale Absage der EXPO REAL Hybrid Summit ein herber Verlust für die Messe München. Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München, bedauerte die kurzfristige Absage, sah aber keine andere Wahl, wie seinem Statement vom 12.10.2020 zu entnehmen war: „Die Entscheidung ist natürlich hart, aber wir schützen damit unsere Kunden. Nach der heutigen Entwicklung wäre der EXPO REAL Hybrid Summit kein Treffpunkt für die Immobilienbranche geworden und würde damit den eigenen Ansprüchen nicht gerecht werden. Zudem hätte eine Durchführung unter diesen geltenden Rahmenbedingungen die Erwartungen der Kunden enttäuscht.“

Im Jahr 2021 konnte die EXPO REAL vom 11.–13.10.2021 aber wie geplant durchgeführt werden – wenn auch unter den noch immer geltenden Coronabedingungen. Die Immobilienwirtschaft kam beim wichtigsten europäischen Branchentreff in München zusammen und die Freude am Wiedersehen war spürbar groß. Die Teilnehmer\*innen schätzten besonders die zahlreichen und hochwertigen Kontakte. Top-Themen waren dieses Mal die Herausforderungen durch Corona, der Klimawandel und die fortschreitende Digitalisierung.

„Es war eine Atmosphäre der Zuversicht, die überall in den Messehallen zu spüren war. 1.198 Aussteller und über 19.200 Teilnehmende haben die drei Tage auf der EXPO REAL intensiv genutzt, um Zukunftsprojekte voranzutreiben, sich zu informieren und ihr Netzwerk zu pflegen“, erklärt Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München.

Im Vergleich zu den Rekordjahren vor Corona ist die Messe natürlich kleiner ausgefallen. Voraussetzung für das Gelingen war das detaillierte Schutz- und Hygienekonzept der Messe München.

Auch das Amt für Wohnungswesen nahm als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa teil (11.–13.10.2021).

Seit 1998 findet sie jeden Oktober auf dem Gelände der Messe München statt. Über 19.200 Teilnehmer\*innen aus 52 Ländern (2019: 46.747 / 76) kamen zur EXPO REAL nach München. Die Gesamtteilnehmer\*innenzahl unterteilte sich in 9.916 Fachbesucher\*innen (2019: 22.065) und 9.296 Unternehmensrepräsentant\*innen (2019: 24.682). Die Top Ten-Besucherländer waren nach Deutschland: Österreich, Niederlande, Großbritannien und Nordirland, Schweiz, Polen, Frankreich, die Tschechische Republik, Luxemburg, Spanien und Italien.

Die Ausstellungsbereiche der EXPO REAL beinhalten beispielsweise die Projektentwicklung, Beratung, Finanzierung, Betrieb und Investition. Die Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ist auf der EXPO REAL breit aufgestellt. Mit dem Schwerpunkt der



## **EXPO REAL, Messeterminal Amt für Wohnungswesen**

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

Der Auftritt des Amtes für Wohnungswesen war eingebunden in den von der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH in Kooperation mit der Region Bonn und dem Region Köln/Bonn e.V. organisierten Gemeinschaftsstand. Der Gemeinschaftsstand (über 560 Quadrat-

meter) überzeugte wieder mit seinem Design, welches erstmalig 2019 und somit vor der Corona-Pandemie vorgestellt wurde. Auch das Design des Messeterminals des Amtes für Wohnungswesen wurde im Jahr 2019 letztmalig neu gestaltet.

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

## **Meseteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit**

### **Wertvolles Netzwerk, um Zukunftsaufgaben zu bewältigen**

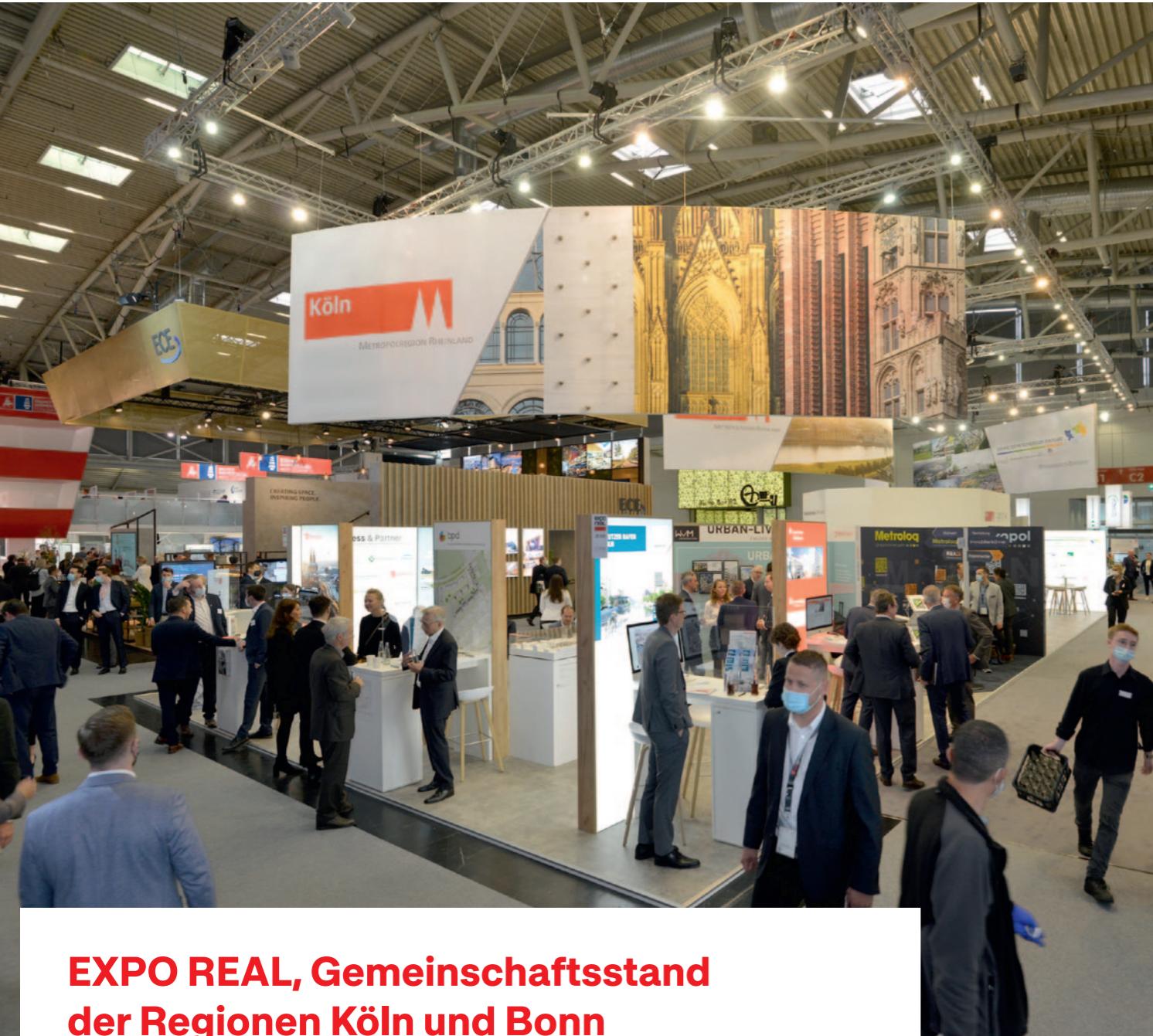
„Die EXPO REAL 2021 wird vielleicht als die wichtigste Messe der letzten Dekade in Erinnerung bleiben, weil sie allen Akteuren deutlich vor Augen geführt hat, dass die großen Zukunftsaufgaben – Klimawandel, Transformation, Digitalisierung – nur durch gemeinsame Kraftanstrengungen, quer durch alle Bereiche, bewältigt werden können. Gut, dass die Branche in München drei Tage lang Vertrauen auftanken konnte. Der Zeitpunkt war goldrichtig“, erklärt Fabian Hellbusch, Leiter Marketing und Kommunikation von Union Investment Real Estate. Das bestätigt Chiara Aengevelt, geschäftsführende Gesellschafterin von Aengevelt Immobilien: „Die EXPO REAL ist Europas wichtigster Treffpunkt der Immobilienwirtschaft und Startschuss für das Jahresendgeschäft. Das haben wir genutzt – persönlich und in Präsenz. Gleichzeitig ist die Dichte an Entscheidern und Führungskräften in diesem Jahr besonders hoch, die Qualität der Gespräche sehr gut.“ Und Constanze Römer, Projektleiterin des Stands Berlin-Brandenburg, meint: „Nach den Monaten der coronabedingten Planungsunsicherheit sind wir froh, unseren Mitausstellern und Partnern wieder diese Plattform für ihr Business bieten zu können. Es ist schön zu sehen, dass wir gemeinsam wieder eine Gesprächsatmosphäre genießen können, die wir alle so lange vermisst haben.“

### **Zinsentwicklung, Klimaschutz, soziale Komponente**

Das Konferenzprogramm bot wie gewohnt vielfältige Informationen zu Märkten und Segmenten, zu digitalen Innovationen – und natürlich auch den Blick auf grundlegende Ent-

wicklungen. „Die Expo Real 2021 hat deutlich gemacht, dass der deutsche Immobilienmarkt weiterhin hoch attraktiv ist und sogar der CoronaKrise weitgehend trotzen konnte“, erklärt Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen. Das werde auch tendenziell noch so lange andauern, wie die Zinsen niedrig bleiben. „Ich erwarte für Ende 2023 den ersten Zinsschritt von Christine Lagarde, EZB“, prognostizierte die Expertin in ihrer Keynote. Ob eine Geld- oder Immobilienblase im Anmarsch sei, beantwortete Dr. Holger Schmieding, Chefvolkswirt der Privatbank Berenberg, sehr klar: „Bisher noch nicht in Sicht.“

Deutlich wurde in vielen Foren, dass der Branche beim Klimaschutz eine Schlüsselrolle zufällt: „Eine umfassende Wende hin zum Klimaschutz wird ohne den Immobiliensektor nicht möglich sein“, sagte Prof. Matthias Garschagen, Lehrstuhl für Anthropogeographie an der Ludwig-Maximilians-Universität in München und führte weiter aus: „Gleichzeitig spielt der Sektor eine zentrale Rolle für eine erfolgreiche Klimawandelanpassung, beispielsweise im Hinblick auf den Umgang mit zunehmender Hitze oder Starkniederschlägen in Städten.“ Stadtentwicklung hat dabei eine starke soziale Komponente – insbesondere beim Thema Wohnen. Es gilt, „diese zentrale Funktion unseres Lebens so zu organisieren, dass für die unterschiedlichen Lebensformen und Lebensentwürfe, auch für die unterschiedlichen Milieus der Gesellschaft, angemessene Angebote vorgehalten werden können“, so Prof. Dr. Armin Nassehi, Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie und Gesellschaftstheorie, ebenfalls Ludwig-Maximilians-Universität München.



**EXPO REAL, Gemeinschaftsstand  
der Regionen Köln und Bonn**



## **Stadtinformationskampagne „Wohnen für Hilfe“**

### **Stadtinformationskampagnen**

Auch 2020/2021 hat das Amt für Wohnungswesen wieder verschiedene Motive über die Stadtinformationsanlagen im Stadtgebiet Köln plakatieren lassen. Mittels Megalight Postern und digitalen Werbeflächen wurde die Öffentlichkeit gezielt auf Themen und Projekte im Bereich

Wohnen aufmerksam gemacht. So wurde weiterhin das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ der Universität zu Köln, der Seniorenvertretung und der Stadt Köln beworben mit dem Ziel, zusätzliche Wohnungsangebote für Studierende zu generieren und gleichzeitig verlässliche Hilfen für Senior\*innen im Alltag zu schaffen.



*Informationen:  
[www.hf.uni-koeln.de/33042](http://www.hf.uni-koeln.de/33042)*

Die Kampagnen zur „Förderung des Mietwohnungsbaus“ folgten, wie schon erwähnt, wieder dem Ziel, noch mehr Investor\*innen für ihr Engagement in den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen.

Ebenfalls erneut plakatiert wurde im Berichtsjahr die stadtweite Werbung für die Initiative „Mein Zuhause in Köln“ des Kölner Studierendenwerks. Hier besteht das Ziel, potentielle Anbieter\*innen von Wohnraum zu erreichen, die Studierenden oder Erstsemestern in Köln Wohnraum vermieten können. Durch die besonders im preiswerten Segment des Kölner Wohnungsmarktes angespannte Situation sind viele von ihnen auch noch zu Semesterbeginn auf Wohnungs- oder Zimmersuche (siehe Foto unten).



**Informationen:**

[https://gb.kstw.de/2020/project/  
mein-zuhause-in-koeln/](https://gb.kstw.de/2020/project/mein-zuhause-in-koeln/)

**Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit**

Stadtweit plakatiert wurde auch die Stadtinformationskampagne des Amtes für Wohnungswesen zu der Thematik „Zweckentfremdung von Wohnraum“. Das genutzte Poster-Motiv „Zum Wohnen gebaut“ wendet sich gegen die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Diese Maßnahme der Öffentlichkeitsarbeit korrespondiert mit den städtischen Maßnahmen zur Intensivierung der Wohnungsaufsicht, speziell zur Verhinderung und Beseitigung unzulässiger touristischer Nutzungen von Wohnraum (siehe Foto unten).

**Ausblick**

In den Folgejahren soll die Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln fortgesetzt werden. Dazu zählen weiterhin die zuvor genannten Messeauftritte und die Stadtinformationskampagnen, die weiter verbessert und intensiviert werden. Darüber hinaus wird es in allen Bereichen eine Rückkehr zu Präsenzveranstaltungen geben, um mit den interessierten Bürger\*innen wieder persönlich in Kontakt treten zu können, soweit die pandemische Lage dies erlaubt.



**Stadtinformationskampagne  
„Mein Zuhause in Köln“**



**Stadtinformationskampagne  
gegen Zweckentfremdung**

## **Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz**

### **Wohnungsaufsicht**

Die Kommunen arbeiten im Rahmen der Wohnungsaufsicht darauf hin, dass Mindestanforderungen an Wohnraum eingehalten und Missstände beseitigt werden. Dies geschah bis 30.06.2021 auf der rechtlichen Grundlage des Wohnungsaufichtsgesetzes (WAG NRW). Zum 01.07.2021 ist das Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) in Kraft getreten. Es ersetzt das WAG NRW seither sowohl als Rechtsgrundlage der Wohnungsaufsicht, als auch zum Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung.

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

Seit 01.07.2021 sind die Mindestanforderungen an Wohnraum in § 5 des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) definiert. Nach dieser Regelung sind Mindestanforderungen insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

1. die zentrale Stromversorgung oder bei Zentralheizungen die zentrale Versorgung mit Heizenergie fehlt oder ungenügend ist,
  2. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen fehlen oder ungenügend sind,
  3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,
- Das Wohnraumstärkungsgesetz NRW (wie auch das diesem Gesetz vorhergehende Wohnungsaufichtsgesetz NRW) schränkt insoweit die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz auf rechtlich zulässige Weise ein.

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

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

Wenn Eigentümer\*innen dazu jedoch nicht bereit sind, kann die Mängelbeseitigung durch das Amt für Wohnungswesen behördlich angeordnet und, wenn nötig, auch mit Verwaltungzwang durchgesetzt werden. Dies geschieht in der Regel dadurch, dass ein Zwangsgeld festgesetzt wird.

Bei erheblichen Mängeln ist ein Einschreiten der Wohnungsaufsicht stets gerechtfertigt. Das technische Personal des Amtes für Wohnungswesen untersucht vor Ort, wodurch der jeweiligen Mangel oder Schaden verursacht wurde. Dabei können Mängel, die auf fehlerhaftem Nutzungsverhalten beruhen, den Verfügungsberechtigten nicht angelastet und daher im Rahmen der Wohnungsaufsicht nicht weiter verfolgt werden.

In der Mehrzahl dieser Fälle zeigen sich Feuchtigkeitsschäden sowie daraus resultierende Schimmelpilzbildung. Hinweise auf derartige Mängel erhält die Wohnungsaufsicht oft durch die Mieter\*innen selbst, aber auch über Verwaltungsstellen wie beispielsweise das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln. 2020 erhielt die Wohnungsaufsicht auf diese Weise insgesamt 171 (2021: 198) Mängelanzeigen. Im Jahr 2020 wurden 25 Verfahren (2021: 42) abgeschlossen.

In den meisten Fällen führte bereits die technische Begutachtung oder die schriftliche Anhörung der Eigentümer\*innen durch die Wohnungsaufsicht dazu, dass die Mängel in freiwilliger Kooperation behoben wurden.

Im Jahr 2020 war es in einem Fall (2021: 9 Fälle) erforderlich, die Mängelbeseitigung durch eine behördliche Anordnung sowie die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes durch die Wohnungsaufsicht durchzusetzen.

Eine technische Überprüfung ergab 2020 in 8 Fällen (2021: 13 Fälle), dass die Mängel nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer\*innen lagen.

Überwiegend handelte es sich dabei um die Bildung von Innenkondensat und Schimmel pilz in Wohnungen, die durch fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Wohnraumnutzenden hervorgerufen worden waren.

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



Dieser Flyer ist auch im Internet verfügbar.  
[www.stadt-koeln.de/mediaasset/  
content/pdf56/infos\\_zur\\_vermeidung\\_  
von\\_schimmel\\_in\\_wohnraumen.pdf  
\\_pdf\\_2021-03.pdf](http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/infos_zur_vermeidung_von_schimmel_in_wohnraumen.pdf_2021-03.pdf)

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

## Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle ist als Schranke der grundgesetzlich garantierten Vertragsfreiheit zu verstehen. Sie ist ein preispolitisches Instrument zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand, der in Köln rund 93 Prozent des Gesamtbestandes ausmacht.

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle jedoch nicht das Ziel, die Preisbildung am Markt außer Kraft zu setzen, indem etwa ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Die kontroversen politischen Diskussionen und rechtlichen Auseinandersetzungen um eine sogenannte „Mietpreisbremse“ in jüngster Zeit haben die rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Regelung eines Höchstmietenniveaus deutlich gemacht. Genau das ist hier aber nicht gemeint.

Bei der Mietpreiskontrolle geht es vielmehr darum, bei unangemessen hohen Entgelten für die Vermietung von Wohnräumen behördlich einschreiten zu können. Mit der im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) geregelten Mietpreiskontrolle haben die Wohnungsbehörden die Möglichkeit einzutreten, wenn eine gestiegerte Wohnraumnachfrage dazu ausgenutzt wird, um Mietpreise unangemessen in die Höhe zu treiben. Dabei muss 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 Woh-

nungsbehörde unangemessen hohe Mietforderungen in einem Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung ordnungsbehördlich verfolgt und gegebenenfalls geahndet.

Diese Verfahren haben das Ziel, darauf hinzuwirken, dass ein überhöhter Mietzins auf das zulässige Maß abgesenkt wird. Als Vergleichsmaßstab dient hierbei die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Kölner Mietspiegel. Nach der gesetzlichen Regelung kann die Wohnungsbehörde dabei auch anordnen, dass die durch eine Mietpreisüberhöhung ordnungswidrig erzielten Mehrerlöse abgeführt werden müssen. Außerdem können die Geschädigten die Rückerstattung dieses gesetzeswidrigen Mehrerlöses an sich beantragen.

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

Über Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird das Amt für Wohnungswesen sowohl durch Anzeigen betroffener Mieter\*innen selbst, als auch durch Hinweise aus dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren oder des Jobcenters Köln informiert. Auch der Mieter-

## Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz

verein Köln oder soziale Einrichtungen machen auf solche Verdachtsfälle aufmerksam.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 6 (2021: ebenfalls 6) Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffen und 3 (2021: 4) Verfahren abgeschlossen.

## Mietwucher

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

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

## Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)

Der angespannte Kölner Wohnungsmarkt erfordert es bereits seit Jahren, Wohnraum

vor Abbruch, dauerhaftem Leerstand oder der Umwandlung in Gewerberaum oder vor einer Nutzung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnungen) zu schützen. Ziel ist es, in Köln verfügbaren Wohnraum zu erhalten.

Köln verzeichnet bereits seit einigen Jahren einen erhöhten Wohnungsbedarf. Dies hat rechtlich unter anderem zur Folge, dass in Köln ab 01.07.2020 die Mieterschutzverordnung NRW<sup>1</sup> gilt. (Die für Köln auch bereits bis 30.06.2020 geltende Kündigungssperfristverordnung NRW<sup>2</sup> und die verschärzte Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)<sup>3</sup> sind in die neugefasste Mieterschutzverordnung NRW eingeflossen).

<sup>1</sup> Die Mieterschutzverordnung NRW regelt ab 01.07.2020 die Anwendbarkeit der §§ 556d, 558 und 577a BGB für konkret benannte Gebiete in NRW, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 556d Absatz 2 Satz 2, § 558 Absatz 3 Satz 2 oder § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches besonders gefährdet ist. Das Gebiet der Stadt Köln ist in der Verordnung aufgeführt.

<sup>2</sup> Die bis 30.06.2020 gültige Kündigungssperfristverordnung (KSpVO NRW) vom 24. Januar 2012 regelt in § 1: „Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so beträgt die Frist, in der sich der Erwerber nicht auf berechtigte Interessen nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen kann, in den kreisfreien Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster acht Jahre seit der Veräußerung.“

<sup>3</sup> § 558 Abs 3 BGB regelt: „Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren (...) nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz (...) beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind.“



## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Stammheim

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

Zum 01.07.2021 wurde mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) auch der Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf eine völlig neue rechtliche Grundlage gestellt.

Während seit 2014 der Wohnraumschutz in Köln lediglich auf den nach § 10 WAG NRW erlassenen kommunalen Satzungen beruhte, regelt das neue WohnStG NRW nun erstmals unmittelbar wesentliche Definitionen, Ge- und Verbote im Hinblick auf eine Zweckentfremdung von Wohnraum.

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. Die Stadt Köln hat daher die seit 2019 gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.07.2021 neu gefasst und dabei an die gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW angepasst.

Nach den Bestimmungen des WohnStG NRW und deren Konkretisierung in der aktuellen Wohnraumschutzsatzung (2021) sind der Abbruch, das längerfristige Leerstehenlassen von Wohnraum, seine Umwandlung in Gewerberaum oder auch eine längerfristige Nutzung zur Kurzzeitvermietung genehmigungspflichtig. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt für jede Art<sup>4</sup> von freifinanziertem Wohnraum, auch für Einfamilienhäuser.

Das Wohnraumstärkungsgesetz sowie die Kölner Wohnraumschutzsatzung beinhalten daneben auch definierte Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum, wenn Wohnraum wegen zweckfremder Nutzung wegfällt: So muss Ersatzwohnraum bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen und wegfallender familiengerechter Wohnraum soll durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Ebenso darf beim Ersatzwohnraum der Ausstattungsstandard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums nicht deutlich überschritten werden. Damit hat die Stadt Köln die Möglichkeit, beim Ersatzwohnraum die Errichtung von Luxusneubauten zu verhindern.

Zum Schutz von Wohnraum gegen die Zweckentfremdung nach den Regelungen des WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung wird das Amt für Wohnungswesen entweder auf Antrag der/des

<sup>4</sup> Mit der Neufassung der Satzung zum 01.07.2019 wurde der Schutzbereich der Satzung auf Wohnraum jeder Art ausgedehnt. Dies gilt so ab 01.07.2021 weiterhin.

Eigentümer\*in tätig (Antragsverfahren<sup>5</sup>) oder ermittelt selbstständig bei Verdacht auf Wohnraumzweckentfremdung (Wiederzuführungsverfahren<sup>6</sup>).

Von Eigentümer\*innen wurden im Jahr 2020 187 Anträge (2021: 231) auf Genehmigung einer Zweckentfremdung oder einer sogenannten Negativbescheinigung<sup>7</sup> gestellt. Diese betrafen 2020 insgesamt 753 Wohneinheiten (2021: 1.267). 2020 wurden 75 (2021: 69) Genehmigungen beziehungsweise Negativbescheinigungen erteilt. Diese bezogen sich 2020 auf insgesamt 167 Wohneinheiten (2021: 297). Als Ausgleich für die genehmigten Zweckentfremdungen werden in der Folge für 2020 503 neue Wohnungen (für 2021: 531) errichtet werden. Hierbei handelt es sich um sogenannten „Ersatzwohnraum“ für den überwiegend durch Abriss weggefallenden Wohnraum.

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

<sup>5</sup> Auf Antrag der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers wird geprüft, ob im Einzelfall eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach der Wohnraumschutzsatzung erteilt werden kann.

<sup>6</sup> Mit dem Ziel, zweckentfremdeten Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt (i. d. R. für ein Wohnungsmietverhältnis) wieder zuzuführen, ermittelt das Amt für Wohnungswesen selbstständig, ob eine Zweckentfremdung im Sinne der Wohnraumschutzsatzung vorliegt.

<sup>7</sup> Mit einer Negativbescheinigung bestätigt das Amt für Wohnungswesen auf Antrag im Einzelfall, dass eine geplante anderweitige Nutzung von Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

Derartige Hinweise können auch online unkompliziert an das städtische Meldeportal



[https://formular-server.de/Koeln\\_FS/findform?shortname=56-F38\\_WohnRZwEnt&formtecid=3&areashortname=send\\_html](https://formular-server.de/Koeln_FS/findform?shortname=56-F38_WohnRZwEnt&formtecid=3&areashortname=send_html)

gerichtet werden.

2020 wurden auf diese Weise bei insgesamt 661 Wohneinheiten (2021: 613) Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts auf Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung eingeleitet.

Bei 342 Wohneinheiten (2021: 185) bezieht sich die Prüfung auf die Umwandlung von Wohnraum (z.B. auch in Ferienwohnungen), bei 278 Wohneinheiten (2021: 380) wurde ein Wohnungsleerstand überprüft. Bei den verbleibenden Wohneinheiten handelte es sich um eine sonstige zweckfremde Nutzung von Wohnraum. Die meisten dieser Verfahren lösen aufwendige Ermittlungen aus, die oftmals mehrere Monate andauern. Im Jahr 2020 wurden zu 103 Wohneinheiten (2021: 398) die laufenden Verfahren abschlossen. Für 36 Wohneinheiten (2021: 17 Wohneinheiten) wurde im Jahr 2020 die Wiederzuführung der Wohnung zu Wohnzwecken angeordnet. Bei 40 Wohneinheiten (2021: 62 Wohneinheiten) bestätigte sich der Verdacht auf Zweckentfremdung nicht. Bei 22 Wohnungen (2021: 24

Wohnungen) lag keine Zweckentfremdung nach den rechtlichen Kriterien der Wohnraumschutzsatzung vor.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung kann nach dem WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung mit einem Bußgeld geahndet werden. Dabei kann seit 01.07.2021 eine Geldbuße bis zu 500.000 Euro je Wohneinheit festgesetzt werden. 2020 wurden insgesamt 69 Bußgeldverfahren (2021: 50) eingeleitet. Diese betreffen jeweils mindestens eine, können aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen.

2020 wurden in 24 dieser Verfahren Bußgelder von insgesamt rd. 50.500 Euro festgesetzt. (2021: in 7 Verfahren Bußgelder von insgesamt rd. 79.250 Euro).

Eine wachsende Rolle bei Fällen von Wohnraumzweckentfremdung spielt in Köln (wie auch in vergleichbaren Metropolen), dass zunehmend Wohnungen als Geschäftsmodell dauerhaft für die Kurzzeitvermietung z. B. an Tourist\*innen verwendet und damit dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Diese Nutzungen erfolgen häufig ohne die erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes wird im Auftrag des Landes NRW ein landeseinheitliches Online-Verfahren entwickelt, mit dem seit 01.07.2022 die Vergabe von so genannten „Wohnraum-Identitätsnummern“ für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen erfolgt.

Seither ist:

- für jede Kurzzeitvermietung in Köln eine Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich
- das Anbieten von Wohnraum in Köln zur Kurzzeitvermietung ohne eine gültige Wohnraumidentitätsnummer unzulässig und eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

- jede Werbung und das Verbreiten von Angeboten zur Kurzzeitvermietung in Köln ohne Wohnraum-Identitätsnummer 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 künftig eine deutlich höhere Transparenz auf dem bislang weitgehend anonymisierten Markt der Kurzzeitvermietung geschaffen werden. Das bezieht sich auf die tatsächliche Anzahl und Lage der Angebote im Kölner Stadtgebiet ebenso wie auf die namentliche Benennung der Anbieter\*innen.

Dabei wird die korrekt erfolgte Anzeige und ggf. auch Genehmigung durch das Amt für Wohnungswesen überprüft und durch den im WohnStG NRW festgeschriebenen Datenaustausch auch die korrekte Abführung von Steuern und Abgaben von den Steuer- und Finanzbehörden leichter nachvollzogen werden können.

Für den ohnehin angespannten Kölner Wohnungsmarkt ist es fatal, dass durch Kurzzeitvermietung viele Wohnungen für die dauerhafte Wohnversorgung der Bevölkerung verlorengehen. Die Wohnungen werden stattdessen Tourist\*innen oder auch Messegästen insbesondere über die einschlägigen Internet-Plattformen, zum kurzzeitigen Aufenthalt angeboten. Mit diesen tageweise abgerechneten Vermietungen werden dabei deutlich höhere Einnahmen erzielt, als mit einem ordentlichen Wohnungsmietvertrag möglich wäre. Weitergehende Informationen zur Entwicklung

des Kurzzeitvermietungsmarktes in Köln und seinen Auswirkungen auf den regulären Mietwohnungsmarkt sind zu finden in einer im Auftrag der Stadt Köln vom Institut für Wirtschaftspolitik der Universität zu Köln 2020 erstellten wissenschaftlichen Studie<sup>8</sup>.

Kritisch sieht die Stadt Köln dabei, dass die ursprüngliche Idee des „homesharing“ (Teilen von Wohnungen), die auf Gegenseitigkeit oder Erstattung der Selbstkosten beruht, in vielen Fällen durchökonomisiert und zu einem Geschäftsmodell entwickelt wurde, das zu Lasten der Wohnungsversorgung in der Stadt geht. Das konsequente behördliche Einschreiten tritt

<sup>8</sup> „Kurzzeitvermietung in Köln – Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung“, Felix Mindl, Oliver Arentz, Institut für Wirtschaftspolitik der Universität zu Köln, Dezember 2020

einer Verfestigung dieser Zweckentfremdung von Wohnraum entgegen. An die Umsetzung der Anzeige- und Registrierungsverpflichtung mit Vergabe der Wohnraum-Identitätsnummer ab 01.07.2022 sind dabei hohe Erwartungen geknüpft.

Im Berichtszeitraum hat die Corona-Pandemie den Tourismus weltweit eingeschränkt und zeitweise zum Erliegen gebracht. Die weggefährte Nachfrage wird auch Auswirkungen auf die kommerzielle Kurzzeitvermietung von Privatwohnungen gehabt haben. Valide statistische Daten sind dazu aber nicht verfügbar. So kann letztlich nur vermutet werden, dass der Wegfall der lukrativen Erlöse aus touristischer Kurzzeitvermietung in dieser Krisensituation in einigen Fällen bei Vermietenden zu einem Umdenken zugunsten unbefristeter Wohnmietverhältnisse geführt hat. Diese bieten zwar geringere aber dauerhafte Einnahmen aus

regulären Wohnungsmietverträgen und sind von Entwicklungen des Tourismus-Marktes unabhängig.

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

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

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



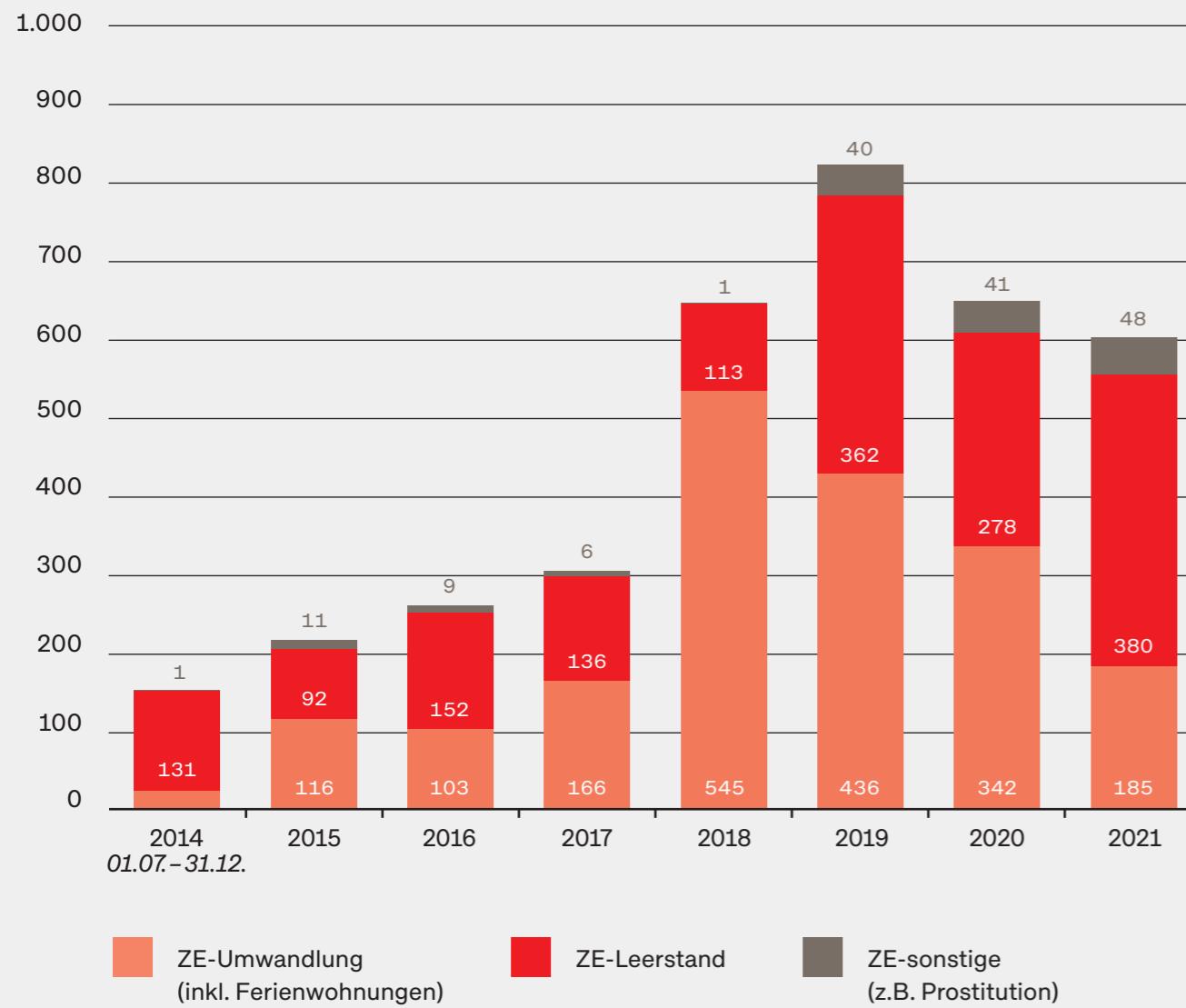
**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Chorweiler**



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Mülheim**

## Eingeleitete Wiederzuführungsverfahren

Entwicklung 2014 – 2021 (Wohneinheiten)

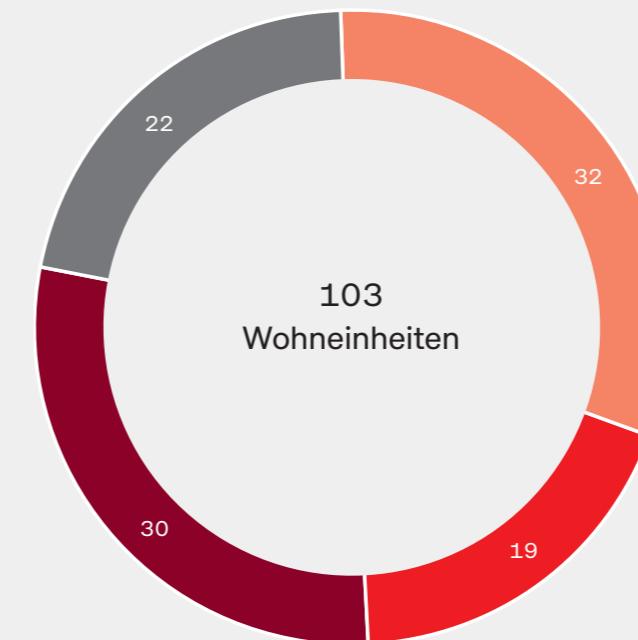


Quelle: Amt für Wohnungswesen

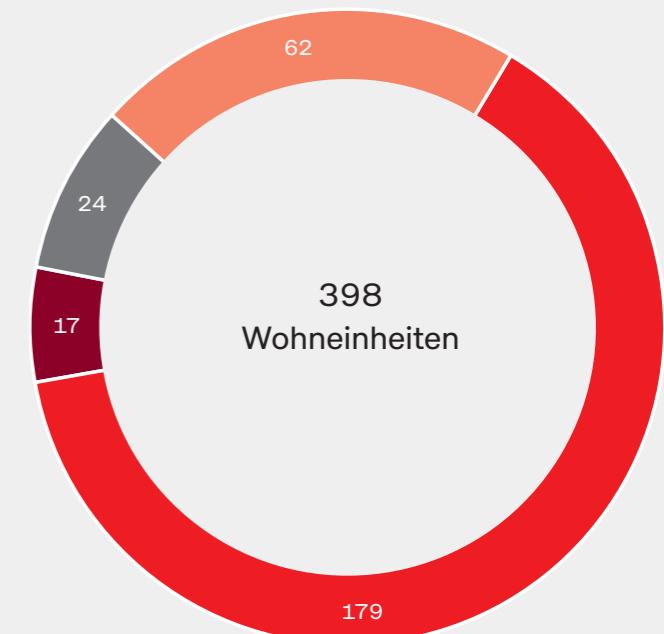
Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die statistischen Angaben für diejenigen Fälle, in denen die Wohnungsaufsicht aufgrund von Hinweisen ermittelt hat, ob ein

Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung vorlag (Wiederzuführungsverfahren). Bezugsgröße ist hierbei immer die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten.

## Ergebnisse der Prüfverfahren 2020



## Ergebnisse der Prüfverfahren 2021



Quelle: Amt für Wohnungswesen

# Wohnungsbestandsverwaltung

## 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 die Verfügungsbe rechtigen des geförderten Wohnraums.

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



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Chorweiler**

## Wohnungsbestandsverwaltung

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 4.860 örtliche Kontrollen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B durchgeführt, die der Gesetzgeber mit § 25 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit Nr. 15 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) fordert. Insbesondere durch Ortsbesichtigungen, durch Hinweise von Bürger\*innen, sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubebiegung 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 Schadenersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht entsteht. Die Leistungen werden im Verhältnis des Mitteleinsatzes zwischen Land und Stadt aufgeteilt.

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

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

Um festzustellen, ob der jeweilige Tatbestand für die Einleitung und Festsetzung von Sanktionen in den Verdachtsfällen erfüllt war, mussten umfangreiche Recherchen durchgeführt werden. Von den durch Ortsbesichtigungen und andere Maßnahmen zunächst festgestellten 2.399 Verdachtsfällen wurde die weit überwiegende Anzahl in verschiedenen Bearbeitungsstufen ausgeräumt (beispielsweise Datenbereinigung oder Feststellung der Wohnberechtigung).

Im Berichtsjahr 2020 wurden neun Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 20.500 Euro. Im Berichtsjahr 2021 wurden sieben Geldleistungsbescheide mit einer Forderung in Höhe

von circa 40.900 Euro erlassen. Von den ver-  
einnahmten Geldleistungen verblieb etwa ein  
Fünftel bei der Stadt Köln, vier Fünftel waren  
an die NRW.Bank abzuführen.

#### Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

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

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

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

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

#### Freistellungen

Freistellungen von den Belegungsbindungen können für fast alle Arten geförderter Wohnungen auf Antrag erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Freistellung ergaben sich auch im Berichtszeitraum aus dem WFNG NRW sowie aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

Überwiegend handelt es sich um Freistellungen von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße oder einer Personenkreisbindung. Nur wenige wurden aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse oder aus der besonderen Interessenlage 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, berechtigte Mieter\*innen zu finden.

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

Gemessen an dem gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, bei rund 0,5 Prozent. Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

#### Wohnungsbestandsverwaltung

#### Bearbeitungsanlässe

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	231	209
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	3	15
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	0	10
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	420	252
Bearbeitung baulicher Änderungen (zum Beispiel Ausbau von Zubehörräumen) und Mietgenehmigungen	0	0
Mietüberprüfungen	3	2
Bearbeitung von Eigentümerwechseln	47	43
Grundbuchangelegenheiten (Lösungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen und anderes)	381	190
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	19	21
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren (Ausschluss beziehungsweise Bestätigung einer Wohnungsbindung)	259	256
Zustimmung zu Modernisierungen	3	4

#### Wohnraum-Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen

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

Wohnraumschutzsatzung vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt.

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

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



## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Nippes

### 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 Veraltungsvorschrift (VV II. BV). Wichtigster Aspekt bei der

### Wohnungsbestandsverwaltung

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.

### Mietpreisprüfungen

Auch 2020 bzw. 2021 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mieter\*innen, die sich hilfesuchend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermieter\*innen bei der Freimeldung geförderter Wohnungen beziehungsweise bei Zinskappungsanträgen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zu viel erhobener Mieten an die Mieter\*innen oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem WFNG NRW in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Bei den durchgeföhrten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2020 und 2021 wieder Mietpreisverstöße festgestellt worden. Die Verfahren sind noch nicht alle abgeschlossen. Die

Verfolgung von Mietpreisverstößen in der Kostenmiete ist sehr zeit- und arbeitsaufwendig.

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

Viele Kommunen hätten es begrüßt, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen worden wäre. Nach der Einführung des WFNG NRW blieb jedoch auch ab 01.01. 2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbauigesetz (WoBauG) gefördert wurden, bestehen. Über die Beibehaltung des Kostenmietensystems wird nach wie vor kontrovers diskutiert.

### Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

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

Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist und alle Einrichtungen vorhanden sind, um einen Haushalt führen zu können.

Erst danach kann die eigentliche Umwandlung in eine Eigentumswohnung mittels notarieller Teilungserklärung erfolgen. Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet der Stadt Köln räumlich und quantitativ zu

erkennen, werden die nach Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

#### **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

#### **Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Die wenigsten geförderten Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, werden durch Abgabe einer Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft. Vielfach wird die spätere Umwandlung nur vorbereitet zur leichteren Eigentumsverteilung im Erbfall oder mit Blick auf einen absehbaren Endtermin der Bindungen. In den vergangenen Jahren wurden laut den vorgelegten Teilungserklärungen auch geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt.

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

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

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

#### **Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.Bank**

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

Für die seit 2002 nach neuem Förderrecht (WoFG, WFNG NRW) bewilligten Darlehen gelten im Grunde die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Fördermiete mit den Mietsteigerungen nach der Förderzusage. Auch die Stadt Köln hat über die kommunalen Gremien ein Überdenken der Praxis für die vor 2002 ausgegebenen Fördermittel des Landes NRW gefordert. Gründe sind die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die teils geringe Nachfrage der Fördermittel, vorzeitige Darlehensrückzahlungen sowie die Anspannung des Wohnungsmarktes im preisgünstigen Segment.

#### **Wohnungsbestandsverwaltung**

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

Im April 2017 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 wird das bestehende Zinsmoratorium für die Jahre 2016/2017 bis einschließlich 2022 verlängert und eine

langfristige und belastbare Entscheidungsgrundlage für Investierende geschaffen. In der Folge werden dadurch auch die Mieten der betroffenen Wohnungen stabilisiert.

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



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Bickendorf**

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

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

Das Amt für Wohnungswesen hat daher in Absprache mit der Kämmerei entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium

volumänglich anschließt. Diese Entscheidung wurde den zuständigen Ratsausschüssen zur Kenntnis gegeben.

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

#### Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau

2021 wurden Fördermittel für insgesamt 1.626 Mietwohnungen zurückgezahlt. Für diese Mietwohnungen wurden die Mittel

#### Wohnungsbestandsverwaltung

##### Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	gefördert		freifinanziert		gesamt	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
1 – Innenstadt	11	0	588	1.051	599	1.051
2 – Rodenkirchen	0	2	442	331	442	333
3 – Lindenthal	1	12	338	324	339	336
4 – Ehrenfeld	0	0	691	475	691	475
5 – Nippes	16	0	197	367	213	367
6 – Chorweiler	0	0	54	79	54	79
7 – Porz	0	12	137	144	137	156
8 – Kalk	0	0	106	230	106	230
9 – Mülheim	0	0	223	460	223	460
Gesamt:	28	26	2.776	3.461	2.804	3.487



**Geförderter Mietwohnungsbau  
in Köln-Kalk**

vorzeitig zurückgezahlt. Im Berichtsjahr 2021 sind keine Wohnungen planmäßig aus der Bindung gefallen.

Diese unterliegen in der Regel der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2020 (3.561) gesunken.

In diesem Bericht fortgesetzt wird die im Jahr 2018 neu aufgenommene Prognose zur weiteren Entwicklung des wohnungswirtschaftlich bedeutsamen Bestandes an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen. Ausgangswert ist der Bestand an Mietwohnungen des 1. Förderweges und des Fördertyps A der vereinbarten Förderung am 31.12.2021 (37.916 Wohneinheiten).

Die Prognose beeinhaltet 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 Wohnungsbestand herausfallen und diesen entsprechend mindern werden. Bei den Wohnungen der vereinbarten Förderung (EK-Gruppe A) steht der Endtermin der Zweckbindung mit der Förderung und dem Datum der Bezugsfertigkeit aufgrund der festen Förderzeiträume (15, 20, 25 Jahre) bereits fest. Bei den nach altem Recht öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich der Endtermin der 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.

## Wohnraumversorgung

### Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen

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

Eine Wohnberechtigungsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn die gesetzliche Einkommensgrenze eingehalten wird (siehe Übersicht).

### WBS – Voraussetzungen

A – Bescheinigung	Einhaltung der Einkommensgrenze + / - 0
B – Bescheinigung	Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40,00 %
Bescheinigung des II. Förderweges	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 40,01 % bis 60,00 %
Tauschbescheinigung	Bewohnen einer geförderten Wohnung unabhängig vom Überschreiten der Einkommensgrenze.

WBS aus anderen Bundesländern können in Köln nicht anerkannt werden. Es muss ein neuer Antrag gestellt werden.

Bürger\*innen mit WBS aus anderen nord-

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

### WBS – Wohnungsgrößen

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

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

### Wohnraumversorgung

Anzahl Familienmitglieder im Haushalt	Einkommensarten	Einkommens- grenzen in €	Jahres-Brutto einkommen maximal (circa) in €
Kind/er bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	<b>EK*-Beispiele: Abzüge in €:</b> Beamte: 1.000,00 und 22 % Angestellte: 1.000,00 und 34 % Rentner: 102,00 und 10 % Erwerbslose: keine Abzüge (EK=Einkommen)	<b>§§ 13-15 WFNG NRW</b>	<b>Überschreitung der Einhaltung der EK- Grenze EK-Grenze bis max. 40 %</b>
Ein-Personen- Haushalt	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	19.350 19.350 19.350 19.350	25.695 30.196 21.554 19.302
Zwei-Personen- Haushalt (ohne Kind)	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	23.310 23.310 23.310 23.310	35.632 41.938 30.164 27.051
Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	24.010 24.010 24.010 24.010	36.528 42.997 30.942 27.750
Ehepaar mit 1 Kind	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	29.370 29.370 29.370 29.370	38.335 45.339 32.659 29.296
Ehepaar mit 2 Kindern	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	35.430 35.430 35.430 35.430	46.260 54.497 39.376 35.340
Ehepaar mit 3 Kindern	Beamte Angestellte/Arbeiter Rentner Erwerbslose	41.490 41.490 41.490 41.490	54.008 63.655 46.094 41.387

Weitere Frei-/Abzugsbeträge: Für jede weitere zum Familienhaushalt (mehr als drei Personen) rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.100 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 660 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von je 12 % für gezahlte Steuern und Pflichtbeiträgen zur Renten- und Krankenversicherung vom Einkommen abgezogen. Es gibt Freibeträge für junge Ehepaare und/oder Zwei-Personen-Haushalte sowie Schwerbehinderung und/ oder Pflegebedürftigkeit.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Für Haushalte, die zur Erstellung oder für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigen-  
tum öffentliche Darlehen in Anspruch  
genommen haben, wird in Kooperation  
mit der NRW.Bank und der städtischen  
Kämmerei festgestellt, welche prozentuale

Unter- beziehungsweise Überschreitung der  
maßgeblichen Einkommensgrenze vorliegt.  
Diese Bescheinigung zur Zinssenkung ist Vor-  
aussetzung zur Berechnung der Verzinsung  
von Darlehen der NRW.Bank oder der  
Kämmerei.

#### Anzahl der beantragten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2019	2020	2021
Gruppe A – Bescheinigung	13.248	14.230	15.237
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	144	95	139
II. Förderweg / B - Bescheinigung	423	455	509
Tauschbescheinigung	11	11	13
Zinssenkung	297	111	251

#### Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2019	2020	2021
Gruppe A – Bescheinigung	11.289	9.623	10.467
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	144	95	139
II. Förderweg / B - Bescheinigung	416	416	482
Tauschbescheinigung	10	11	14
Zinssenkung	287	111	211

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

Ganz wesentlich schlägt hier durch, dass Wohnungssuchende Anträge einreichen, leider jedoch die Unterlagen nicht vervollständigen. Eine abschließende Bearbeitung ist damit nicht möglich. Seit März 2020 können Anträge auch online gestellt werden. Diese

Möglichkeit wird von Antragsteller\*innen verstärkt genutzt. Vielfach werden erforderliche Nachweise jedoch nicht mitgesendet oder im Nachgang übermittelt. Alle Wohnungssuchenden werden darauf hingewiesen, dass eingereichte Anträge ohne weitere Unterlagen nicht weiter bearbeitet werden.

Hinzu kommt die Anzahl der Ablehnungen, zum einen aufgrund fehlender, aber unerläss-

#### Wohnraumversorgung

licher Aufenthaltserlaubnisse für ein Jahr, die für alle im Haushalt aufgeführten Personen beigebracht werden müssen.

Gemäß § 18 Absatz 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) i.V.m. Nr. 8.1 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB NRW) muss bei Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines eine mindestens einjährige Aufenthaltserlaubnis vorgelegt oder durch Nachweis der Ausländerbehörde rechtlich zuverlässig versichert werden. Dies gilt für alle haushaltsangehörigen Personen.

Ist ein\*e ausländische\*r Wohnungsbewerber\*in wohnberechtigt, jedoch der ausländerrechtliche Status einer\*eines Haushaltsangehörigen unsicher, so ist der Haushalt insgesamt **nicht** wohnberechtigt. Es kann kein auf den/die Wohnungsinhaber\*in allein oder die übrigen wohnberechtigten Haushaltsglieder lautender WBS – unter Auslassung des nicht berechtigten Haushaltsgliedes – erteilt werden.

Liegen lediglich Reisepapiere oder eine Aufenthaltsgestattung ohne Anerkennungsbescheid des Bundesamtes für Migration vor, kann hier kein WBS beantragt werden.

Zum anderen kommt es zu Ablehnungen wegen der Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen von mehr als 60 %, sodass keine der vorliegenden Bescheinigungen A, B oder II. Förderweg ausgestellt werden kann.

In den vergangenen Berichten „Wohnen in Köln“ wurden in den Darstellungen zum WBS jeweils Daten zu beantragten Bescheinigungen zugrunde gelegt. Ab diesem Bericht erfolgt auf der Basis einer verbesserten Da-

tengrundlage eine differenzierte Ausweisung nach beantragten und tatsächlich ausgestellten Bescheinigungen.

#### Dringlichkeitsränge

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

a) Allgemeiner WBS

b) Allgemeiner WBS mit dem Zusatz:

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

Diesen Zusatz erhalten die Haushalte, die in § 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit 7.3 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) als vorrangig zu berücksichtigen genannt werden, dies sind:

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

Nähere Informationen zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen enthalten die folgenden Schaubilder:

#### Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Personenzahl im Haushalt	2019	2020	2021
1	6.129	5.390	5.724
2	2.424	1.995	2.233
3	1.379	1.149	1.313
4	1.042	890	980
5	570	465	557
6 und mehr	315	256	295

#### Erteilte WBS für spezielle Personengruppen

Gruppe	2019	2020	2021
Schwerbehinderte GdB 50-70 %	946	904	1.089
Schwerbehinderte GdB 80-100%	1.009	914	992
Personen über 60 Jahre	2.312	2.019	2.223
Junge Familien	579	489	523
Studierende / Auszubildende	380	365	414
Minderverdiener*innen – ab 20% unter der Einkommensgrenze	10.580	8.821	9.792
Normalverdiener*innen – 19,99 %			
+/- 0 unter der Einkommensgrenze	1.279	1.324	1.310
Transferleistungsempfänger*innen	5.855	4.720	5.392
Deutsche	7.380	6.610	7.235
Ausländer*innen	4.479	3.535	3.867
Geflüchtete	943	528	403

#### Erteilte WBS nach Einkommensart 2020 und 2021

Gruppe	2020	2021
ALG II, Grundsicherung, Asylbewerberleistung	4.720	5.392
Arbeitnehmer*in	2.538	2.689
Beamter*in	35	41
Rentner*in	1.362	1.368
Selbstständige*r	95	93
Student*in	365	414
Beschäftigte*r im Minijob	55	78
Sonstige	975	1.027

#### Wohnraumversorgung

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

Im Jahr 2020 wurden 8.671 Bescheinigungen und im Jahr 2021 9.212 Bescheinigungen, mit Zusatz eines besonders dringenden Bedarfs ausgestellt (2019: 8.508). Im Falle konkreter Wohnungsangebote wird eine Bezugsgenehmigung erteilt. Im Berichtsjahr 2020 waren es 2.225, im Berichtsjahr 2021 2.624 (2019: 2.620).

#### Ausblick

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

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

Neben der bereits bestehenden Möglichkeit, den WBS online zu beantragen, sollen weitere Verbesserungen des Services für Bürger\*innen mit der Einführung digitaler Dienstleistungen erreicht werden. Aktuell wird die Einführung eines Bezahlsystems vorbereitet, mit dem die Gebühren für den WBS künftig gemeinsam mit dem Einkauf in vielen Filialen des Einzelhandels in Köln bezahlt werden können. Mit der anstehenden Einführung der E-Akte in der WBS-Bearbeitung werden weitere Verbesserungen des Services für Bürger\*innen erwartet.

Zum 01.01.2022 erfolgt erneut eine Dynamisierung der Einkommensgrenzen.

Dadurch ändern sich die Einkommensgrenzen wie folgt:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze in Euro
1 Person	20.420
2 Personen	24.600
3 Personen	30.260
4 Personen	35.920
5 Personen	41.580
6 Personen	47.240
7 Personen	52.900

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze in Euro
8 Personen	58.560
9 Personen	64.220
10 Personen	69.880
Jede weitere Person ein Zuschlag von	5.660
Kinderzuschlag pro Kind	740

## **Wohnungsberatung**

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) ist die Kommune angehalten, Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht. Die ergänzenden Wohnraumnutzungsbestimmungen definieren hierzu, dass es sich nicht um eine Maklertätigkeit der zuständigen Stelle, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums handelt.

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

Eine Belegungsvereinbarung der Stadt Köln, die 2021 erneut um weitere fünf Jahre verlängert wurde, beinhaltet, dass Vermieter\*innen öffentlich geförderter Wohnungen in Köln die Möglichkeit haben, sich ihre Mieter\*innen aus dem Kreis der Haushalte mit WBS selbst

## **Wohnraumversorgung**

auszusuchen. Dennoch verpflichten sie sich, die Stadtverwaltung bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürger\*innen zu unterstützen.

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

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

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

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen betrug im Berichtsjahr 2020 38.381 Wohneinheiten und im Berichtsjahr 2021 37.425 Wohneinheiten. Im Jahr 2019 waren 38.362 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

### **Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen**

Ein Ziel der Stadt Köln ist es, Bürger\*innen mit besonderem Wohnraumbedarf entspre-

chend zu unterstützen. Viele sind auf die Nutzung von Rollstuhl oder Rollator angewiesen. Zu dem umfangreichen Serviceangebot der Stadt gehört daher seit Jahren ein spezielles Angebot des Amtes für Wohnungswesen für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte oder zumindest barrierefrei zugängliche Wohnung benötigen. Die Beratung und Wohnraumvermittlung für Menschen mit Behinderung ist in der „Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen“ angesiedelt. Die Beratungsstelle ist seit September 1998 erfolgreich tätig und konnte bereits vielen Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnraum anbieten.

Die ratsuchenden Menschen mit Behinderung werden dort zunächst darüber informiert, dass sie zur Vermittlung in eine geförderte barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung einen Wohnberechtigungsschein benötigen. Hierfür wird Hilfestellung bei der Antragstellung angeboten. Die Beantragung kann direkt vor Ort erfolgen.

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

Eine enge Kooperationspartnerin des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln ist die „Beratungsstelle für Wohnungswechsel – **wohn mobil**“ bei der „PariSozial gGmbH Köln“, durch deren Leistungen das Angebot der Stadt Köln ergänzt wird. Zugunsten dringend zu versorgender Wohnungssuchender be-



## **Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Kalk**

steht eine gute Vernetzung. Diese Beratungsstelle bietet unter anderem Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement und 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 Nahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind für sie von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen einen Verbleib in ihrem bisherigen Wohnumfeld mit dem vertrauten Dienstleistungsnetz (Arztpraxen, Pflegedienste und Einrichtungen). 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. Trotz der schwierigen Ausgangslage konnten auch im Berichtsjahr 2020 56 Haushalte und im Jahr 2021 59 Haushalte mit einer rollstuhlgerechten Wohnung versorgt werden.

#### **Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen**

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	286	229	237
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	90	56	59

#### **Wohnungsvermittlung für Senior\*innen**

Eine besondere Unterstützung bietet das Amt für Wohnungswesen bei der Wohnungssuche für Menschen ab 60 Jahren an, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind. In Zusammenarbeit mit **wohn mobil** besteht das Ziel, ältere Menschen hierbei zu beraten, geeigneten geförderten Wohnraum anzubieten und Kontakt zu den Kölner Wohnungsanbietenden herzustellen.

Der Bestand an öffentlich geförderten Senior\*innenwohnungen war im Berichtsjahr 2020 4.375 Wohneinheiten und im Jahr 2021 4.502 Wohneinheiten (2019: 4.458 Wohneinheiten) groß.

Eine spezielle Förderung solcher Wohnungen gibt es jedoch seit 2007 nicht mehr, weil mittlerweile alle Neubauwohnungen im geförderten Bereich verpflichtend barrierefrei und viele Wohnhäuser zudem auch mit Aufzug gebaut werden. Dadurch sind sie für Wohnberechtigte aller Altersgruppen geeignet.

Aufgrund der hohen Gesamtnachfrage wird es herausfordernd sein, auch der wachsenden älteren Generation beratend zur Seite zu stehen und sie altersgerecht mit Wohnraum zu versorgen.

## **Besondere Wohnformen**

Die Nachfrage nach besonderen Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen sowie gemeinschaftlichem Wohnen ist in Köln unverändert hoch. Bei unterschiedlichen Gemeinschaften, aber auch Investor\*innen, bestehen viele interessante und konkrete Planungen zu dieser Art des Wohnens.

Die Stadt Köln hat bereits 2019 auf diese Nachfrage reagiert. So konnten Anfang 2020 zwei neue Stellen beim Amt für Wohnungswesen mit dem Ziel eingerichtet werden, innovative Ansätze für neue Wohnkonzepte in Köln zu identifizieren und hieraus eine führende Idee urbanen und nachhaltigen Lebens in Köln zu gestalten. Hierbei spielen eine nachhaltige Nutzung, die Vielfalt in den Quartieren und insbesondere der Mensch in allen Lebenslagen eine große Rolle. Dabei sollen vorrangig Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnraum unterstützt werden. Auf dieser Grundlage entstanden verschiedene Ansätze und Visionen, wie zum Beispiel:

*„An einem großen Tisch im Garten sitzen Menschen jeden Alters, unterschiedlicher Nationalität und Herkunft sowie Menschen mit Behinderung und Pflegebedürftigkeit und essen gemeinsam, reden und lachen. Gleich daneben arbeiten die Nachbar\*innen von jung bis alt gemeinsam im Gemüsegarten oder in der Gemeinschaftswerkstatt. Die Möglichkeiten und Chancen des Homeoffice können durch eine intelligente Planung der Räume wie selbstverständlich genutzt werden. Die Älteren „werden gebraucht“ und fühlen sich lebendig. Jugendliche spielen hinter dem*

*Haus auf der Wiese und die Kleineren fahren unbeschwert mit ihren Fahrrädern durch die autofreien Bereiche. Die Häuser sind ökologisch nachhaltig erbaut. Überhaupt ist Nachhaltigkeit in allen Bereichen ein wichtiges Thema. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sind liebgewonnene Vorteile. Auch die Veedelsnachbar\*innen sind gern gesehene Gäste und können Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. die Turnhalle nutzen. Vielfalt, Miteinander und gegenseitige Unterstützung werden großgeschrieben...“*

Der zuständige Bereich „Besondere Wohnformen“ hat hierfür in den Jahren 2020 und 2021 in vielen Dialogen mit Menschen gesprochen und dabei von den Sorgen und Nöten im Zusammenhang mit dem „Gut“ Wohnen und auch von den Wünschen nach einer anderen Art des Wohnens bzw. einer Alternative zum eher anonymen Wohnen erfahren. Zahlreiche unterschiedlich ausgerichtete Wohnprojekte und Wohnkonzepte in Köln, aber auch im Umland und bundesweit, konnten kennengelernt werden. Besonders hervorzuheben ist eine Exkursion mit dem Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Haus der Architektur Köln (hdak) nach Tübingen, wo sehr vielfältige, besondere und innovative Wohnkonzepte umgesetzt wurden, die durchaus auch als Vorbild für Köln fungieren können. Gerade auch das Thema Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf wurde dort beispielhaft umgesetzt und ist bereits fester Bestandteil der Wohnkonzepte. Bei verschiedenen Seminaren und Veranstaltungen wurde ein fundiertes Wissen zum Thema besondere Wohnformen erarbeitet so-

wie ein weitreichendes Netzwerk, auch außerhalb der Stadtgrenzen Kölns, gebildet. In 2021 wurde diese Grundlagenarbeit intensiv weitergeführt. Aus den einzelnen Ansätzen und Visionen wurde ein Konzeptentwurf für ein urbanes und nachhaltiges Wohnen in Köln erstellt, das in 2022 im Hinblick auf innovative Wohnkonzepte, insbesondere für Menschen mit Unterstützungsbedarf, weiterentwickelt werden soll. Das erste Halbjahr 2021 war geprägt durch ein gemeinsames Verwaltungsmanagementprojekt der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSAPV NRW) und dem Bereich „Besondere Wohnformen“. Studierende des Masterstudiengangs Master of Public Management haben sich ausführlich mit dem Thema „Innovative Wohnformen – Zukunftorientiertes, urbanes und nachhaltiges Wohnen in der Stadt Köln“ beschäftigt und einen umfangreichen und detaillierten Projektbericht zu diesem Thema erarbeitet.

#### **„Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln“**

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Universität zu Köln. 2009 hat die Stadt Köln die Finanzierung des bis dahin aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen. Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine Wohnpartnerschaft mit Kölner Bürger\*innen, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen. Anstelle von Mietzahlungen unterstützen die Studierenden ihre Wohnpartner\*innen im Alltag, zum Beispiel durch Einkäufe, Hilfe

im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder bei der Gartenarbeit. Ebenso leisten sie ihnen Gesellschaft. Als Faustregel gilt, dass die Studierenden etwa so viel Hilfe in Stunden im Monat leisten, wie sie Quadratmeter bewohnen. Pflegeleistungen sind als Ausgleich für das Wohnen ohne Miete ausgeschlossen.

Wohnen für Hilfe basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen über die gesellschaftliche Entwicklung. Ziel ist, individuelle Wohnformen angepasst an unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen zu gestalten und gleichzeitig die Kooperation der Generationen zu fördern. Ein positiver Nebeneffekt einer jeden Wohnpartnerschaft ist, dass die Studierenden für die Dauer der Wohnpartnerschaft keinen anderen Wohnraum in dem ohnehin angespannten Segment der preiswerten Wohnungen in Köln benötigen.

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

Seither können nicht nur Senior\*innen, sondern auch Alleinerziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Nach wie vor stellt aber die Gruppe der Senior\*innen die Mehrzahl der Wohnraumanbietenden dar. Dies lässt sich damit begründen, dass diese Altersgruppe nicht nur Unterstützung im Alltag sucht, sondern auch soziale Kontakte, die sich zum Beispiel durch den Verlust ihrer Lebenspartner\*innen reduziert haben. Die

#### **Besondere Wohnformen**

Sorge vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist zudem Grund für die Aufgeschlossenheit älterer Menschen für diese alternative Wohnform. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetworken trägt dazu bei, dass weiterhin mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter\*innen Senior\*innen sind. Neben 42 Senior\*innen wurden im Jahr 2020 u.a. auch wieder Familien und Menschen mit Behinderung für das Projekt registriert.

Insgesamt wurden 88 Studierende im Jahr 2020 in die Kontaktdatenbank aufgenommen und 71 interessierte Wohnraumanbieter\*innen registriert. Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass weniger Studierende aufgrund von Online-Vorlesungen neuen Wohnraum in Köln gesucht haben. Dennoch haben es die Koordinator\*innen des Projektes mit über 100 Vermittlungsversuchen geschafft, dass 38 Wohnpartnerschaften zustande gekommen sind. Im Jahr 2021 waren es 96 Studierende, die in die Kontaktdatenbank aufgenommen werden konnten und 88 Wohnraumanbieter\*innen, die registriert wurden. Dabei ist festzustellen, dass ein Viertel der neu registrierten Wohnraumanbietenden der Altersgruppe der 20 bis 59 Jährigen zuzuordnen ist und Wohnen für Hilfe somit nicht mehr nur als Wohnform für Senior\*innen interessant ist. Es konnten insgesamt 121 Vermittlungen initiiert werden, die zu 47 Wohnpartnerschaften geführt haben.

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

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln – ist deutschlandweit die einzige Koope-

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

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

Ausgezeichnet wurde das Kölner Projekt und auch Wohnen für Hilfe Deutschland bereits mehrfach mit Preisen und Ehrungen, zuletzt mit dem Demografie Excellence Award in der Kategorie „fremd & heimisch“.

Seit der Gründung im Jahr 2009 wurden in Köln bereits 846 Wohnpartnerschaften geschlossen. Diese Art des Zusammenwohnens hat sich in Köln längst etabliert.



Weitergehende Informationen zu **Wohnen für Hilfe** sind im Internet auf der Seite der Humanwissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln unter [www.hf.uni-koeln.de/33042](http://www.hf.uni-koeln.de/33042) zu finden.

Wie „Gemeinsam Wohnen – den Alltag erleichtern“ funktionieren kann, zeigt ein kurzer Filmbeitrag, zu finden auf der Homepage der Universität zu Köln unter [www.hf.uni-koeln.de/39937](http://www.hf.uni-koeln.de/39937).

Da Wohnen für Hilfe ein wichtiger Bestandteil bei der Wohnraumversorgung von Studierenden ist, fördert die Stadt Köln das Projekt mit einer Zuwendung für Personal- und Sachkosten.

#### **Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil**

Aufgabe der Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil ist es, Kölner Bürger\*innen ab dem 60. Lebensjahr und/oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung dabei zu unterstützen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden, sofern das Alter und/oder eine körperliche Einschränkung den Verbleib in der aktuellen Wohnung nicht zulässt. Dies umschließt ebenso Familien mit einem oder mehreren behinderten Kindern.

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

Die Beratung durch wohn mobil ist für alle Kölner Bürger\*innen kostenfrei und unabhängig. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, welches die Arbeit mit einer Zu-

wendung zur Finanzierung von erstmals drei anstatt zwei Berater\*innen-Stellen ab Januar 2020 unterstützt, gelang es im Jahr 2020 insgesamt 85 Ratsuchenden, im Jahr 2021 102 Ratsuchenden, zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder den Umzug zu organisieren. Darüber hinaus wurden in den Jahren 2020 und 2021 pro Jahr über 700 telefonische, umfassende Erstberatungen sowie über 500 Umzugsberatungen bearbeitet. Die Zahl der Anfragen durch Ratsuchende hat im Vergleich zum Jahr 2019 zugenommen, obwohl die Bedingungen durch die Corona-Pandemie erschwert wurden. Neben der Hauptzielgruppe, den über Sechzigjährigen, fragen weiterhin vermehrt Familien mit mehreren Kindern, in Wohnungsnot geratene Personen und Menschen mit Migrationshintergrund an. Der erhöhte organisatorische und administrative Aufwand konnte durch die Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln mit der Schaffung der zusätzlichen Stelle ab dem Jahr 2020 für den Bereich Wohnungswechsel geleistet werden.

Im Jahr 2020 wurde ein Neubauprojekt in Köln Höhenhaus, Von-Ketteler-Straße 24, fertiggestellt. Dieses Neubauprojekt verfügt unter anderem über barrierefreien Wohnraum, so dass mit Unterstützung von wohn mobil und der guten Zusammenarbeit mit der Stadt Köln dort beratende Wohnungssuchende ein neues Zuhause finden konnten.

Die verschiedenen Formen der Öffentlichkeitsarbeit von wohn mobil leben vorwiegend von der Teilnahme an vielfältigen Veranstaltungen, in deren Rahmen mit Vorträgen und Informationsständen zu den Möglichkeiten der Wohnraumanpassung bei körperlicher Beein-

#### **Besondere Wohnformen**

trächtigung und/oder Demenz, zur Sturzprophylaxe und zu Hilfen bei einem erforderlichen Wohnungswechsel interessierte Bürger\*innen und pflegende Angehörige erreicht werden sollen, sowie auch Senior\*innengruppen, Mitarbeiter\*innen verschiedenster Einrichtungen im Bereich der sozialen Arbeit sowie im medizinischen und pflegerischen Bereich, aber auch Vermieter\*innen und Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft. Diese Veranstaltungen mussten aufgrund der Corona-Pandemie leider abgesagt oder verschoben werden. Vereinzelt konnten jedoch über Telefonaktionen oder Verteilung von Taschen, gefüllt mit Infomaterial, weitere Interessierte erreicht werden.



Weitergehende Informationen zu **wohn mobil** sind im Internet auf der Seite der PariSozial – gemeinnützige Gesellschaft für paritätische Sozialdienste mbH in Köln, [www.parisozial-koeln.de](http://www.parisozial-koeln.de) unter der Navigation „wohn mobil“ zu finden.

#### **Neues Wohnen im Alter e.V. (NWIA) 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.“ mit Sitz in Köln.

In beiden Jahren 2020 und 2021 wurden jeweils über 120 Menschen individuell, persönlich, telefonisch, per E-Mail oder auch per Video-Konferenz beraten und begleitet. Anfang des Jahres 2020 konnte noch in Präsenz die Auftaktveranstaltung für Wohnprojekt-Interessierte stattfinden, danach erreichte der Verein bis Ende 2021, aufgrund der Corona-Pandemie im digitalen Bereich, über Netzwerktreffen, Teilnahme an Fachveranstaltung, Fachinterviews, Vorträge, Runder Tisch etc., nach eigenen Angaben über 1000 weitere Personen.

Der Runde Tisch trifft sich etwa alle 2 Monate. Inzwischen wurde eine eigene E-Mail Adresse zur Kontaktaufnahme dafür eingerichtet: [runder-tisch@nwia-ev.de](mailto:runder-tisch@nwia-ev.de).

Dort treffen sich Aktive aus bestehenden Projekten mit Menschen aus planenden Gruppen zum Erfahrungs- und Wissensaustausch. Der Runde Tisch hat sich mit einem „Statement-Video“ am Kölner Wohnprojekttag Ende Juni 2021 beteiligt.

Dieses ist in der  
Wohnbörse der  
Vereins-Website  
abrufbar:



[www.nwia.de/  
wohnprojekteb%C3%B6rse](http://www.nwia.de/wohnprojekteb%C3%B6rse)

ebenso auf dem  
YouTube  
über den Kanal  
des hdak:



[www.youtube.com/  
watch?v=VTzNHBGqa6c](https://www.youtube.com/watch?v=VTzNHBGqa6c)

Im März 2020 startete NWiA e.V. eine Umfrage unter Kölner Wohnprojekten, wie diese mit der Corona-Situation umgehen, die auch durch das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. republikweit gestreut wurde. Diese ergab, dass sich gerade ältere Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten durchweg sicherer und weniger einsam fühlen als allein wohnende Bekannte.

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.

Im September 2020 feierte der Verein 35-jähriges Vereinsjubiläum. Knapp 20 Netzwerkpartner\*innen schickten anhand von vorher an sie gerichteten Fragen Grußbotschaften.



Mit einem Hauptreferenten, Daniel Fuhrhop, wurde ein ausführliches Video-Interview geführt (abrufbar auf der Internetseite [www.nwia.de](http://www.nwia.de) unter der Navigation Verein-35 Jahre NWIA).

Das Amt für Wohnungswesen beteiligte sich sehr gerne an dieser Geburtstags-Aktion und beantwortete die gestellten Fragen wie folgt:

#### **Was verbindet Sie mit NWiA e.V.?**

... das gemeinsame Ziel, den Menschen aller Generationen mit und ohne Hilfebedarf in Köln ein eigenständiges und selbstbestimm-

tes Leben in der eigenen Wohnung und im vertrauten Veedel zu ermöglichen. Ich bin sehr froh darüber, dass wir dieses Ziel seit 2019 auch finanziell unterstützen und somit die wertvolle Arbeit des Vereins für alle Kölner\*innen sichern konnten.

#### **Was wäre anders, wenn es NWiA nicht gäbe?**

NWiA e.V. leistet seit 35 Jahren sehr erfolgreiche Pionierarbeit für ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Leben in Köln. Die hohe fachliche Kompetenz, das intensive ehrenamtliche und selbstorganisierte Engagement sowie das umfangreiche Beratungs- und Unterstützungsangebot des Vereins hat maßgeblich dazu beigetragen, dass wir heute in Köln eine breite Landschaft an neuen Wohnformen haben. Gleichzeitig trägt NWiA durch seine Arbeit dazu bei, dass die Bereitschaft der Menschen sich im Veedel zu engagieren sowie Verantwortung für sich selbst und andere zu übernehmen, stark gestiegen ist. Eine tolle Leistung aller Vereinsmitglieder, für die ich mich ganz besonders bedanke.

#### **Was wünschen Sie NWiA für die nächsten 35 Jahre?**

Die besondere Stärke des Vereins ist es, den vielen Ratsuchenden, die neue Wege beim Wohnen beschreiten wollen, mit fundierter Sachkenntnis zur Seite zu stehen, Mut zu geben und bei der Umsetzung auch aktiv zu unterstützen. Diese wichtige Rolle weiterhin so gut übernehmen zu können und in Köln Angebote zu entwickeln, die sehr nah an den Bedürfnissen der Menschen sind, das ist mein Wunsch für die nächsten 35 Jahre. Und ich bin sehr zuversichtlich, dass wir dies gemeinsam schaffen.

#### **Besondere Wohnformen**

Im Jahr 2021 war eine erhöhte Frequenz von Anfragen auch jeweils rund um die Publikationen, an denen NWiA beteiligt war, beziehungsweise in denen der Verein genannt wurde, zu verzeichnen. Hier gab es in den Wochen nach dem Erscheinen der jeweiligen Publikation bis zu 20 Anfragen die Woche.

Neue Besonderheiten im Beratungsgeschehen 2021 waren beispielhaft. So wurde eine Beratung durchgeführt, in der es um eine Immobilie in der Kölner Innenstadt ging, die in eine Stiftung überführt und auf Dauer an günstigen bzw. gemeinschaftlichen Wohnraum gebunden werden sollte. Auch in einem solchen Fall konnte durch die gute Zusammenarbeit mit dem Bereich Besondere Wohnformen weitere Unterstützung angeboten werden und u.a. Kontakt zur Stiftungsverwaltung der Stadt Köln hergestellt werden.

Weiterhin fand eine Beratung statt, bei der es um ein bisher für die Betreuung von Pflegekindern genutztes Eigenheim ging, welches nun eventuell für eine Älteren-WG zur Verfügung gestellt werden könnte.

Aber auch mehrere Interessierte aus Einzelberatungen wurden zu einer möglichen Projektgruppe für eine „WG50plus“ zusammengeführt. Die Anzahl der Einzelpersonen ab Mitte 50, die über Alternativen zur ihrer aktuellen Wohnform nachdenken, nimmt in der Beratung stetig zu. Daher hat NWiA mit der GAG im Sommer 2021 erste Sondierungs-gespräche geführt. Es besteht Interesse an einem Neubau-Vorhaben mit Grundriss einer Pflegewohnung mit 8 bis 10 Apartments, um eine solche Älteren-WG zu realisieren.



Anlässlich des Kölner Wohnprojekte-Tages am 26. Juni 2021 führte NWiA mit dem Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, Herrn Josef Ludwig, ein interessantes Interview, welches auf der Seite von „Neues Wohnen im Alter“ [www.nwia.de/fachgespr%C3%A4che/](http://www.nwia.de/fachgespr%C3%A4che/) aufgerufen werden kann.

Ein zusätzliches Projekt des Vereins ist „Digi-Wohn – Ein interaktives Wohnprojekte-Portal für Köln“. Dieses Vorhaben wird von der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW gefördert und ist auch für die Stadt Köln relevant, da mit diesem Projekt Mitte 2022 ein Portal für innovative, gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen in der Region Köln an den Start gehen wird. Der Bereich Besondere Wohnformen wurde von Anfang an in diesem Projekt involviert und ist an der Entwicklung dieses Portals beratend beteiligt.

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln fördert den Verein Neues Wohnen im Alter mit einer Zuwendung zur Finanzierung von einer Berater\*innen-Stelle in Teilzeit.

Weitergehende Informationen zur Arbeit des Vereins „Neues Wohnen im Alter e.V.“ sind im Internet unter [www.nwia.de](http://www.nwia.de) zu finden.

# Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen

## Das Kölner Fördermodell

### Mehrgenerationenwohnen

Die Stadt Köln hat auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2005 ein Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte entwickelt und umgesetzt. Damit wurde ein Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen gesetzt. Dies folgte dem Ziel, den sich durch demografischen Wandel verändernden Anforderungen an das Wohnen auch strukturell zu begegnen. Gleichzeitig sollte das Modell als Anreiz für Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren dienen, in Köln weitere geförderte oder frei-finanzierte generationenverbindende oder gemeinschaftliche Wohnmodelle zu schaffen.

Langfristiges Ziel ist die Umsetzung solcher Wohnprojekte in allen Kölner Stadtteilen. Mittelfristig ist der Bau von mindestens einem Projekt je Stadtbezirk geplant. Das damals zur Verfügung gestellte Budget von 850.000 Euro wurde für fünf Pilotprojekte aufgebraucht. Die Mehrgenerationen-Wohnprojekte befinden sich in den Kölner Stadtteilen Niehl, Nippes, Ehrenfeld, Poll und Höhenberg. 50.000 Euro flossen in den Aufbau und die Begleitung der Projektgruppen durch eine professionelle Gruppenmoderation. Zusätzlich wurde jeweils ein Gemeinschaftsraum auf 20 Jahre vorfinanziert und ein Investitionskostenzuschuss für jede Wohneinheit gewährt. Investor war die GAG Immobilien AG (GAG), die in enger Zusammenarbeit mit den Projektgruppen die Wohnprojekte realisiert hat. Es hat sich gezeigt, dass die Umsetzung solcher Projekte

ganz wesentlich davon abhängig ist, dass geeignete Investor\*innen zur Verfügung stehen. Sehr wichtig ist zudem die Unterstützung mit Fördermitteln beziehungsweise die Bereitstellung geeigneter Grundstücke.

Gemeinschaftliches, aktives Leben eines Mehrgenerationenhauses findet im von der GAG errichteten Waldbadviertel in Köln-Ostheim statt. Träger ist der gemeinnützige Verein **Lebensräume in Balance**. Die Bewohner bezogen das Haus 2017 und lassen die Menschen der Umgebung an ihren Aktivitäten teilhaben. Sie engagieren sich ihrerseits bei den Initiativen im Stadtteil, denn das Miteinander hebt die Lebensqualität. Der multifunktionale Gemeinschaftsraum mit Gästezimmer und der großzügige Garten mit Pavillon bieten viele Möglichkeiten. Der Verein übt sich im wertschätzenden Umgang miteinander, dieser soll in Konfliktsituationen die Gemeinschaft zusammenhalten. Das Projekt besteht aus 34 Wohnungen, die freifinanziert oder preisgebunden sind in den Einkommensgruppen A und B.

Die Bewohner\*innen sind offen für unterschiedliche Lebensformen und für Menschen mit Behinderung. [www.lebensraeume-in-balance.de](http://www.lebensraeume-in-balance.de)

Gemeinsam und eigenverantwortlich wohnen: Das funktioniert beispielsweise im nunmehr 12. Jahr beim Pilotprojekt Ledo in Köln-Niehl. Das Projekt zählte zu den ersten Projekten in Köln und die meisten Mieter\*innen der ersten Stunde wohnen immer noch dort. 2003

### Mehrgenerationenwohnen/Gemeinschaftliches Wohnen

haben die Initiator\*innen den Verein Ledo ins Leben gerufen. Der Name setzt sich aus den Anfangsbuchstaben der Selbsthilfegruppen Lebensbogen und doMS zusammen. Ziel von Ledo war die Einrichtung eines Mehrgenerationenprojekts für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderung: Barrierefrei vom Keller bis in die Köpfe war und ist das Motto geblieben. Gemeinsam mit der GAG wurde das Mehrgenerationen-Wohnprojekt auf dem früheren Siemens-Gelände in Köln-Niehl realisiert. Fast 90 Menschen zwischen wenigen Wochen und fast 80 Jahren leben in den 64 preisgebundenen Wohnungen. Einmal im Monat finden die Haustreffen in dem 75 Quadratmeter großen Gruppenraum im Erdgeschoss statt. Hier wird über aktuelle Themen informiert, gemeinschaftliche Vorhaben werden besprochen und Aktivitäten organisiert. Weiterhin gibt es einen zweiten Gemeinschaftsraum, welcher auch als Gästewohnung genutzt wird. Mittlerweile setzt Ledo auch starke Impulse für das ganze Quartier in Köln-Niehl. Der Verein setzt sich für barrierefreie Mobilität ein, arbeitet mit der benachbarten Kinder- tagesstätte zusammen und engagiert sich im Garten Club der GAG. [www.ledo-wohnen.de](http://www.ledo-wohnen.de)

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

Das neueste Projekt befindet sich in Köln-Kalk und wurde 2021 durch die Mieter\*innen des Vereins futur 3 bezogen. In Kalk, einem lebendigen Stadtteil mit vielen Möglichkeiten, errichtet die GAG auf einem früher indus-

triell genutzten Areal ein vielfältiges neues Wohnquartier. Auch ein altersgemischtes Wohn- und Kulturprojekt findet hier ein neues Zuhause unweit der Kalker Hauptstraße. Gemeinsam mit dem Bewohner\*innenverein futur 3 wurden die Planungen vorangetrieben. Zusätzlich zu den insgesamt 24 Wohnungen gibt es einen großzügigen Gemeinschaftsbereich. Das Haus ist nun ein Begegnungsort – auch für Menschen von außerhalb, insbesondere aus dem Stadtteil. Das Zusammenleben soll durch Kommunikation und Austausch, gegenseitige Hilfe, gemeinsame Mahlzeiten und Veranstaltungen gefördert werden. In einer selbstorganisierten Gemeinschaftsküche wird z.B. regelmäßig für viele gekocht. [www.futur3.koeln](http://www.futur3.koeln)

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

### Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen

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

Wo es das Krankheitsbild erforderlich macht, ist eine 24-Stunden-Betreuung gewährleistet und pflegebedürftige Menschen bzw. ihre Angehörigen haben in der Wahl des Pflege-

dienstes Entscheidungsfreiheit. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen dem Einzelnen ein hohes Maß an Lebensqualität und Individualität erhalten. In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der geförderten ambulanten Wohngemeinschaften in Köln für unterschiedliche Zielgruppen deutlich vergrößert.

#### **Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz**

Die Betreuung ist speziell auf die Bedürfnisse der zu betreuenden Menschen zugeschnitten. Da sie aktiv in die Gestaltung ihres Alltags einbezogen werden, können sie ihre persönlichen Ressourcen und Fähigkeiten stabilisieren und länger erhalten. Die Wohngruppen für jeweils acht Personen haben eine Größe von rund 360 m<sup>2</sup>. Die Zimmer haben eine Größe von 14 bis 33 m<sup>2</sup>. In jeder Wohngemeinschaft haben alle Mitbewohner\*innen ein eigenes Zimmer, das sie sich individuell einrichten können. Die meisten Zimmer haben ein eigenes Bad und einen Telefon- und Fernsehanschluss. Die Gemeinschaftsräume werden auch gemeinschaftlich eingerichtet. Die Küche wird meist von den Vermietenden vorgehalten. Die Gärten werden als Sinnesgärten angelegt und gefördert.

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

#### **Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung**

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

Diese Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Niehl, Vingst, Merheim, Dünnwald, Dellbrück und Ostheim. Weitere Projekte dieser Art sind in Planung.

#### **Ambulante Wohngruppen für Jugendliche**

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

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

## **Wohngeld**

#### **Bedeutung des Wohngeldes**

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

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

Mit dem zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetz wurden die Einkommensgrenzen sowie die Höchstbeträge für Mieten und Lasten angehoben. Damit soll der allgemeinen Preisentwicklung sowie den gestiegenen Regelbedarfen für Sozialleistungen Rechnung getragen werden.

#### **Organisation der Kölner Wohngeldstelle**

Die Kölner Wohngeldstelle ist ein Sachgebiet des Amtes für Wohnungswesen. Die zentrale Wohngeldstelle hat ihren Standort im Bezirksrathaus Lindenthal. Hier werden Beratungen und die Bearbeitung der Wohngeldanträge für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen.

Für ältere und weniger mobile Menschen ist durch die Seniorenberatungen vor Ort eine Anlaufstelle in den Bezirksrathäusern erhalten geblieben.

2016 wurde erstmals die Möglichkeit eröffnet, über IT.NRW den Wohngeldantrag online zu stellen. Diese Variante der Antragstellung erfreut sich weiter zunehmender Beliebtheit. Besonders mit dem Eintritt des ersten Lockdowns in Folge der Covid-19-Pandemie stieg

die Anzahl der Online-Anträge sprunghaft an.

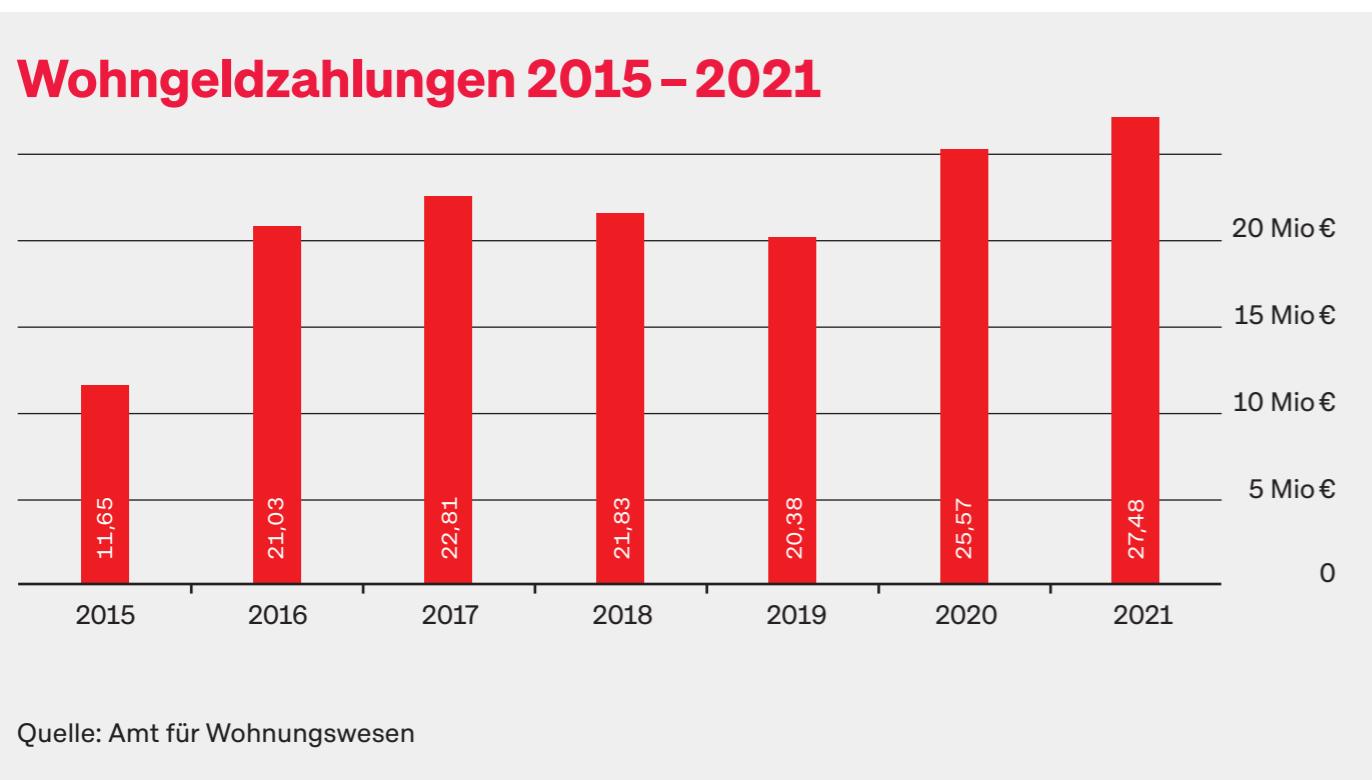
Persönliche Beratungen in Form einer offenen Sprechstunde konnten in der Pandemie nur bis zum 16.03.2021 angeboten werden. Im Berichtszeitraum 2020/2021 (bis 16.03.2021) fanden 9.397 Wohngeld-Beratungen statt (2019: 13.517). Danach erfolgten die Beratungen telefonisch und bei Bedarf wurden Vorsprachetermine angeboten.

Nach dem erheblichen Anstieg der Zahl der Wohngeldanträge in 2016 auf rund 20.000, nahm die Antragszahl in den Folgejahren kontinuierlich ab – auf 19.000 Anträge in 2017, 18.300 Anträge in 2018 und schließlich 18.238 Anträge in 2019.

Aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes wurde der Kreis der Anspruchsberechtigten durch höhere Einkommensgrenzen, höhere berücksichtigungsfähige Mieten oder Lasten sowie höhere Wohngeldzahlungen wieder erweitert. Zudem stieg die Zahl der Anträge durch die mit der Pandemie verbundenen Einkommensausfälle und kürzere Bewilligungszeiträume zusätzlich an. Die Zahl der Anträge belief sich 2020 auf 21.695. Im Jahr 2021 betrug sie 22.630.

Die Zahl der Kölner Haushalte, die Wohngeld beziehen, lag Ende des Jahres 2020 bei 7.391 und 2021 bei 7.601 (2019: 7.183). Die Wohngeldzahlungen haben sich 2020 auf 25,57 und 2021 auf 27,48 Millionen Euro summiert (2019: 20,38 Millionen Euro). Die Entwicklung des in Köln ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

## Wohngeldzahlungen 2015 – 2021



Durchschnittlich hat 2020 jeder Empfängerhaushalt monatlich ein Wohngeld von rund 240,00 Euro (2019: 214,00 Euro) erhalten. 2021 betrug das durchschnittliche monatliche Wohngeld 255,00 Euro.

In 2020 wurden 29.645 Bescheide (2019: 20.545) erlassen; 2021 waren es insgesamt 34.400.

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

vermehrt auf drei beziehungsweise sechs Monate verkürzte Bewilligungen aufgrund des vorübergehenden Bezuges von Kurzarbeitergeld beschieden. Im Fall der Verlängerung von Kurzarbeitergeld wurden zusätzliche Folgebewilligungen erforderlich.

Für den Wohngeldbereich war durch das Bürokratieabbaugesetz II in NRW das Widerspruchsverfahren für den Zeitraum vom 01.10.2007 bis 31.12.2014 ausgesetzt. Seit Wiedereinführung des Widerspruchsverfahrens zum 01.01.2015 liegt die Zahl der Widersprüche auf ähnlichem Niveau.

2020 wurden insgesamt 533 Widersprüche (2019: 564) erhoben. In lediglich 11 Fällen (2019: 4 Fälle) wurde von der Bezirksregierung eine abweichende Entscheidung getroffen.

## Wohngeld

2021 wurden 593 Widersprüche eingelegt, wovon 14 Entscheidungen abweichend getroffen wurden.

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

Nach Erlass der Widerspruchsbescheide wurden in 2020 20 Klagen (2019: 34) erhoben. 29 Klageverfahren, davon 23 aus Vorjahren, wurden abgeschlossen. Lediglich in 3 Fällen (2019: 2 Fälle) hat das Verwaltungsgericht die Entscheidung der Stadt Köln (Wohngeldstelle) nicht bestätigt.

2021 sind 21 Klagen erhoben worden. 16 Verfahren, davon 10 aus Vorjahren wurden abgeschlossen. Nur in einem Fall wurde vom Gericht die Entscheidung der Stadt Köln nicht bestätigt.

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

Datenabgleiche finden quartalsweise statt. In zwei Quartalen 2019 konnten diese aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden und wurden daher in 2020 nachgeholt. Der Wohngeldstelle wurden 2020 insgesamt

6.150, in 2021 4.154 (2019: 2.700) neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Aufgrund von Veränderungen im Leistungszeitraum wurden 2020 insgesamt 1.174, in 2021 1.770 (2019: 1.803) Rückforderungen von Wohngeldleistungen beschieden. 2020 wurden 57, in 2021 13 (2019: 64) Strafanzeigen wegen des Verdachts des Betruges durch falsche Antragsangaben erforderlich. Wegen des Verstoßes gegen die Mitteilungs- und Auskunftspflichten wurden in 2020 22, in 2021 132 (2019: 117) Bußgelder festgesetzt.

## Ausblick

Wie oben beschrieben, erfreut sich der in 2016 eingeführte Online-Antrag zunehmender Beliebtheit. Im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) soll das Verfahren der Online-Beantragung verbessert und bundesweit vereinheitlicht werden. Dies stellt eine Verbesserung und Fortentwicklung der Digitalisierung dar. Damit einhergehend wird beabsichtigt, die Bearbeitung durch digitale Arbeitsschritte zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Eine weitere Verbesserung der Digitalisierung wird durch die Optimierung und Fortentwicklung der seit 2019 eingeführten elektronischen Akte angestrebt. Derzeit wird in einem Projekt daran gearbeitet, weitere Arbeitsschritte digital in die IT-Programme zu integrieren.

Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurde die Wohngeldstelle ab dem Frühjahr 2020 vor ungeahnte Herausforderungen gestellt. Die Antragszahlen sind durch die Änderung des Wohngeldgesetzes zum einen stark angestiegen. Diese Steigerung wurde durch die Folgen der Pandemie und die mit den Lockdowns verbundenen Einkommenseinbußen nochmals verstärkt. Die Bewältigung des

stark erhöhten Antragsaufkommens hat trotz zahlreicher zusätzlicher Anstrengungen einige Zeit in Anspruch genommen.

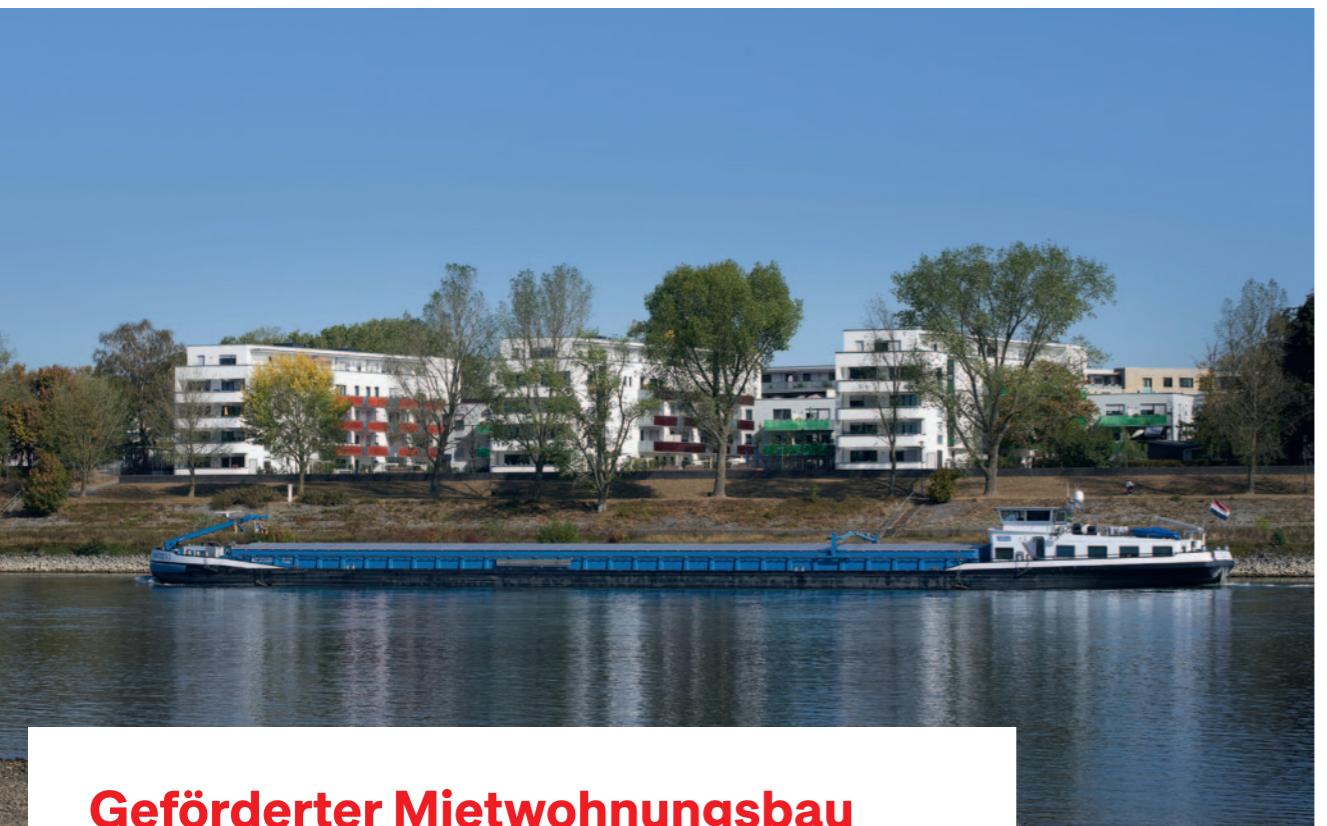
Zum 01.01.2021 wurde in das Wohngeldgesetz ein zusätzlicher Freibetrag für Grundrentenbezieher\*innen aufgenommen. Der Freibetrag soll dazu führen, dass Erhöhungen des Einkommens durch die neu eingeführte Grundrente den Rentenbezieher\*innen auch tatsächlich zugutekommen, indem die Wohngeldhöhe nicht wegen des gestiegenen Einkommens maßgeblich reduziert werden soll.

In 2021 lagen die geänderten Rentenbescheide noch nicht alle vor. Die für die betroffenen

Personen vorläufig geltenden Wohngeldbescheide sind nachträglich von Amts wegen zu überprüfen. Die Überprüfung aller Wohngeldbescheide von Rentner\*innen wird auch im Jahr 2022 noch andauern.

2021 wurde in das Wohngeldgesetz zudem eine „CO2-Komponente“ aufgenommen. Die Wohngeldhöhe ist hierdurch leicht gestiegen und soll den Wohngeldhaushalten helfen, die zum 01.01.2021 eingeführte CO2-Steuer zu finanzieren.

Im Rahmen des „Wohngeld-Plus-Gesetzes“ wurden die Höhe und der Berechtigtenkreis des Wohngelds erheblich erhöht.



## Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Stammheim

# Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

## Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtung

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

Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften für Geflüchtete und für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen sowie die Bereitstellung von Wohnungen für Wohnungslose.

Rechtsgrundlage für die Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten und unerlaubt eingereisten Personen, die von der Bezirksregierung der Stadt Köln zugewiesen wurden, ist das Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW (FlüAG). Ferner verpflichtet § 14 Ordnungsbehördengesetz NRW die Kommunen als örtliche Ordnungsbehörde Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwenden. Eine solche Gefahr besteht in der drohenden oder bestehenden Obdachlosigkeit von Menschen im Stadtgebiet, denen eine Unterkunft anzubieten ist.

Der Soziale Dienst im Amt für Wohnungswesen stellt aufgrund des gesetzlichen Auftrags im Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW außerdem die soziale Betreuung der Geflüchteten sicher.

Nach Inkrafttreten des Zuwanderungsgesetzes ist die Stadt Köln seit dem Frühjahr 2009 wieder zur Aufnahmekommune gewor-

den. Nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ als Grundlage für die Verteilung von Asylbewerber\*innen werden diese den Bundesländern entsprechend der Steuereinnahmen (2/3) und der Bevölkerungszahl (1/3) zugewiesen. Der Schlüssel für Nordrhein-Westfalen beträgt 21,09 Prozent. Hiervon muss Köln derzeit 5,5 Prozent aufnehmen.

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

Unerlaubt eingereiste Geflüchtete, welche nach Köln kommen, werden von der Ausländerbehörde erfasst, dem Land gemeldet und dann nach § 15 a Aufenthaltsgesetz an die Landesarstaufnahmeeinrichtung in Mönchengladbach verwiesen. Von hier aus erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg ihre Zuweisung und Verteilung auf die Kommunen in NRW, welche sie dann aufgrund des Flüchtlingsaufnahmengesetzes NRW (FlüAG) unterbringen. Sofern sie einen Asylantrag stellen, ist das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für sie zuständig und sie werden zunächst in Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes untergebracht.



## Betreuung durch den sozialen Dienst

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

### Mit Wohnraum zu versorgende Wohnungslose und dringend Wohnungssuchende

Das Amt für Wohnungswesen baut und verwaltet Unterbringungsressourcen für unterschiedliche Personengruppen, zu deren Wohnversorgung die Kommune gesetzlich verpflichtet ist.

Hierbei handelt es sich um Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt

versorgen können, von einem Wohnungsverlust betroffen waren oder die sich aufgrund ihres Aufenthaltsstatus vorübergehend in einer städtischen Einrichtung aufzuhalten müssen. Mit der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung alleine können diese Problematiken oftmals nicht beseitigt werden, sodass innerhalb der Wohnungslosenhilfe weitere bedarfsgerechte Hilfsangebote aufgezeigt beziehungsweise vermittelt werden.

Mit Wohnraum versorgt werden im Wesentlichen Familien oder Einzelpersonen, die aufgrund persönlicher Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben, zum Beispiel durch Mietschulden/Überschuldung oder auch mietvertragswidriges Verhalten. Sie finden eigenständig keinen Zugang zum Wohnungs-

markt, da es für den ohnehin knappen preiswerten Wohnraum ausreichend solvente und unauffällige Mieter\*innen gibt. Auch für Kölner Bürger\*innen, die aufgrund eines Wohnungsbrandes oder anderer Schadensereignisse vorübergehender Hilfe bei ihrer Wohnungsversorgung benötigen, werden Unterbringungsmöglichkeiten vorgehalten. Diese sind vollständig ausgestattet und können zu jeder Zeit bezogen werden.

Daneben gibt es Einzelpersonen oder auch Gruppen, die sich mehr oder weniger bewusst entschieden haben, ein Leben außerhalb gesellschaftlicher Normen zu führen.

Sie sind jedoch auf öffentliche Hilfen angewiesen, weil sie aus eigener Kraft das Grundbedürfnis nach Wohnraum nicht sichern können. Ein Beispiel für eine solche Gruppe sind Punker, deren Unterbringung oft nur in Nischenobjekten möglich ist. Zur Stabilisierung der einzelnen Bewohner\*innen, aber auch zur Befriedung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Betreuungs- beziehungsweise Beschäftigungsangebot notwendig. Andernfalls droht sogar die Verelendung einzelner Bewohner\*innen bis hin zu lebensbedrohenden Situationen und die Gefährdung des sozialen Friedens im Umfeld. Der Umgang mit einigen besonders wohnungsfernen Menschen wird dadurch erschwert, dass von ihnen Hilfeangebote in der Regel abgelehnt werden.

### Objektverwaltung

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

von der Objektverwaltung des Amtes unterhalten und verwaltet werden.

Die Objektverwaltung des Amtes für Wohnungswesen nimmt die Betreiberverantwortung für die Standorte wahr und sorgt in dieser Funktion für die Betriebs- und Verkehrssicherheit der Gebäude und Gesamtanlagen. Dazu gehören technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben wie das Überwachen der Haustechnik, das Organisieren von Gebäude-Dienstleistungen, die Vergabe von Maßnahmen für Instandhaltung, Instandsetzung und Umbau der Objekte sowie das Beschaffungsmanagement für Inventar, Gebrauchsgüter und technische Ressourcen wie Fahrzeuge, Maschinen und Geräte.

Die Standorte werden durch einen Hausmeister\*innen- und Handwerker\*innendienst der Objektverwaltung betreut. Mit einem eigenen Notdienst wird gewährleistet, dass außerhalb der städtischen Dienstzeiten unaufschiebbare Schadensbeseitigungen veranlasst werden und auf unvorhergesehene Ereignisse sofort bedarfsgerecht reagiert werden kann.

Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Unterbringungsform obliegt der Objektverwaltung bei der Gebäudeausstattung, Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Instandhaltung eine besondere Verantwortung und Fürsorgepflicht für die Bewohner\*innen, die über die Objektverwaltung einer privaten Wohnungsbaugesellschaft deutlich hinausgeht.

Der Umstand, dass die Nutzer\*innen bei einer städtischen Unterbringung keine selbst ausgewählte Wohnung beziehen und kein

partnerschaftliches Mietvertragsverhältnis geschlossen wird, führt oft zu ihrer geringen Identifikation mit oder sogar Ablehnung der Unterbringungssituation. Die Folge ist negatives Wohnverhalten, das sich in Beschädigungen, Verschmutzungen und fehlender Bereitschaft zu nachbarschaftlicher Kooperation äußert. Auch die Fluktuation ist zumindest teilweise deutlich höher als bei Wohnungen des Wohnungsmarkts. Die Bearbeitung der Auswirkungen dieser Gegebenheiten ist permanente Aufgabe der Objektverwaltung.

#### **Bestandsverwaltung**

Dem Amt für Wohnungswesen obliegt die Betreiberverantwortung für die städtischen Unterbringungsressourcen in eigener Verwaltung. Im Jahr 2020/2021 waren insgesamt 629 Gebäude an 277 Standorten mit rund 380.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestand, für die permanent Instandhaltung, Instandsetzung, Betriebsfähigkeit, Verkehrssicherheit und störungsfreie Außenwirkung sicherzustellen waren.

Hierbei besteht eine besondere Verantwortung, um den Menschen eine angemessene Wohnungsversorgung anzubieten, Schaden von allen in den Einrichtungen verkehrenden Personengruppen abzuwenden und die Standorte in das jeweilige nachbarschaftliche Umfeld zu integrieren.

Eine Vielzahl der verwalteten Häuser unterliegt erhöhtem Instandsetzungsbedarf, der auf das Baualter und -zustand der Objekte zurückzuführen ist. Auch die intensive Nutzung der Gebäude, dichte Belegung, hohe Fluktuation sowie das Wohnverhalten begründen einen erhöhten Instandsetzungsbedarf.

2020/2021 wurden 5.726 Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Instandhaltung im Rahmen der freihändigen Vergabe durchgeführt. Weitere 38 Maßnahmen sind über die städtische Gebäudewirtschaft abgewickelt worden.

Um freigewordene Wohneinheiten wieder bezugsfertig zu machen, wurden 935 Aufträge an Fachfirmen erteilt. Ferner wurden 874 Aufträge an die städtischen Handwerker\*innen des Amtes für Wohnungswesen in den Gewerken Schlosser-, Sanitär- und Elektroarbeiten vergeben.

Insgesamt wurden für die Instandsetzung bzw. Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen im Berichtszeitraum rund 5,1 Millionen Euro aufgewendet und damit weniger als im Jahr 2019. Bedingt durch die Pandemie war sowohl die Zahl der Aufträge als auch das Auftragsvolumen rückläufig.

Zum Schutz der städtischen Mitarbeitenden, der Mitarbeitenden der Handwerksfirmen und auch der Hausbewohner\*innen wurde die Präsenz in den Objekten auf einen unbedingt notwendigen Umfang reduziert. Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb und innerhalb belegter Wohneinheiten wurden nur da veranlasst, wo ein Aufschub nicht zu vertreten war.

Im Bereich des Einkaufs der Objektverwaltung wurde Inventar zur Ausstattung der Unterkünfte, Material für die städtischen Mitarbeitenden in der örtlichen Hausverwaltung, Geräte und Werkzeuge beschafft sowie Dienstleistungen für Reinigung, Transporte, Entrümpelungen, Grünpflege und Schädlingsbekämpfung beauftragt. Insgesamt wurden 3.057 Bestellungen vorgenommen bzw. Maßnahmen abgewickelt.

#### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

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

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

Deshalb beschloss im Jahr 2015 der Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren alle Gebäude, in denen Geflüchtete untergebracht sind, netzwerkmäßig mit W-LAN im Rahmen einer Grundversorgung (18 – 50 MBit/s-Leitungen für ein Objekt) zu erschließen, meist in Verbindung mit nur einem Access-Point. Diese Grundversorgung sollte die Kommunikation mit den Familienangehörigen aus den Herkunftsländern sowie die Teilnahme und Nutzung von Sprach- und Informationsprogrammen ermöglichen. Bei der Planung neuer Objekte sollte die Grundausstattung mit eingeplant werden.

Während in normalen Zeiten eine solche Grundversorgung in der Regel ausreicht, zeigte sich aufgrund der Anfang 2020 beginnen-

den Corona-Pandemie, dass auf dieser Basis z. B. Homeschooling für eine größere Anzahl von Kindern und für die Erwachsenen Teilnahme an Online-Sprachkursen im nun benötigten Umfang nicht möglich war. Bedingt durch die bestehenden Kontaktbeschränkungen führte zudem ein verändertes Freizeitverhalten zu einer erhöhten Inanspruchnahme des Internets, wobei sich die vorhandenen Bandbreiten als unzureichend erwiesen.

Aus diesem Grund wurde entschieden, eine Ertüchtigung der W-LAN-Infrastruktur sowohl bei der Zuleitung zum Objekt (Glasfaser mit 250-Megabit/s-Leistung) als auch innerhalb der Gebäude (verschiedene Anzahl an Access-Points) vorzunehmen. Dabei wurde unter Berücksichtigung von Nutzungszeiten für die Standorte und der gegebenen Bedarfe aufgrund der Bewohner\*innenzahl- und -struktur eine Priorisierung vorgenommen.

Ergebnis war, dass in einem ersten Schritt 37 Objekte bezüglich einer Aufrüstung einer näheren Betrachtung unterzogen wurden. Trotz des teilweise sehr hohen Aufwandes zur Leitungsverbesserung (Tiefbauarbeiten zu beziehungsweise Leitungsarbeiten in den Häusern) konnten im Jahr 2020 bereits 3 Standorte über eine Glasfaserleitung in Verbindung mit einer ertüchtigten Infrastruktur innerhalb der Häuser in Betrieb genommen werden. Die Ertüchtigung der W-LAN-Infrastruktur von 22 weiteren Liegenschaften ist für die Jahre 2021/2022 geplant.

Aufgrund des technischen Fortschritts, können alle nachgerüsteten Objekte statt mit den ursprünglich geplanten 250 Megabit/s-Leitungen mit 1-Gigabit/s pro Standort versorgt werden.

### Zusätzliche Notfallkapazitäten für Schutzisolierung wohnungsloser Menschen

Im Frühjahr 2020 wurde es aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie notwendig, zusätzliche Unterbringungsressourcen zur Schutzisolierung wohnungsloser Menschen zu schaffen. Diese mussten ohne Rückgriff auf vorhandene belegte Unterbringungskapazitäten schnellstmöglich und zusätzlich verfügbar gemacht werden.

An zwei Standorten in Köln-Deutz und Köln-Klettenberg wurden für diesen Zweck Gebäude herangezogen, die zum Abriss vorgesehen und bereits nicht mehr belegt waren. Dort wurden 31 Wohneinheiten kurzfristig mit einfacherem Standard, aber im notwendigen Umfang instandgesetzt. Die Wohnungen wurden komplett zum sofortigen Bezug ohne eigenen Hausrat für Einpersonen- und unterschiedlich große Mehrpersonenhaushalte hergerichtet. Das Inventar umfasste neben dem Mobiliar auch für die Selbstversorgung benötigte Elektrogeräte, Geschirr sowie kleine Fernsehbildschirme, um den in Quarantäne befindlichen Personen die Isolierung zu erleichtern.

Einer der beiden Standorte ist zwischenzeitlich aufgelöst und das Gebäude von der Stadt Köln aufgegeben worden. Das Gebäude in Klettenberg wurde in 2021 weiterhin in Anspruch genommen.

### Projekte zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt

Die Stadt Köln ist 2017 mit Ratsbeschluss dem Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt e.V.“ beigetreten und hat damit ihr Engagement für Schutz, Erhalt und Förderung der Natur im Stadtgebiet bekundet. In

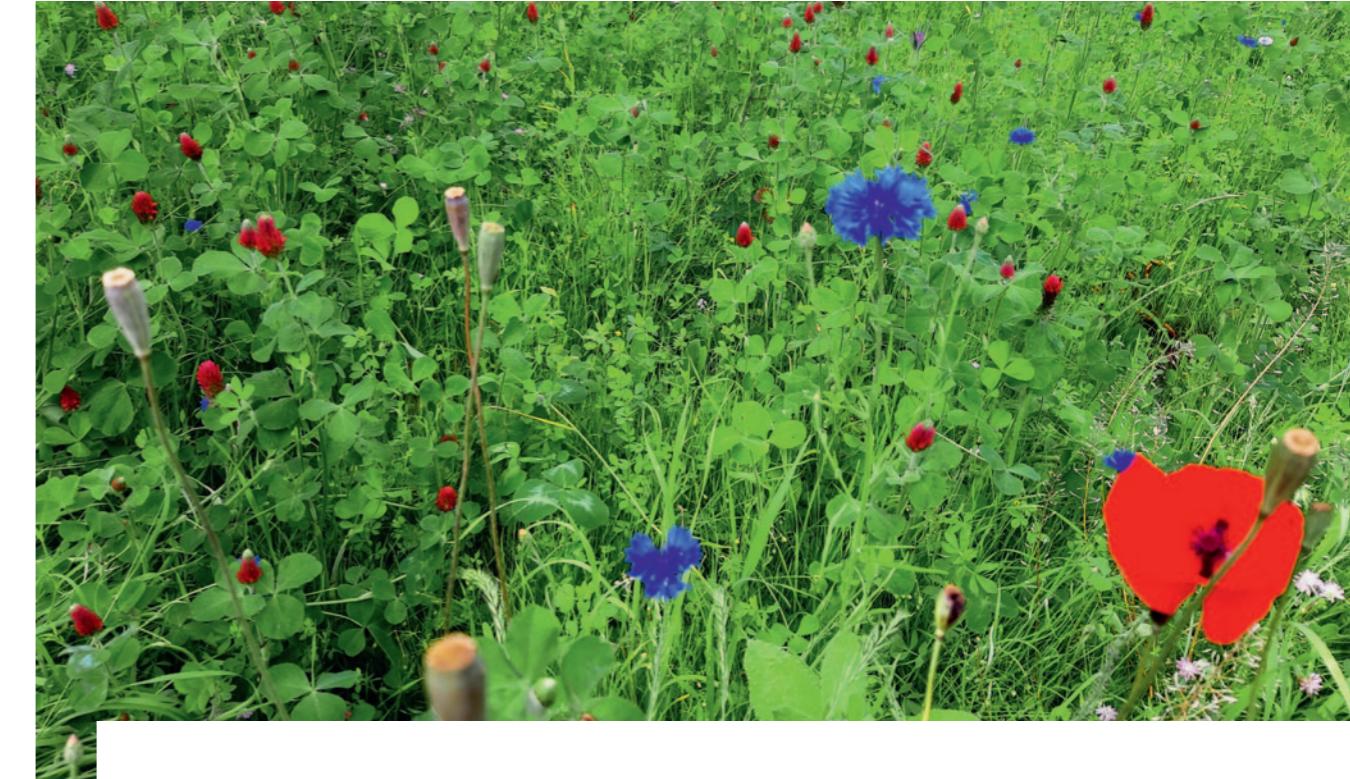
seinem Beschluss hat der Rat der Stadt Köln festgestellt, dass „der Erhalt der Biodiversität eine der wichtigsten Aufgaben der Zukunft darstellt. Artenreiche Ökosysteme tragen nicht nur wesentlich zur Verbesserung der Ökosystemdienstleistungen bei, sie erhöhen auch wesentlich die Lebensqualität für den Menschen und nicht zuletzt stellt der Erhalt auch eine moralische Verpflichtung dar“.

Dem kommunalen Bündnis für Biodiversität haben sich 290 Kommunen, davon 74 in Nordrhein Westfalen (Quelle: Bündnis für Biologische Vielfalt e.V.) angeschlossen. Damit ist die Zahl an Kommunen, die dazu bereit sind, den Erhalt der biologischen Vielfalt als Grundlage einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung verstärkt zu berücksichtigen und dem fortschreitenden Verlust an Lebensräumen entgegenzuwirken, weiter gestiegen. Auch der Städetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund haben sich an Überlegungen zu einer Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt beteiligt.

Das Amt für Wohnungswesen trägt diesem Anliegen Rechnung. Mit den Außenanlagen seiner über das ganze Stadtgebiet verteilten Einrichtungen verfügt es über reichlich Potenzial, Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt in Köln umzusetzen. Im Bestand und bei neu hinzukommenden Objekten wird verstärkt geprüft, welche ökologischen Umgestaltungsmaßnahmen ergriffen werden können, um Lebensräume zu erhalten beziehungsweise neue zu erschaffen.

Unter fachlicher Begleitung des Umwelt- und Verbraucherschutzamts der Stadt Köln und Beteiligung des BUND (Bund für Umwelt-

### Wohnraumversorgung für besondere Gruppen



### Wildblumenwiese an städtischer Unterkunft für wohnungslose Menschen

und Naturschutz Deutschland e.V.) werden in Frage kommende Standorte identifiziert und gemeinsam begangen. Anhand von Faktoren wie Umfeld und Bodenbeschaffenheit wird dann ein abgestimmtes Konzept für die Be pflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Wildwiesen und die Platzierung von bestimmten Nisthilfen erarbeitet.

So wurde vom Umweltamt eine große Menge an Wildblumensamen an den Objektservice ausgegeben, die jetzt nach und nach an den Standorten gepflanzt werden. Auch bei der Anlage von Gemüsebeeten, die durch die untergebrachten Menschen bewirtschaftet werden, leistet der BUND fachliche Beratung und Hilfestellung.

Bei Neubauvorhaben wird der Natur- und Artenschutz von Beginn an ebenso in die Garten- und Landschaftsplanung einbezogen wie die Dach- und Fassadenbegrünung oder der Einbau von Nisthilfen für Gebäudebrüter.

Im Berichtszeitraum wurde bei einem Neubauvorhaben in Köln-Mülheim aufgrund einer gemeinsamen Ortsbegehung von Wohnungsamt, Umweltamt und dem mit der Gestaltung der Außenanlagen beauftragten Architekturbüro die bestehende Planung durch Erhalt vorhandenen Baumbestands und die zusätzliche Pflanzung alter Sorten von Obstgehölzen und blüten- und fruchttragenden Sträuchern weiter optimiert. Aufgrund der produktiven

Zusammenarbeit soll auch bei künftigen Bauvorhaben an diesem Kooperationsmodell festgehalten werden.

### Sicherheitsdienstleistungen

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

Im Laufe des Jahres 2020 war ein Anstieg der Bewachungsstunden auf durchschnittlich rund 15.000 Stunden monatlich zu verzeichnen. Wesentliche Ursache dafür war zusätzlicher Personalbedarf, um Objekte, die für die Schutzisolierung genutzt wurden, rund um die Uhr zu sichern und in etlichen Objekten die Einhaltung von temporären Covid-19-Quarantäneverfügungen sicherzustellen.

Die Bewachung eines Objekts erfolgt stets nur ergänzend zur Heimleitung, die durch Fachkräfte der Sozialen Arbeit erfolgt. Dabei sind die wichtigsten Aufgaben die Aufrechterhaltung von Verkehrssicherheit, vorbeugendem Brandschutz und der Hausordnung, Objektsicherung, Zugangskontrolle und Überwachung von Besuchsregelungen, Unterstützung der untergebrachten Menschen, der Heimleitung und der ehrenamtlich tätigen Organisationen, Vermittlung und Deeskalation bei Konfliktsituationen sowie im Ernstfall

die Evakuierung und Alarmierung von Polizei oder Rettungsdiensten. Die Sicherheitsdienste sind für die Anwohner\*innen mit ihren Anliegen rund um die Uhr erreichbar.

Diensthunde mit Diensthundeführer\*innen werden zur Objektsicherung nur in Einzelfällen an nicht belegten Standorten eingesetzt.

Im Berichtszeitraum wurde dies notwendig an einem neu gebauten Unterbringungsgebäude für Geflüchtete, dessen weitläufiges Außengelände noch nicht eingefriedet war und an die Gleisanlagen des Bahnhofs Köln-Worringen grenzt. An dem Gebäude gab es Vandalismusschäden durch unbekannte Täter\*innen. Es wurden Blitzschutzleitungen abgerissen und in einer Wohneinheit entstand durch aufgedrehte Ventile ein erheblicher Wasserschaden. Um weitere Schäden und eine erneute Verzögerung der Inbetriebnahme des Standortes zu vermeiden, wurde dort erfolgreich ein Sicherheitsdienst mit Diensthunden eingesetzt.

### Besetzung eines leerstehenden Bürogebäudes

Im März 2020 besetzte eine Gruppe von zunächst 15 Obdachlosen das leerstehende und marode ehemalige Bürogebäude Bonner Straße 126. Das Objekt war von der Stadt Köln mit dem Ziel der Niederlegung für die Realisierung des Großprojekts Parkstadt Süd erworben worden.

Eine zunächst vorgesehene Räumung des Gebäudes wurde im Hinblick auf die Risiken der Corona-Pandemie aufgeschoben. Die Gruppe der Hausbesetzer\*innen wuchs unterdessen auf rund 40 Personen an und begründete das Obdachlosen-Selbstverwaltungs-Projekt mit dem Namen „OMZ – Ob-

### Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

dachlose mit Zukunft“. OMZ forderte von der Stadtverwaltung, ihnen ein leerstehendes Gebäude zur Verfügung zu stellen, um dort ihr selbstverwaltetes Wohn- und Arbeitsprojekt zu realisieren.

Ende Juni 2020 sprach sich der Rat dafür aus, auf eine Räumung des besetzten Gebäudes bis zum Beginn der Abbrucharbeiten zu verzichten und dem selbstverwalteten Wohnprojekt OMZ eine alternative Unterkunfts möglichkeit zur Verfügung zu stellen. Für die Übergangszeit musste der Objektservice des Amtes für Wohnungswesen mit diversen Notmaßnahmen die Verkehrssicherheit des maroden Gebäudes gewährleisten, wobei zusätzlich das Misstrauen der Bewohner\*innen zu überwinden war.

Als befristete Alternative wurde eine Einrichtung für Obdachlose in Köln-Deutz aus den 50er Jahren gefunden, die im Hinblick auf den geplanten Abriss bereits weitgehend unbewohnt war. Nach entsprechender Überzeugungsarbeit und einigen Renovierungsarbeiten konnte der Umzug von OMZ im Januar 2021 stattfinden. Mitarbeitende der Objektverwaltung und ein eigens angestellter Sozialarbeiter versuchen seither, Ordnung und Verkehrssicherheit im Objekt aufrecht zu erhalten.

### Betreuung und Aktivierung von Bewohner\*innen

In Einrichtungen, in denen regelmäßig kein sozialarbeiterisches Fachpersonal tätig ist, zeigen die Mitarbeitenden der Hausverwaltung Präsenz und üben ihre Aufgaben auch mit Blick auf die Bedürfnisse der Bewohner\*innen aus.

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

Wirkungsvolle Einzelfallhilfe entsteht durch enge Verzahnung der Bereiche Sozialer Dienst und Objektverwaltung des Amtes für Wohnungswesen. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter\*innen des Objektservice erhalten Kenntnis von Problemlagen einzelner Bewohner\*innen und geben diese an den Sozialen Dienst weiter. Von dort werden die erforderlichen Hilfen koordiniert. Der Soziale Dienst greift auf bestehende Hilfsangebote zurück und arbeitet vernetzt mit anderen Dienststellen und Hilfeträgern zusammen, wie zum Beispiel:

- Amt für Kinder, Jugend und Familie; Jugendeinrichtungen, Kindergärten, Schulen
- Gesundheitsamt; sozialpsychiatrischer Dienst
- Amt für Soziales, Arbeit und Senioren; Seniorenberater\*innen, ambulante und stationäre Hilfen zur Pflege
- Schuldnerhilfe, Verbraucherzentrale, Jobcenter, Energieunternehmen
- Träger von Einrichtungen zum betreuten Wohnen und gesetzliche Betreuer\*innen
- Wohnungsbaugesellschaften, wohn mobil e.V.
- kirchliche Träger, Kirchengemeinden
- freie Träger/Interessenvertretungen wie beispielsweise Agisra e.V., Rom e.V., SSM
- Polizei, Amt für öffentliche Ordnung, Ausländeramt
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt

Der Soziale Dienst nimmt zudem an lokalen Arbeitskreisen und überörtlichen Arbeitsgemeinschaften teil, beispielsweise zu den Themenbereichen Behinderung, psychische Behinderung, Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Andere Formen der Hilfe, wie zum Beispiel eine Intervention bei Vermüllung der Wohnung, setzen die freiwillige Mitarbeit der Bewohner\*innen voraus. Sofern keine anderen Gefährdungslagen erkennbar sind, besteht keine rechtliche Handhabe, eine Entrümpelung gegen ihren Willen durchzuführen.

Der Soziale Dienst entwickelt darüber hinaus Konzepte zu Projekten mit besonderem Betreuungsbedarf oder objektübergreifenden Problemstellungen.

#### **Sonderwohnformen**

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Amt für Wohnungswesen und dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren wurde das Konzept „Geschützte Wohnsegmente“ umgesetzt.

Geschützte Wohnsegmente sind Sozialhäuser mit einfach ausgestatteten Wohnungen und einem niederschwelligen sozialarbeiterischen Betreuungsangebot vor Ort. Die Bewohner\*innen sind in der Regel Menschen, die aufgrund ihrer langjährigen Wohnungslosigkeit dauerhaft nicht in der Lage sind, ohne Unterstützung organisierter Hilfeträger ihre besonderen Lebensverhältnisse und sozialen Schwierigkeiten zu verändern oder zu überwinden.

Das Wohn- und Betreuungsangebot richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf der Zielgrup-

pe. Es besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgebenden und Betreuungsträgern. In regelmäßigen Abständen findet zwischen den Kooperationspartner\*innen ein Austausch statt, um auf Veränderungen zeitnah zu reagieren. Durch die Verbindung von Wohnen und niederschwelliger Betreuung hat sich die Unterbringungsform der geschützten Wohnsegmente in der Praxis bewährt.

Daneben besteht ein Wohn- und Arbeitsprojekt für Punker\*innen sowie eine Hausgemeinschaft, deren Bewohner\*innen sich ebenfalls aus dieser Zielgruppe rekrutieren.

#### **Entwicklung der Anzahl untergebrachter Geflüchteter**

**Unterbringung und Betreuung Geflüchteter**  
Durch das Amt für Wohnungswesen waren am 31.12.2020 insgesamt 6.176 (31.12.2019: 7.459) Geflüchtete in Köln und am 31.12.2021 insgesamt 5.764 Geflüchtete untergebracht. Die Zahl der untergebrachten Geflüchteten ist somit in den Jahren 2020 und 2021 kontinuierlich leicht gesunken. Der Rückgang resultierte aus der Schließung der innereuropäischen und internationalen Grenzen beziehungsweise der verstärkten Grenzkontrollen. Für die Unterbringung der insgesamt zugewiesenen Geflüchteten und Aussiedler\*innen standen dem Amt für Wohnungswesen 150 Standorte (einschließlich Beherbergungsbetriebe) zur Verfügung.

#### **Entwicklung der Anzahl Geflüchteter**

Die Zuweisungen von Geflüchteten erfolgte meist im Rahmen der Familienzusammenführung. Im Verlauf der Jahre 2020 und 2021 ist die Zahl der geflüchteten Menschen aus den



**Spielplatz Unterbringungseinrichtung Merlinweg, Köln-Rondorf**

Ländern Syrien, Iran und Irak (zuletzt 29,0 %) leicht rückläufig. Ebenso kamen weniger Menschen aus Marokko, Algerien und Tunesien nach Köln. Ein erheblicher Zugang wurde aus den Ländern des ehemaligen Jugoslawiens und dem Kosovo (27 %) registriert. Nach der Übernahme Afghanistans durch die Taliban im August 2021 hat auch Köln afghanische Ortskräfte aufgenommen.

2020 wurden 1.071 und 2021 wurden 1.717 (2019: 2.201) unerlaubt eingereiste Perso-

nen aufgenommen und bis zur Entscheidung über ihre Verteilung/Weiterleitung, vorübergehend in Köln untergebracht. Herkunftsländer dieser Personen waren überwiegend die Westbalkanländer Serbien, Mazedonien und Albanien.

Neben der Qualität der Unterbringung steht dabei immer die mittelfristige Rückkehr zu den in den Kölner Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung Geflüchteter festgelegten Standards im Fokus.

## **Umgesetzte Ziele 2020/2021**

Die sukzessive Schließung kostenintensiver Standorte beziehungsweise solcher mit geringen Qualitätsstandards wurde weiter fortgeführt.

So wurde 2020/2021 die Unterbringung in 16 weiteren Beherbergungsbetrieben aufgegeben und die Zahl der Unterbringungsplätze in Beherbergungsbetrieben damit von 1.029 (31.12.2019) auf 210 (31.12.2021) weiter deutlich reduziert.

Gleichzeitig konnte weiter eine Reserve von etwa 1.500 Plätzen vorgehalten werden, wobei einige Reservestandorte aufgegeben oder dauerhaft belegt wurden und durch andere ersetzt werden mussten, so dass es zum Ende 2021 zu einer Schwankung bei den zur Verfügung stehenden Plätzen kam, die aber wieder ausgeglichen wurde.

Das vom Rat der Stadt Köln in seinem Beschluss vom 04.02.2021 vorgegebene Ziel einer schrittweisen Steigerung der Quote an in abgeschlossenen Wohneinheiten untergebrachten Geflüchteten auf letztlich 100 Prozent hat das Amt für Wohnungswesen konsequent verfolgt. Als abgeschlossene Wohneinheit wird dabei eine Wohneinheit mit eigener Küche und eigenem Sanitär (Toilette, Dusche) angesehen.

Durch Aufgabe von sogenannten Gemeinschaftsunterkünften mit Gemeinschaftsküchen und/oder -sanitär, durch Akquise von neuen Standorten mit abgeschlossenen Wohneinheiten sowie durch Neubau von Unterkünften konnte die Quote zum Ende des Jahres 2021 auf 83,75 Prozent gesteigert werden.

## **Verteildichte**

Die Verteildichte gibt basierend auf der tatsächlichen Belegung zum Stichtag das Verhältnis von Einwohner\*innen zu untergebrachten geflüchteten Menschen an. Durch beispielsweise Aus- und Umzüge sowie Verlegungen in andere Unterkünfte stehen diese Prozentzahlen in dynamischer Entwicklung.

Die Veränderung der Verteildichte wird außerdem von der Fallzahlentwicklung Geflüchter beeinflusst. Sinkt die Fallzahl, so sinkt die Verteildichte ebenfalls.

Während am 31.12.2020 der Anteil der von der Stadt untergebrachten Geflüchteten an der Gesamteinwohnerzahl Kölns bei 0,58 % lag, sank er bis zum 31.12.2021 auf 0,53 %. Der Anteil ist damit in den Jahren 2020/2021 deutlich weiter gesunken.

## **Akquise von Grundstücken**

### **und Bestandsimmobilien**

Um nach der Belegung aller verfügbaren Notunterkunftsplätze und Ausschöpfung etwaiger Unterbringungs- beziehungsweise Belegungsreserven auch im Falle einer starken und anhaltenden Steigerung der Zahl der Geflüchteten handlungsfähig zu bleiben, sind im Rahmen der dauerhaften Flächenakquise auch Vorhalteflächen zu identifizieren und zu bevorraten.

Hier können im Bedarfsfall kurzfristig temporäre Unterkünfte errichtet werden.

Ferner werden Flächen eruiert, die sich zur konventionellen Bebauung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eignen; Ankauf und Anmietung von Bestandsgebäuden sind dagegen stark zurückgegangen.

Die Akquirierung von Neubauten und Bestandsobjekten – unabhängig ob Kauf oder zur Anmietung – ist ein wesentlicher Baustein, um weitere Kapazitäten zur Unterbringung zu schaffen.

## **Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke**

Zu den Aufgaben des Amtes für Wohnwesen gehört auch die eigenverantwortliche Realisierung von Neu- und Umbauprojekten, die Sanierung von Wohnraum sowie die Entwicklung von Neubauprojekten auf städtischen Grundstücken. Das Aufgabengebiet umfasst die Bauherr\*innenvertretung bei Baumaßnahmen im Rahmen der Projektleitung und Projektsteuerung gemäß AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieur\*innen und Architekt\*innen für die Honorarordnung e.V.) über alle Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekt\*innen und Ingenieur\*innen).

Konkrete Aufgaben sind:

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

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

## **Unterbringungsformen**

### **Sozialhäuser**

In den 1950ern und Anfang der 1960er Jahre wurden sogenannte Sozialhäuser errichtet. Der Standard der damaligen Zeit für diesen Zweck waren nicht abgeschlossene Wohnungen mit Gemeinschaftssanitäranlagen, zum Teil ohne Bäder und Duschen, meistens mit Kohleöfen. Auch die seinerzeitige Einfachverglasung sowie eine fehlende Wärme- oder Schallisolation entspricht nicht mehr den heutigen Maßstäben, insbesondere in energetischer Hinsicht.

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

### **Stadteigene Wohn- und Unterkunftsgebäude**

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

#### **Temporäre Unterkünfte für Geflüchtete**

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

#### **Systembauten**

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

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

2020 wurden die folgenden vier Systembaustandorte mit zweigeschossigen Gebäudekörpern fertiggestellt und in Betrieb genommen:

- Erbacher Weg in Köln-Lindweiler, 30 Unterbringungseinheiten mit max. 150 Unterbringungsplätzen
- Dürener Straße in Köln-Lindenthal, 14 Unterbringungseinheiten mit max. 42 Unterbringungsplätzen
- Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl, 33 Unterbringungseinheiten mit max. 150 Unterbringungsplätzen

- Sindersdorfer Straße in Köln-Roggendorf, 62 Unterbringungseinheiten mit max. 240 Unterbringungsplätzen

Der Standort Erbacher Weg 7 wurde zudem als Pilotprojekt in ökologischer Holzständerbauweise errichtet.

2021 wurde ein Erweiterungssystembau am Standort Lindweiler Weg in Köln-Lindweiler mit weiteren 15 Unterbringungseinheiten mit max. 78 Unterbringungsplätzen fertiggestellt und in Betrieb genommen.

#### **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 Nutzeinheit werden mit einem Flur parallel der Längsachse erschlossen. Der Flur wird über die Türen auf den Schmalseiten erreicht. In die Obergeschosse gelangt man über außenliegende, einläufige Treppen, jeweils an den Schmalseiten der Gebäude.

Da die Brutto-Geschossfläche 400 Quadratmeter aus Brandschutzgründen nicht überschreiten darf, werden je nach Größe des Standortes mehrere Containergebäude errichtet. Dabei sind im Erdgeschoss in einer der Gebäudeeinheiten Räume für den Sicherheitsdienst und die Fachkräfte der sozialen Arbeit sowie auch Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume untergebracht. Die anderen



**Systembau Erbacher Weg**

Gebäude dienen ausschließlich der Unterbringung von Geflüchteten.

Auf Grundlage des im November 2017 den politischen Fachausschüssen vorgestellten zukunfts- und bedarfsoorientierten Ressourcenmanagements für schutzsuchende Menschen ist das vorrangige Ziel der Verwaltung, die Unterbringungsqualität für Geflüchtete kontinuierlich zu verbessern. Nicht mehr benötigte Unterkünfte mit niedrigem Ausstattungsstandard, darunter auch angemietete Objekte, wurden 2020 und 2021 sukzessive weiter zurückgebaut bzw. abgemietet.

So wurden beispielsweise 253 gebrauchte Wohncontainer, die am Standort Eygels-

hovener Straße 33 in Köln-Rodenkirchen eingesetzt waren, im Frühjahr 2020 für gemeinnützige Zwecke verschenkt. Auf dieser Fläche kann nunmehr der dringend benötigte Erweiterungsbau für die angrenzende Gesamtschule Rodenkirchen realisiert werden. Die Stadt Köln konnte so Entsorgungskosten für die Container in Höhe von rund 1 Millionen Euro einsparen.

#### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Im Jahr 2021 wurden Bauarbeiten für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten in der Langenbergstraße 24 in Köln-Blumenberg aufgenommen, dessen Fertigstellung Ende des Jahres 2022 erwartet wird.

Ein Baubeschluss der politischen Gremien als Basis für den Baubeginn wurde 2021 für folgende öffentlich geförderten Wohnbauprojekte eingeholt, die bei der Erstvermietung einer Sozialbindung unterliegen:

- Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen in der Houdainer Straße in Köln-Porz
- Zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Sockelgeschosse mit 20 Wohnungen in der Brohler Straße in Köln-Marienburg
- Zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Staffelgeschoss mit 16 Wohnungen am Deutzer Weg in Köln-Porz

#### Außenanlagengestaltung für temporäre Standorte

Grundstücke, auf denen temporäre Gebäude errichtet werden, werden aus Sicherheitsgründen grundsätzlich eingezäunt. An den Seiten, an denen das Grundstück an den öffentlichen Straßenraum grenzt, befindet sich jeweils ein Tor zur Erschließung des Grundstücks. Die Zuwegungen werden mit einem festen Belag versehen. Es werden ausreichend Sitzgelegenheiten vorgehalten. Die restlichen Flächen werden als Rasenflächen gestaltet. Außerdem werden im Bereich der Außenanlagen Flächen für Müllcontainer, Parkplätze, Fahrradständer sowie Kinderspielplätze und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie Fußball-, Basketball- oder Grillplätze angelegt.

#### Energiecontrolling

Um im Amt für Wohnungswesen ein Energiecontrolling zu implementieren, wurde im Herbst 2020 eine neue Fachingenieur\*in-Stelle eingerichtet. In einem ersten Schritt werden

zunächst die Zählerstände und Verbräuche (Gas, Wasser, Strom) sämtlicher 379 Gebäude im Portfolio des Amtes für Wohnungsweisen erfasst. Bislang erfolgte die Abrechnung überwiegend auf Grundlage von Schätzungen des Energieversorgers. Die erfassten Daten werden seit Herbst 2021 entsprechend aufbereitet, um Verbräuche beispielsweise je Quadratmeter, Bauart, Heizungsart für das jeweilige Gebäude betrachten zu können. Sämtliche Daten werden anschließend in die fachbereichsübergreifend genutzte digitale Fachanwendung „Wohnung 2000“ eingespielt. Künftig werden Ablesedaten ausschließlich hierüber erfasst. Ein wesentliches Ziel ist es, die Gebäude zu klassifizieren, um hieraus Handlungsempfehlungen entwickeln zu können. Auf dieser Grundlage kann somit prioritisiert werden, welche Gebäude energetisch saniert werden sollen. Die Ergebnisse werden künftig Bestandteil des jährlichen, durch die Gebäudewirtschaft zu erstellenden Energieberichts sein, der den politischen Gremien zur Verfügung gestellt wird.

#### Ausblick

Nachdem die Zugangszahlen Geflüchteter bis Februar 2022 weiter rückläufig waren, sollten keine neuen temporären Unterkünfte für Geflüchtete mehr geplant und errichtet werden. Diese Zielsetzung wurde durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine überholt. Ziel ist es, das Neubau-, Sanierungs- und Umbauprogramm soweit wie möglich gleichwohl wieder intensiver fortzusetzen.

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind aktuell 11 Neubauvorhaben mit 176 Wohneinheiten in Planung oder im

#### Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

Bau. Die Fertigstellungen sind für den Zeitraum zwischen 2022 und 2027 avisiert.

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

##### Lachemer Weg o. Nr. in Köln-Longerich

Hier entsteht ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Mit dem Baubeschluss im

September 2020 (Vorlage 1986/2020) hat die Politik ihren Wunsch nach einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise bekräftigt und zusätzlich eine Dachbegrünung vorgesehen. Mit dem Bau soll im ersten Quartal 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 avisiert.

##### Houdainer Straße o. Nr. in Köln-Porz

Hier wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise werden hier entsprechend dem durch die Politik ergänzten Baubeschluss vom



**Pater-Prinz-Weg 13 – 16  
Baufortschritt 03/2022**



## Pater-Prinz-Weg 13–13 3D-Ansicht/Visualisierung

März 2021 (Vorlage 3660/2019) zusätzlich eine Photovoltaikanlage, Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen für eine PKW-Elektroladestation vorgesehen. Mit dem Bau soll im zweiten Quartal 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 avisiert.

### Deutzer Weg o. Nr. in Köln-Porz

Hier werden zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Staffelgeschoss mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Um dem Wunsch der Politik nach einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise zu entsprechen, werden dem ergänzten Baubeschluss aus Mai 2021 (Vorlage 2440/2020) folgend zusätzlich eine Photovoltaikanlage und Fassadenbegrünung vorgesehen. Eine Elektroladestation lässt sich an diesem Standort beziehungswei-

se auf dem Grundstück nicht realisieren. Mit dem Bau soll im ersten Quartal 2023 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 avisiert.

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

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

### Langenbergstraße 24 in Köln

Hier entsteht derzeit ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Mit dem Bau wurde im ersten Quartal 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2023 avisiert.



## Langenbergstraße 24 Rohbauarbeiten

### Sanierung von Ankaufobjekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterstützt die Kommunen durch Direktverkauf von bundeseigenen Liegenschaften, welche zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden. Bislang konnten durch das Amt für Wohnungswesen rund ein Dutzend Einfamilienhäuser und Doppelhaus-hälften, beispielsweise in der Ikarosstraße in Köln-Ossendorf, von der BImA kostengünstig erworben werden. Der Erwerb ist vertraglich regelmäßig an die verpflichtende Belegung mit Geflüchteten ab einem bestimmten festgelegten Zeitpunkt geknüpft. Die Gebäude sind teilweise in einem schlechten baulichen sowie energetischen Zustand und müssen mit zum Teil hohem zeitlichen Aufwand grundsätzlich werden. Um die geltenden gesetzlichen Standards zu erreichen, werden im Rahmen der Grundsanierung zum Beispiel Fenster, Fußböden und Bleirohre ausgetauscht, Heizungen umgerüstet und Schadstoffe entfernt. Erst dann kann eine Belegung mit Geflüchteten erfolgen.

### Verbesserung der WLAN-Situation in Unterkünften für Geflüchtete

Beginnend mit dem Jahr 2021 soll die bisherige WLAN-Ausstattung in den mobilen Wohneinheiten an den Standorten Josef-Broicher-Straße, Haferkamp und Aloys-Boecker-Straße aufgerüstet werden. Aufgrund aktuell zu geringer Kapazität sollen Einzelanschlüsse für jede Wohneinheit realisiert werden. Dafür werden neue Leitungen

verlegt und neue Verteilerpunkte installiert. Mit den Einzelanschlüssen soll sichergestellt werden, dass den Bewohner\*innen eine schnelle und stabile Internetverbindung zur Verfügung steht. Insbesondere Kindern, die pandemiebedingt auf Homeschooling angewiesen sind, soll so eine technische Hürde genommen werden, damit diese nicht vom Bildungssystem abgekoppelt werden.

An den Systembau-Standorten Dürener Straße, Kalscheurer Weg und Pastor-Wolff-Straße wurden bereits bei Errichtung der Standorte Glasfaseranschlüsse mit 100 Mbit umgesetzt. Hier sind jeweils Hotspots verbaut, die den gesamten Standort mit ausreichend gutem WLAN versorgen. Die Bewohner\*innen zeigen sich zufrieden mit dem Internetzugang.

#### **Passivhausstandard**

Entsprechend des politischen Beschlusses 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 und es herrscht sowohl im Sommer als auch im Winter ein angenehmes Raumklima.

Die Warmwasserversorgung wird durch Einsatz einer externen Energiequelle, beispielsweise mit einer Solarthermieanlage auf dem Dach, sichergestellt. In der Gesamtbeachtung übertrifft der Passivhaus-Standard dadurch den bisherigen EnEV 2016 Standard in ökologischen und energetischen Aspekten

und bringt die Stadt Köln einen Schritt weiter in der Erreichung der Klimaziele. Darüber hinaus können Wohngebäude, die im Passivhaus-Standard errichtet werden, über die obligatorische Wohnraumförderung hinaus eine zusätzliche Förderung erhalten.

Bei konventionellen Bauprojekten, die sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Planungsstadium befinden, werden ökologische beziehungsweise energetische Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung sowie Vorrüstungen für PKW-E-Ladestationen an den Stellplätzen geprüft und bei Vorliegen der baulichen und technischen Voraussetzungen umgesetzt. Eine Photovoltaikanlage dient dazu, einen Teil des Strombedarfs selbstständig decken zu können. E-Ladestationen sollen dafür sorgen, dass Bewohner\*innen, die ein Elektrofahrzeug fahren, dieses auch zu Hause laden können. In diesem Zusammenhang wurde auch in der im Frühjahr 2021 vom Rat beschlossenen Stellplatzsatzung festgelegt, dass bei zukünftigen Neubauprojekten Vorrüstungen für E-Ladestationen verbindlich vorzusehen sind.

#### **Auszugsmanagement**

Seit Oktober 2011 besteht das von der Stadt Köln finanzierte Projekt „Auszugsmanagement“, welches Geflüchtete in eigenen Wohnraum vermittelt. Das Amt für Wohnungswesen hat die Träger Caritasverband, Deutsches Rotes Kreuz und den Kölner Flüchtlingsrat mit der Durchführung beauftragt.

Mit Ratsbeschluss vom 14.11.2017 ist das Auszugsmanagement als unbefristete Aufgabe übernommen worden. Im Zuge dessen

#### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

#### **Fallzahlen Auszugsmanagement**

<b>Jahr</b>	<b>Personenanzahl</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
2018	426	144
2019	371	132
2020	407	130
2021	334	110

wurde eine unbefristete Vollzeitstelle je Träger zugesichert. Die weiteren vier Stellen wurden auf zwei Jahre befristet.

Wie bereits im Jahr 2019, wurde auch 2021 eine Evaluation der befristeten vier Stellen seitens des Amtes für Wohnungswesen durchgeführt. Das Ergebnis des monatlichen Controllings diverser Daten (z.B. Anzahl der vermittelten Wohnungen, Anzahl Beratungsgespräche, Zahl aktiver Akquise, Maßnahmen Öffentlichkeitsarbeit etc.) führte dazu, dass die Verlängerung der Finanzierung der vier befristeten Stellen bei den Trägern für zwei weitere Jahre bis zum 31.12.2023 vom Rat beschlossen wurde.

Zwei städtische Mitarbeiter\*innen sind als Koordinator\*innen tätig. Ihre Aufgaben umfassen u.a. die enge Zusammenarbeit mit den städtischen Sozialarbeiter\*innen im Bereich der untergebrachten Geflüchteten und den Trägern des Auszugmanagements, die Kooperation mit anderen städtischen Dienststellen sowie dem Jobcenter Köln. Sie sind die

Ansprechpartner\*innen gegenüber der Bürgerschaft und den ehrenamtlichen Akteur\*innen.

Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Arbeit ist der regelmäßige Austausch mit der GAG Immobilien AG. Diese stellte 2021 insgesamt 45 Wohnungen für geflüchtete Menschen zur Verfügung und ist somit ein wichtiger Partner des Projekts. Der Ausbau weiterer Kooperationen mit anderen Wohnungsbauunternehmen wird angestrebt.

Darüber hinaus wird durch Bauherr\*innen wie beispielsweise die GAG Immobilien AG alternativ auch für Geflüchtete ohne Wohnberechtigungsschein Wohnraum geschaffen. Die ersten dieser Wohnungen wurden im November 2018 fertiggestellt. Das Projekt läuft im Jahr 2022 aus.

Angesichts des stark angespannten Wohnungsmarktes in Köln ist das Auszugsmanagement nach wie vor ein sehr erfolgreiches Projekt, um Geflüchteten eine eigene Wohnung als wesentlichen Schritt zur Integration zu verschaffen.

### **Workshops und Infoveranstaltungen**

Das Auszugsmanagement bietet seit 2018 Workshops für Geflüchtete zur Wohnungssuche in unterschiedlichen Formaten an.

Aufgrund der Corona-Pandemie konnten im Jahr 2021 in städtischen Unterkünften keine Workshops durchgeführt werden. Jedoch konnten in anderen Bildungseinrichtungen bei zwei Veranstaltungen insgesamt 15 Teilnehmer\*innen geschult werden.

### **Ehrenamtlich engagierte Akteure**

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.

Daher wurde das Auszugsmanagement zum 1. September 2019 in einem Pilotprojekt konzeptionell auf eine erweiterte Unterstützung der ehrenamtlichen Arbeit ausgedehnt.

Seitdem stehen die Auszugsmanager\*innen der freien Träger mit ihrer Erfahrung den sogenannten Tandems (Geflüchtete in ehrenamtlicher Begleitung) bei der Erledigung der nötigen Formalitäten zur Seite, die im Rahmen einer Bewerbung um eine Mietwohnung und nach Begründung eines Mietverhältnisses erforderlich sind.

Die Nachbetreuung des Auszugsmanagements wurde ebenso ausführlich genutzt. Vermieter\*innen begrüßten die Möglichkeit, im Auszugsmanagement Ansprechpartner\*innen auch nach Abschluss des Mietvertrages für noch offene Fragestellungen zu finden und ehrenamtliche Unterstützer\*innen

konnten durch das Auszugsmanagement entlastet werden.

Das Pilotprojekt Ehrenamt, mit dem die Stadt Köln gemeinsam mit den Trägern ihre Wertschätzung für den Beitrag der ehrenamtlichen Arbeit zum Ausdruck bringt, konnte somit im Jahr 2021 erfolgreich fortgesetzt werden.

### **Betreuung in den Notaufnahmeeinrichtungen**

Die Notaufnahmeeinrichtung in der Herkulesstraße in Köln-Ehrenfeld sowie Notunterkünfte dienen dazu, der Stadt Köln kurzfristig nach dem Flüchtlingsaufnahmegerichtsgesetz NRW zugewiesene Geflüchtete vorübergehend unterzubringen, bis eine reguläre Unterbringung in einer Unterkunft erfolgen kann.

In Notunterkünften besteht für die Untergebrachten nicht die Möglichkeit, sich mit selbstzubereitetem Essen zu versorgen. Zudem gibt es nur ein geringes Maß an Privatsphäre.

Ferner werden in den Notaufnahmeeinrichtungen sich unerlaubt Aufhaltende zeitweise untergebracht, welche Köln nach der Einreise unmittelbar ansteuern. Unerlaubt eingereiste Geflüchtete können zunächst auch an die Landesarstaufnahmeeinrichtung (EAE) verwiesen werden. In den meisten Fällen erfolgt aber zunächst eine Unterbringung durch die Stadt Köln.

### **Notaufnahme Herkulesstraße**

Die Versorgung, sozialarbeiterische Beratung und Betreuung in der Notaufnahmeeinrichtung Herkulesstraße wird durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) geleistet. Die Koordination erfolgt durch Sozialarbeiter\*innen des Amtes für Wohnungswesen. Aufgrund der schwie-

### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

rigen Lebenssituation ist es wichtig, für die dort untergebrachten Menschen Angebote zu schaffen.

Ihre medizinische Versorgung wird durch die tägliche Anwesenheit mindestens einer medizinischen Fachkraft und die wöchentlich stattfindende Sprechstunde einer Hebammie sichergestellt. In Abständen von rund drei Monaten kommt der zahnärztliche Dienst und einmal monatlich sucht der Kinder- und Jugendpsychiatrische Dienst des Gesundheitsamtes die Einrichtung auf.

Die Notaufnahme in der Herkulesstraße besteht aus einem Hauptgebäude mit drei Unterkunfts-Stockwerken und fünf Wohncontainerblöcken, die alle über getrennte und abschließbare Zimmer verfügen.

Die Zimmer im Hauptgebäude sind Familien und alleinstehenden oder alleinerziehenden Frauen vorbehalten.

Letztere verfügen über einen separaten Frauenflur, der durch vom DRK akquirierte Spenden besonders ausgestattet wurde, beispielsweise mit Kinderbetten, Spiegeln, Garderobenaufhängern für die Tür, bequemen Stühlen mit Armlehne und Stillkissen. Demnächst steht eine farbige Neugestaltung dieser Zimmer an.

Die Containereinheit 1 dient der Unterbringung von Personen, die Containereinheiten 2, 3 und 4 sind zur Schutzisolierung vorgesehen, während die Containereinheit 5 Sozialräume für Freizeit- und medizinische Angebote bietet.

Zu den Themen Erziehung und Bildung wird

Eltern eine tägliche Sprechstunde in der Pädagogischen Betreuung durch zwei Mitarbeiterinnen des DRK angeboten.

Für Kinder und Jugendliche werden wochentags pädagogische Beschäftigungen angeboten. Die Aufenthaltsräume bieten einen Kleinkinder-, Spiel-, Bewegungs-, Kreativ-, Förder- und Jugendbereich. Die Pädagogische Betreuung bietet Eltern und Kindern einen Ausgleich in der Unterbringungssituation, Fördermöglichkeiten in der sozialen Entwicklung und einen sorgenfreien Ort zum Kind sein.

Ferner wird eine erste Sprachförderung in Form von 1,5-stündigen Unterrichtseinheiten von Lehramtsstudierenden im Rahmen des Kooperationsprojekt „Prompt! Deutsch lernen“ mit der Universität zu Köln angeboten.

Auch in 2020/2021 gab es ein breites Sport- und Freizeitangebot für die in der Herkulesstraße untergebrachten Familien. Es wurde getragen von dem Kölner Spielezirkus, der Offenen Tür St. Anna der Katholischen Jugendagentur, der katholischen Gemeinde St. Anna, BÜZE Ehrenfeld, Grenzenlos in Bewegung und Rom e.V. Dieses Angebot umfasste beispielsweise Veranstaltungen zu Karneval, Ausflüge und Ferienaktionen und diverse Deutschkurse. Maßgeblichen Anteil am Zustandekommen dieser Aktivitäten haben etwa 25 ehrenamtlich Aktive für erwachsene Geflüchtete und zehn Ehrenamtliche in der Pädagogischen Betreuung.

### **Unterstützung durch ehrenamtliches Engagement**

Das Engagement von Ehrenamtlichen in der Hilfe für Geflüchtete hat sich im Laufe der Zeit

zunehmend dem Bedarf der Untergebrachten angepasst. Der Schwerpunkt hat sich von der Koordination zahlreicher Angebote zu einer Aktivierung von Ehrenamt für konkrete Anliegen gewandelt.

So ist aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse der Bedarf an sprachlicher Unterstützung im Alltag durch Übersetzung von Dokumenten und Dolmetschen sowie an Deutschkursen nach wie vor hoch.

Der Bedarf kann allerdings durch Ehrenamtliche nicht mehr abgedeckt werden, so dass immer mehr mit Hilfe von Privatspenden finanzierte berufliche Dolmetscher\*innen und Übersetzer\*innen in Anspruch genommen werden müssen.

## Wohnversorgung von Geflüchteten

(Kölner Modell)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

Gute Erfahrungen gibt es bei der Unterstützung von kranken Bewohner\*innen durch Medizinstudent\*innen der Studenteninitiative „Health Buddies“. Besonders hilfreich ist, wenn der Health Buddy die Muttersprache der beziehungsweise des zu Betreuenden beherrscht.

### Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben

Unterstützend begleitet werden die in den städtischen Einrichtungen für Geflüchtete und Beherbergungsbetrieben untergebrachten Personen durch Heimleiter\*innen sowie durch Fachkräfte des Sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen oder dazu beauftragter Träger. Die Teams im Sozialen Dienst wurden

nach örtlicher Zuständigkeit gebildet, die auf Stadtteile und -bezirke zugeschnitten sind. Durch diese Struktur wird die Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen und den Willkommensinitiativen erleichtert, da auch hier überwiegend örtliche Strukturen bestehen.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen arbeitet eng mit vielen städtischen Dienststellen zusammen. Hier sind insbesondere zu nennen der Interkulturelle Dienst und das Kommunale Integrationszentrum des Amtes für Integration und Vielfalt und der Allgemeine Soziale Dienst des Amtes für Kinder, Jugend und Familie sowie verschiedene Fachbereiche des Gesundheitsamtes. Darüber hinaus gibt es Kontakte und Vernetzungen mit vielen weiteren Akteur\*innen.

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

Durch die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden veränderten Öffnungs- und Zugangsregelungen der Dienststellen fand die Kommunikation vermehrt digital statt. Da viele Bewohner\*innen durch die neue Situation keine oder nur eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten zu den Behörden hatten (z. B. Amt für Soziales, Arbeit und Senioren, Ausländeramt, Jobcenter, etc.), musste fast die gesamte Kommunikation über den Sozialen Dienst erfolgen. So wurden beispielsweise Unterlagen oder Anträge, die die Bewohner\*innen normalerweise persönlich eingereicht hätten, nun per Mail durch die sozialen Fachkräfte gestellt.

Im Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen beziehungsweise an Standorten mit Betreuungsträgern erfolgt die sozialarbeiterische Beratung und Begleitung nach Maßgabe des Konzepts „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen“ mit nachfolgend skizziertem Integrationsauftrag:

- Erstberatung: Perspektiven aufzeigen, Hilfeplan erstellen
- Vermittlung in beziehungsweise Initiierung von integrationsfördernden Maßnahmen (Vermittlung in Sprach- und integrationsbegleitende Kurse zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Integration) mit dem Ziel einer Wohnungsvermittlung
- Unterstützung/Installation von Hilfen bei
  - wirtschaftlicher Integration (Zusammenarbeit mit Integrationspoint/Job-Börsen, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuche)
  - sozialer Integration (Vermittlung der Bewohner\*innen in soziale Angebote der Stadt/ des Stadtviertels, unter anderem durch laufende Kontakte zum Interkulturellen Dienst, sozialen Institutionen, Förderung von Selbsthilfeaktivitäten, Willkommensinitiativen)
  - kultureller Integration (Vermittlung kultureller Gepflogenheiten, Vermittlung an FliehKraft – Kölner Flüchtlingszentrum, Selbsthilfen)

Aufgrund der Pandemie erfolgte eine intensive Zusammenarbeit mit der Dienststelle Flüchtlingsmedizin des Gesundheitsamtes,

um beispielsweise Quarantäne-Maßnahmen für Bewohner\*innen abzusprechen oder die Nachverfolgung von Kontaktpersonen bei Indexfällen zu gewährleisten.

#### **Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter**

Die Belegungssteuerung ist eng verknüpft mit der Ressourcenplanung im Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln. Beispielsweise werden die Bedarfe an Unterbringungsressourcen für Geflüchtete mit besonderem Schutzbedarf für spezielle Gruppen wie LSBTIQ\*, Frauen und Rollstuhlnutzende regelmäßig überprüft.

Vorrangiges Ziel für 2020/2021 war die weitere Verbesserung der Unterbringungsqualität für Geflüchtete, insbesondere die Unterbringung in abgeschlossenen Unterkunftseinheiten, welche über eine eigene Küche und eine eigene Sanitäreinrichtung verfügen. Der Neubau von Unterkünften und die Anmietung von neuen

oder sanierten Gebäuden ermöglichen im Gegenzug, abgenutzte ältere Unterkünfte mit niedrigerer Ausstattungsqualität aufzugeben.

Die Unterbringung in abgeschlossenen Unterkunftseinheiten ermöglicht ein deutlich höheres Maß an Privatsphäre, die wichtig ist, um eigene Strukturen im Alltag aufzubauen. Die eigenverantwortliche Gestaltung des Tagesablaufs und die Zubereitung von Mahlzeiten stellen einen ersten, wichtigen Schritt zur Integration dar.

Bis zum Ende des Jahres 2020 lebten 79,40 Prozent der städtisch untergebrachten Geflüchteten in Unterkünften, die sowohl über eigene Sanitäranlagen als auch über eigene Küchen verfügen. Die Quote konnte in 2021 auf 83,75 Prozent gesteigert werden.

Zum Aufgabengebiet der Fachkräfte der Sozialen Arbeit gehört es, besondere Unterbringungsbedarfe der Geflüchteten zu erkennen.

#### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

Einige Informationen ergeben sich bereits aus den persönlichen Daten (Familien mit minderjährigen Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen), andere sind offensichtlich erkennbar (fortgeschrittene Schwangerschaft, sichtbare Behinderung).

Hinzu kommen Informationen, welche die Geflüchteten freiwillig selbst mitteilen: LSBTIQ-Hintergrund, Schwangerschaft in einem frühen Stadium, körperliche oder psychische Erkrankung, Behinderung, Traumatisierung oder Betroffenheit durch Menschenhandel, Folter, Vergewaltigung. Äußerungen zu diesen Themen erfolgen häufig erst nach einer Zeit, wenn sich ein Vertrauensverhältnis zur betreuenden Person entwickelt hat. Bei besonderer Schutzbedürftigkeit wird Sorge für eine adäquate Unterbringung im Rahmen der bestehenden Ressourcen getragen. Vorgelegte Atteste über besondere Bedarfe von Geflüchteten werden dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorgelegt, welches ge-

benenfalls eine Empfehlung für eine andere Unterbringung ausspricht.

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

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

Das Wohnprojekt der Stadt Köln für LSBTIQ\*-Geflüchtete wurde in 2017 bezogen und in 2019 auf 34 Plätze erweitert. Die Betreibergesellschaft obliegt der Aidshilfe e.V. in Ver-



**Wohnheimfassade Severinswall  
von Graffiti-Künstler Norman Schlegel**



bindung mit Rubicon e.V. Diese Kooperation hat sich gut bewährt und wird von der Stadtverwaltung fortgeführt.

### Gewaltschutz

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.

Der Rat der Stadt Köln hat diesem Konzept am 10.09.2020 zugestimmt. Die zunächst auf zwei Jahre befristete Stelle zur Gewaltschutz-Koordination konnte am 01.10.2020 besetzt werden.

Schwerpunkte des Gewaltschutzkonzeptes sind:

- Schutz untergebrachter Geflüchteter mit besonderem Augenmerk auf Kinder und vulnerable Geflüchtete
- Prävention gegen jegliche Formen von Gewalt, Sicherheitskonzept
- Intervention
- Allgemeine Ablaufschemen
- Schutzvereinbarungen
- Verhaltensregeln für Mitarbeitende sowie Bewohner\*innen
- Verbindlicher Handlungsleitfaden für Mitarbeiter\*innen im Krisen- und Interventionsfall
- Maßnahmenkatalog mit Kontaktdata zu Anlauf- und Beratungsstellen zur Unterstützung

Dieses Schutzkonzept für die Akteur\*innen vor Ort definiert Qualitätsstandards, die die Basis für die Entwicklung weiterer Handlungs-

module 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.

### 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 Träger\*innen, Lobbygruppen und den Willkommensinitiativen als Organisationsform des Ehrenamtlichen Engagements intensiv zusammen.

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

Seit Januar 2020 wird ein Pilotprojekt zur Mülltrennung am Standort Neusser Landstraße gemeinsam mit dem DRK umgesetzt. Die Bewohner\*innen wurden von der AWB geschult, wie Mülltrennung funktioniert.

### Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

Neben der grauen Tonne wurden auch die gelbe, blaue und Biotonne aufgestellt.

Die Gemeinschaftsmitarbeitenden werden als Multiplikatoren vorab geschult und haben zu Anfang die übrigen Bewohner\*innen beim Mülltrennen unterstützt beziehungsweise hatten den Müllplatz hinsichtlich der Mülltrennung mit im Blick.

Eine ständige Kontrolle ist durch die Gemeinschaftsarbeitenden und Heimleitung notwendig, um bei falsch befüllten Tonnen einzutreten. Die Biotonne wurde aufgrund eines Wespenbefalls wieder abgeschafft und durch graue Tonnen ersetzt. Durch die Schulung wurde den Erwachsenen als auch den Kindern auf spielerische Weise die Mülltrennung näher gebracht.

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

Zusätzlich wird eine Zusammenarbeit mit Mitarbeiter\*innen der freien Träger und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus verschiedenen Kulturreihen verfügen, umgesetzt, wie auch die Zusammenarbeit mit Willkommensinitiativen, die sich in Folge des großen Engagements für Geflüchtete aus Krisengebieten verstärkt gebildet haben.

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Gruppen von zugewanderter Menschen besser



## Willkommensgruß in Köln-Lindenthal

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 von Nationworker\*innen als Mittler\*innen zwischen den Kulturen. Bei einer Selbsthilfeorganisation für Migrant\*innen für die Gruppe der Zugewanderten mit russischem Sprachhintergrund unterstützten Integrationsmittler\*innen.

Konflikte entstehen häufig aufgrund der räumlichen Nähe in den Unterbringungseinrichtungen oder durch unterschiedliche

Lebensweisen zwischen den untergebrachten Geflüchteten und der Nachbarschaft in der Umgebung. Nationworker\*innen erfüllen hier ihre Aufgabe als Vermittler\*innen. Über beseres gegenseitiges Verstehen soll das Konfliktpotenzial minimiert werden. Durch den Einsatz der Integrationsmittler\*innen konnte die Beratung und begleitende Unterstützung von Spätaussiedler\*innen und jüdischen Kontingentflüchtlingen deutlich verbessert werden. Auch der erhöhte Betreuungsbedarf von Menschen aus der russischen Föderation in Köln konnte durch ihren Einsatz leichter aufgefangen werden. Die Maßnahme wird in enger Kooperation mit dem Phoenix Köln e.V., je hälftig bei der Stadt Köln und dem Träger, umgesetzt. In regelmäßigen Sprechzeiten stehen Übersetzungen von Verwaltungsschreiben und die Hilfestellung beim Kontakt mit anderen städtischen Dienststellen im Vordergrund. Hinzu kommen Hinweise zum Beispiel auf kostenlose Sprachmaßnahmen oder bei Bedarf Begleitung bei Behördengängen und den Besuchen von Ärzt\*innen.

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

#### **Modellprojekt „Bewohnerbeirat“**

Die Verwaltung hat nach Empfehlung von Expert\*innen ein Präventionskonzept für die Unterbringung Geflüchteter entwickelt, welches unter anderem eine frühzeitige Vermittlung demokratischer Werte vorsieht. Die Planung zu dem Modellprojekt „Bewohnerbeirat“ zur Demokratieförderung wurde 2019 mit einer Projektskizze abgeschlos-

sen. Beabsichtigt ist die Einrichtung von Bewohner\*innenbeiräten zunächst an den größeren, durch Träger betreuten Standorten. Die erste Umsetzungsphase wurde 2020/2021 abgeschlossen. Aufgrund der ersten Erfahrungen wird das Modellprojekt vom Sozialen Dienst gemeinsam mit den Bewohner\*innen weiterentwickelt.

Ferner wird nach dem Präventionskonzept rassistischen und antisemitischen sowie radikalen Strömungen wie Salafismus bei den Geflüchteten mittels politischer Bildung entgegengewirkt. Hierzu werden zunächst die vor Ort tätigen Fachkräfte der sozialen Arbeit geschult und aufgeklärt. Neben der Vermittlung demokratischer Werte an die Geflüchteten gilt es auch für Merkmale von Extremismus zu sensibilisieren.

#### **Bestätigung und Fortsetzung des Konzepts Mindeststandards**

Zur Erarbeitung von Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Unterbringung und Betreuung Geflüchteter in Köln führen sollen, hat sich bereits 2017 eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Verwaltung, freien Trägern und Initiativen, zusammengefunden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind sowohl struktureller, organisatorischer als auch finanzieller Art. Sie ergänzen und konkretisieren das dem Rat vorgelegte Konzept „Mindeststandards“ aus der Ratssitzung vom 20.12.2016 und setzen für die Zukunft verbindliche Qualitätsstandards bei der Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten. Die Maßnahmen stellen eine sinnvolle Konkretisierung der Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln dar. 2020/2021 wurden die laufenden Maßnahmen zur Gewährleistung der Mindest-

standards zur Unterbringung Geflüchteter evaluiert, überarbeitet und verlängert.

Teil I der Evaluation setzte sich mit der medizinischen Grundversorgung von Geflüchteten auseinander und lieferte ein neues Konzept zum Einsatz von Krankenpflegepersonal in den Unterbringungsstandorten für Geflüchtete, das den politischen Gremien vorgelegt wurde (2811/2019). Die Finanzierung von drei Stellen für Krankenpfleger\*innen sowie einer Hebammen-Stelle für Geflüchtete beim Gesundheitsamt wurde gesichert.

Teil II der Evaluation wurde mit der Vorlage „Verbesserung des Betreuungsschlüssels sowie Maßnahmenpakete zur Stärkung des Ehrenamtes“ (3557/2019) den politischen Gremien vorgestellt. Die bestehende Finanzierung von Stellen zur Stärkung und Koordinierung ehrenamtlicher Tätigkeit sowie die Bereitstellung finanzieller Mittel zur Unterstützung von Willkommensinitiativen wurden bis Ende 2023 verlängert.

#### **Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden**

Menschen, die aus ihren Ländern flüchten, tun dies nicht nur aus unterschiedlichen Gründen und auf unterschiedlichen Wegen, sondern sind vor allem kein homogener Personenkreis. Es fliehen Familien, alleinerziehende Mütter und Väter, alleinstehende Frauen und Männer, Lebensältere und Jüngere, Menschen mit einer körperlichen und/oder geistigen Behinderung, mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und sexuellen Orientierungen, mit verschiedenen Religionszugehörigkeiten, aus unterschiedlichen sozialen Schichten und mit verschiedenem Bildungsstand.

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, sondern insbesondere auch über die soziale Betreuung, die durch speziell ausgebildetes Fachpersonal (Sozialarbeiter\*innen, Sozialpädagog\*innen) wahrgenommen wird und in Zusammenarbeit mit freien Trägern sowie einer Vielzahl von ehrenamtlichen Akteur\*innen erfolgt.

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

In mittlerweile rund 45 überwiegend auf den Stadtteil bezogen organisierten, ehrenamtlichen Willkommensinitiativen engagieren sich Kölner\*innen und bilden die Basis der lebendigen Willkommenskultur, welche Köln

als weltoffene Stadt ausmacht. Sie unterstützen die geflüchteten Menschen durch ein breites Spektrum an ehrenamtlichen Angeboten. Dieses reicht von Sprachkursen für unterschiedliche Altersklassen über Begleitung zu Ämtern und Ärzt\*innenpraxen bis hin zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten.

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

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft hat gemeinsam mit der DEWOG 40 Wohnungen in Köln-Dellbrück an das Amt für Wohnungswesen zur Unterbringung Geflüchteter vermietet.

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

Neben den Beratungsstellen für Geflüchtete (Förderung von fünf Stellen durch das inter-

kulturelle Maßnahmenprogramm der Stadt Köln) und den Wohlfahrtsverbänden sind in Köln 13 Integrationsagenturen verortet und es gibt 37 anerkannte Interkulturelle Zentren im Stadtgebiet.

Die Integration der Geflüchteten stellt weiterhin eine besondere Herausforderung für die Stadt Köln und die Stadtgesellschaft dar. Ohne die engagierte Tätigkeit vieler Akteur\*innen wie Vereine, private und kirchliche Träger und der großen Anzahl ehrenamtlich engagierter privater Personengruppen und Einzelpersonen wäre die gelebte Willkommenskultur in Köln nicht möglich.

Es gilt die vorhandenen Strukturen auszubauen und zu erweitern. Die Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft und Stadtverwaltung im Bereich der Integration Geflüchteter ist ein gutes Beispiel für eine gelingende Kooperation.

#### **Laptops für bedürftige Schüler\*innen**

#### **Oberbürgermeisterin Reker unterstützt Spendenaktion „Alle Lernen am Computer! Und ich?“**

Dirk Kästel, Vorstandsvorsitzender und Initiator von „Kunst hilft geben für Arme und Wohnungslose in Köln e.V.“, übergab am 9. Juni 2020 Laptops, die im Rahmen der Aktion „Alle lernen am Computer! Und ich?“ angeschafft werden konnten, an Oberbürgermeisterin Henriette Reker und Claus-Ulrich Prölß, Geschäftsführer des Kölner Flüchtlingsrates. Das Wohnungsamt der Stadt Köln und der Kölner Flüchtlingsrat verteilten die in Geräte an Schüler\*innen weiterführender Schulen, die in einer Unterkunft für Geflüch-

#### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

tete oder in einer Obdachloseneinrichtung leben, – insgesamt 480 Geräte.

Bei den Laptops handelte es sich aus Gründen der Nachhaltigkeit um überarbeitete, gewartete und betriebsbereite Geräte. Neben den Laptops wurden jeweils ein Internet-Stick, Laptoptasche, USB-Maus und ein Geldbetrag für eine Internetflatrate für ein halbes Jahr in Höhe von 42 Euro (6 Monate á 7 Euro) zur Verfügung gestellt.

Schüler\*innen, die in einer Unterkunft für Geflüchtete oder einer Obdachloseneinrichtung leben, trifft die Corona-Epidemie besonders hart, denn in Zeiten von „Homeschooling“ ist

es für sie noch schwieriger, den Unterrichtsstoff zu erarbeiten, wenn zu Hause kein Computer zur Verfügung steht.

„Kunst hilft geben für Arme und Wohnungslose in Köln e.V.“ hat aus Mitteln der Benefizaktion „Notgeld“, an der sich Gerhard Richter und andere namhafte Künstler\*innen beteiligten, 250.000 Euro bereitgestellt und Mitte Mai 2020 gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker, Hedwig Neven DuMont, Vorstandsvorsitzende von „wir helfen“, Pfarrer Franz Meurer und Claus-Ulrich Prölß, Geschäftsführer des Kölner Flüchtlingsrates, zu weiteren Spenden aufgerufen.



**Kunstprojekt in Rodenkirchen**

Leuchtende Farben und viel Spaß am kreativen Gestalten prägten das erste Treffen des interkulturellen Kunstprojektes im Haus für geflüchtete Familien. Das Angebot wurde in Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen und dem Kommunalen Integrationszentrum, Interkultureller Dienst Rodenkirchen ins Leben gerufen. Acht Frauen aus fünf Ländern malten unter fachkundiger Anleitung von Sabine Herbst und Tabea Herbst aus der KUNSTWERKSTATT KÖLN farbenfrohe Bilder mit Pastellkreide. Spielerisch entstanden Blumenbilder, kleine Landschaften und abstrakte Farbspiele. Beim Gestalten und Schreiben des eigenen Namens und des Herkunftslandes und anschließendem Ratequiz zu den Personen lernten sich alle spielerisch schon ein wenig kennen.

#### **Fit für die Geflüchtetenarbeit**

Es handelt sich um eine Schulung für Ehrenamtliche und Interessierte, die in 26 Unterrichtsstunden umfassende Antworten zum



Thema Bildung, Wohnen und Arbeit gibt. Rechtliches Know-how wird vermittelt und das Kölner Beratungs- und Unterstützungsnetzwerk erläutert. Auch wichtige Fragen für die persönliche Auseinandersetzung mit dem Ehrenamt werden thematisiert und beantwortet.

#### **Sportprojekt für geflüchtete Väter und junge Männer**

Geflüchtete junge Männer sind häufig erheblich belastet, denn oft sind sie traumatisiert, leben auf engem Raum mit anderen Menschen, haben wenig Ausweichmöglichkeiten, können den Lebensunterhalt teils nicht bestreiten und haben einen unsicheren Bleibestatus. Ein sportpädagogisches Angebot kann hierzu entgegenwirken, indem die Männer durch Sport Stress abbauen, ein faires Miteinander praktizieren und Konflikte gewaltfrei lösen. Darüber hinaus lernen sie die deutsche Sprache im Alltagsgebrauch, können sich gegenseitig austauschen und vernetzen.

#### **Wohnraumversorgung für besondere Gruppen**

Die geflüchteten Männer und Väter haben aufgrund ihres ausländerrechtlichen Status und der Erziehung ihrer Kinder häufig keinen oder nur sehr erschwerten Zugang zur hiesigen Gesellschaft, etwa durch stark begrenzte Möglichkeiten der Teilnahme an Sprach- und Integrations- sowie zu anderen pädagogischen Hilfs-, Freizeit- und Bildungsangeboten.

Das Sportprojekt ist ein niederschwelliges, präventives sport- und gesundheitspädagogisches Angebot. Geboten wird den Männern ein Raum zum sportlichen Ausgleich, Kennenlernen, Austauschen, Informieren und Stress abbauen. Die Gruppe soll den Familien Entlastung bieten, für die Männer einen Ausgleich darstellen und das Gemeinschaftsgefühl der Familien im Wohnheim fördern.

Die Bedarfslagen, Themen und Wünsche der Männer werden im gemeinsamen Gespräch und im Austausch zwischen Honorarkräften und Wohnheimleitung festgestellt und aufgenommen.

Sehr gefragt sind Unterstützungen in Form von Sprachkursen, Begleitung bei Amtsgängen, gemeinsamen Freizeitaktivitäten und die Organisation von gemeinsamen Festen. Es gibt zudem weitere Einsatzfelder wie Gärtner, Kochen oder die Fahrradwerkstatt. Ideen sind in dem ehrenamtlichen Engagement immer willkommen.

#### **Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen**

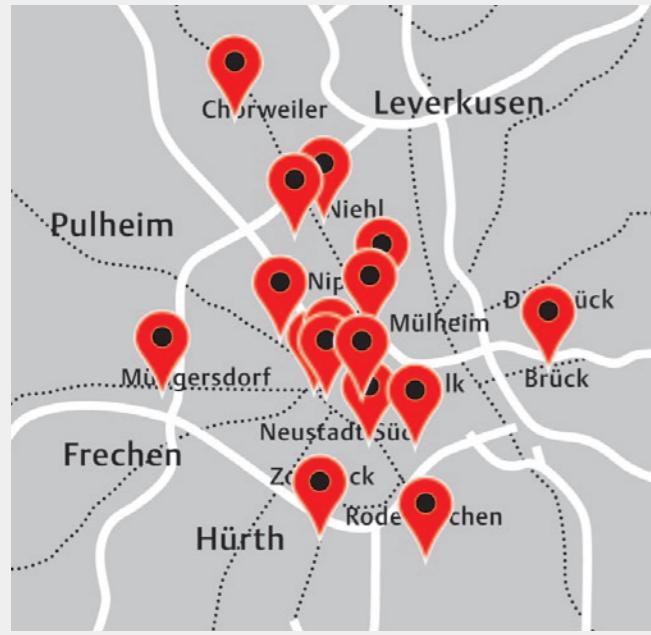
Alle beteiligten Akteur\*innen verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als eine Tätigkeit, zu der man sich ohne Vertrag-

liche Verpflichtung, aber verlässlich entscheidet. Dies kann einmalig und stundenweise sein, bei regelmäßigen Diensten auch einen höheren zeitlichen Umfang haben. Ehrenamt und freiwilliges Engagement geschieht unentgeltlich, allenfalls können Aufwandsentschädigungen geleistet werden.

Die Vorbereitung, Begleitung und Fortbildung der freiwillig Engagierten in ihrer karitativen Arbeit, die Möglichkeit des 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“ durch den Kölner Flüchtlingsrat e.V. und die Kölner Freiwilligen Agentur e.V. finanziell. Deren Aufgabe ist es, stadtteilbezogene und stadtweite Willkommensinitiativen zu vernetzen und ihren gegenseitigen Austausch sicherzustellen. Die Verzahnung der vielfältigen Institutionen, die sich der Geflüchteten annehmen, sowie der vielen ehrenamtlichen Hilfsangebote erfordern einen reibungslosen Ablauf.

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 erste Anlaufstelle sein für örtliche Willkommensinitiativen aus der Bürgerschaft.



## Willkommensinitiativen in Köln

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



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 der Willkommensinitiativen nehmen inzwischen regelmäßig auch am Runden Tisch für Flüchtlingsfragen teil.

### Ombudsstelle für Geflüchtete

Auf der Grundlage von Beschlüssen des Rates der Stadt Köln besteht die Ombudsstelle für Geflüchtete seit August 2016. Die Einrichtung dient der „Sicherstellung einer neutralen und einrichtungsunabhängigen Beratung und Bewertung von Problemlagen, die im Zusammenhang mit der Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten entstehen“.

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

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

2020 ergingen insgesamt 94 Schreiben mit 260 Fragen von der Ombudsstelle an das Amt für Wohnungswesen. 2021 ergingen 69 Schreiben mit 204 Fragen von der Ombudsstelle an das Amt für Wohnungswesen.

Die Beschwerden beziehen sich auf die Unterbringungssituation (Problematiken durch gesundheitliche Einschränkungen), zwischenmenschliche Streitigkeiten und

## Beschwerdestelle zur Unterbringung Geflüchteter

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

Quelle: [www.ombudsstelle.koeln](http://www.ombudsstelle.koeln)



andere persönliche Belange. 2020/2021 wurden auch vermehrt Probleme angesprochen, die aus der Corona-Pandemie heraus resultierten.

### Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit des Amtes für Wohnungswesen gewährleistet die Transparenz der Arbeit der Verwaltung im Bereich Unterbringung von Geflüchteten für die Bürgerschaft. Gezielte Informationsarbeit ermöglicht einen wertvollen Dialog zwischen Stadtgesellschaft und Verwaltung und schafft mehr Verständnis für deren Arbeit, aber auch generell für den Fortbestand der Thematik Unterbringung von Geflüchteten.

Die Verwaltung informiert die Medien in Form von Pressemitteilungen und der Veröffentlichung eines quartalsweise erscheinenden Berichtes im Internet.

Ferner wurden 2020/2021 ganz vereinzelt Besichtigungen von neugebauten Standorten (z.B. Pastor-Wolff-Straße) zur Unterbringung von Geflüchteten angeboten, sofern es die Corona-Pandemie zuließ. Selbstverständlich unter Beachtung der jeweils gültigen Abstandsregeln und mit entsprechenden Hygienemaßnahmen (beispielsweise Maskenpflicht, Kontaktverfolgung).

Die Besichtigungen wurden von der Öffentlichkeitsarbeit mit der Verteilung von Info-material vor Ort begleitet. Es standen ferner Ansprechpartner\*innen des Amtes für Wohnungswesen bzw. des Sozialen Dienstes zur Verfügung. Die Besichtigungstermine trugen dazu bei, Vorbehalte abzubauen und die Arbeit des Amtes für Wohnungswesen in der Stadtgesellschaft sichtbar zu machen. Die Termine wurden im Vorfeld über städtische Pressemitteilungen bekannt gegeben.

Zusätzlich wurden über die Ehrenamtskoordination der Bürgerämter die im Stadtbezirk in der Arbeit mit Geflüchteten aktiven Gruppen gezielt informiert und eingeladen.

Auch 2020/2021 wurde quartalsweise ein Bericht des Amtes für Wohnungswesen zur „Situation Geflüchteter in Köln“ erstellt und den politischen Fachausschüssen der Stadt Köln zur Kenntnis gebracht. Die Berichte werden alle sowohl im Ratsinformationssystem der Stadt als auch im Internet auf der Homepage der Stadt Köln veröffentlicht. Er enthält detaillierte Informationen zu Zielen und Entwicklungen im Bereich der Unterbringung Geflüchteter. Zum Ende eines jeden Jahres wird statt des Quartalsberichts ein ausführlicher Jahresbericht veröffentlicht, in dem Themen zu Geflüchteten, die das vergangene Jahr geprägt haben, aus allen beteiligten Ämtern zusammengetragen werden. Die Jahresberichte 2020 beziehungsweise 2021 liegen im Ratsinformationssystem der Stadt Köln vor.

### Beschwerdemanagement

Für das Amt für Wohnungswesen ist das Beschwerdemanagement unabdingbarer Bestandteil für bessere Akzeptanz einzelner Standorte, der Unterbringung und Lebensbedingungen von Geflüchteten allgemein sowie Anlaufstelle für jegliche Art von Anfragen und Beschwerden, die die Unterbringung Geflüchteter betreffen. Die anhaltend hohe Zahl von 634 Bürger\*innenkontakten bzw. -anfragen in 2020 bzw. 567 Bürger\*innenkontakten beziehungsweise -anfragen in 2021 zeigt, dass das Thema Unterbringung Geflüchteter weiterhin von hoher Relevanz für die Menschen in der Stadt ist.

2020 gingen rund 127 Presse- und Medienanfragen und 99 Anfragen aus politischen Gremien ein. 2021 waren es 92 Presse- und Medienanfragen und 104 Anfragen aus politischen Gremien. Die erhöhte Anzahl an Presse- und Medienanfragen aus dem Jahr 2020 geht insbesondere auch auf die Corona-Pandemie zurück (2019: 91 Anfragen). Das Amt für Wohnungswesen erhält positive Resonanz auf die teils umfangreichen und individuellen Beantwortungen. Auch die – in den meisten Fällen – recht zügige Beantwortung innerhalb von wenigen Tagen nach Eingang der Anfrage beim Amt für Wohnungswesen wird von Bürger\*innen positiv bewertet. Ein erfolgreiches Beschwerdemanagement ist wichtig, um die Glaubwürdigkeit und Transparenz der Verwaltung sichtbar zu machen. Der persönliche Kontakt sorgt dafür, dass Bürger\*innen sich mit ihren Anliegen ernst genommen und gut informiert wissen.

### Katastrophenschutz

Das Amt für Wohnungswesen ist in Katastrophenfällen nach dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln für die Unterbringung, Versorgung, Verpflegung und den Transport betroffener Kölner Bürger\*innen zuständig. Hierfür müssen auf Dauer Unterbringungsressourcen vorgehalten werden. Wiederholt kommt es zu Bränden in Wohnhäusern, bei denen nicht nur die Bewohner\*innen der Brandwohnung, sondern häufig auch weitere Personen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Rauch, Ruß und Löschwasser machen vielfach nicht nur die Brandwohnung vorüberge-

### Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

hend unbewohnbar. Die Wohnungen müssen von Spezialfirmen gereinigt und von Grund auf renoviert werden, zerstörte Einrichtungsgegenstände entsorgt und ersetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die Menschen ihre Wohnungen nicht nutzen können und auf Ausweichquartiere angewiesen sind. Wer keine Verwandten oder Freunde in Köln hat, bei denen er in dieser Zeit unterkommen kann, erhält umfangreiche Hilfen durch die Stadt Köln.

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit 20 Jahren in einem Appartementhaus im Stadtteil Raderthal Wohnraum für solche Notfälle bereit. Bürger\*innen, die wegen eines Brandes, Hochwassers oder anderer Katastrophen vorübergehend auf Hilfe bei der Wohnungsversorgung angewiesen sind, finden hier vorübergehend eine Bleibe, die mit allem Nötigem ausgestattet ist. In sieben voll eingerichteten Appartements können bis zu 38 Menschen gleichzeitig aufgenommen werden. Windeln und Babynahrung sind genauso vorhanden wie eine Kaffeemaschine und ein kleiner Lebensmittelvorrat für die ersten Stunden und Tage, in denen sich die Betroffenen in der neuen Situation zurechtfinden müssen.

Wer seine Wohnung bei einem Brand verlassen muss, kommt in der Regel ohne Gepäck, oft sogar ohne Geld oder nur unzureichend bekleidet. Die Mitarbeiter\*innen des Amtes für Wohnungswesen helfen bei allen Sorgen, die sich in dieser Situation ergeben, weiter. Sie unterstützen bei der Beschaffung finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medika-

menten oder Kleidung, organisieren Arzttermine und Fahrdienste für Schulkinder. Schon während des Aufenthaltes in den Appartements soll so die Chance bestehen, wieder einen Alltag aufzunehmen.

Darüber hinaus besteht in der Boltensternstraße eine weitere Unterbringungsmöglichkeit des Amtes für Wohnungswesen für etwa 150 Kölner Bürger\*innen, die kurzfristig evakuiert werden müssen.

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

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



## Beiträge der Kooperationspartner\*innen Medienberichte

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

## Beiträge der Kooperationspartner\*innen

### GAG Immobilien AG

#### **GAG Immobilien AG: Millionen-Investitionen und über 1.600 fertige Wohnungen**

Wohnungsbau in Köln hat nach wie vor höchste Priorität bei der GAG Immobilien AG. Auch in den vergangenen beiden Jahren, die stark von der Corona-Pandemie geprägt wurden, wurden wieder mehr als 1.600 Wohnungen fertiggestellt und dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2020 waren es insgesamt 851 Wohnungen: 580 im Neubau, davon 268 öffentlich gefördert, und 271 nach abgeschlossener Modernisierung. Im Geschäftsjahr 2021 kamen weitere 812 Wohnungen hinzu: 698 im Neubau, davon 545 öffentlich gefördert, und 114 nach abgeschlossener Modernisierung. Nahezu alle modernisierten Wohnungen, nämlich 105, sind öffentlich gefördert. Darüber hinaus befanden sich Ende 2021 in der ganzen Stadt 1.042 neue Wohnungen im Bau. Davon sind 911 öffentlich gefördert. Weitere 1.012 Wohnungen befanden sich zum selben Zeitpunkt in der energetischen Modernisierung – zum überwiegenden Teil, nämlich bei 816 Wohnungen, unterstützt durch öffentliche Förderungen der NRW.Bank und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Die Gesamtsumme aller in den vergangenen beiden Jahren getätigten Investitionen betrug mehr als 330 Millionen Euro. Nach 156 Millionen Euro in 2020 waren es weitere fast 178 Millionen Euro in 2021. Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie die laufende

und periodische Instandhaltung zusammen ergaben in den vergangenen beiden Jahren einen Betrag von nahezu einer halben Milliarde Euro – 215 Millionen Euro in 2020, 242 Millionen Euro in 2021. Das waren erneut starke Impulse für den Kölner Wohnungsmarkt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 verfügte die GAG über 45.348 Wohnungen und 156.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebäuden mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt fast 3,2 Millionen Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete lag 2021 bei 7,12 Euro pro Quadratmeter und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert. Mit Instandhaltungsaufwendungen von 20,40 Euro pro Quadratmeter (Gesamt: 64 Millionen Euro in 2021) liegt die GAG im oberen Bereich der deutschen Wohnungsunternehmen und unterstreicht damit ihren Anspruch, Gebäude und Wohnungen in einem für Mietende attraktiven Zustand zu halten.

#### **Wohnungsbau in Bickendorf**

In unmittelbarer Nachbarschaft der traditionsreichen und denkmalgeschützten Rosenhofsiedlung der GAG in Bickendorf wurden die Bauarbeiten auf einem lange Zeit gewerblich genutzten Grundstück am Häuschenweg im vergangenen Jahr abgeschlossen. Dadurch wird die historische Siedlung weiterentwickelt und eine städtebauliche Lücke im Quartier geschlossen. Auf dem etwa 13.400 m<sup>2</sup> großen Areal entstanden insgesamt 193 Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert, eine viergruppige Kindertagesstätte, ein Nachbarschaftscafé am Standort des historischen

Herzhäuschens, ein öffentlicher Spielplatz und eine Tiefgarage. Grundlage ist der bei einer Mehrfachbeauftragung ausgewählte städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Lorenzen aus Berlin. Eine Besonderheit ist der Wiederaufbau des historischen Herzhäuschens in monolithischer Bauweise und unter teilweiser Wiederverwendung der ursprünglichen Mauersteine.

Nur wenige Meter weiter am Erlenweg und ebenfalls in direkter Nachbarschaft der Rosenhofsiedlung begannen die Arbeiten an drei jeweils dreigeschossigen Neubauten mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Sie ersetzen die Bestandsgebäude an gleicher Stelle, die nicht mehr zeitgemäß waren. Insgesamt entstehen dort 86 Wohnungen, 60 davon öffentlich gefördert. Geplant wurden sie vom Büro Laumann Architekten. Neben den Mietwohnungen wird auch eine Wohngruppe für erwachsene Menschen mit Behinderung errichtet. Einer der drei Neubauten wird für ein weiteres Mehrgenerationen-Wohnprojekt der GAG genutzt. In Kooperation mit dem Verein WohnBunt entstehen dort 13 Wohnungen und ein großer Gemeinschaftsraum für das gemeinschaftliche Wohnen unter einem Dach. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Herbst 2023 vorgesehen.

#### **Neue und modernisierte Quartiere in Kalk**

Lange Jahre blieb das rund 11.000 m<sup>2</sup> große Grundstück des früheren Metallhandels Huwald-Hammacher an der Robertstraße in Kalk ungenutzt. Jetzt hat die GAG die Gewerbebrache zu einem neuen Wohnquartier entwickelt. Dort entstanden 243 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie Appartements für Studierende. Dazu

kommen ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, eine Wohngruppe, eine sechsgruppige Kindertagesstätte, acht Gewerbeeinheiten und ein öffentlicher Spielplatz. Der nördliche Teilabschnitt der Bebauung wurde vom Büro HOME Architekten geplant, für den südlichen Abschnitt wurden die Büros Schilling Architekten und Lorber Paul Architekten beauftragt. Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt wurde in Kooperation mit dem Bewohnerverein futur3 realisiert.

Wohnungsbau an städtebaulich exponierter Stelle hat die GAG auch nur wenige hundert Meter entfernt an der Kalker Hauptstraße, am Entree zum Stadtteil Kalk realisiert. Auf einem rund 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, vis-à-vis zum Kölner Polizeipräsidium und verkehrsmäßig gut angebunden, entstanden 181 öffentlich geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Größen, 70 Appartements für Studierende, eine Wohngruppe, eine Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung. Entworfen hat das neue Quartier das Büro Jäck Molina Architekten.

Umfangreiche Bestände hält die GAG bereits seit Jahrzehnten im Norden von Köln-Kalk. Die zur Entstehungszeit zumeist in einfacher Bauweise errichteten Gebäude entsprechen nicht mehr einem zeitgemäßen Wohnstandard und werden bereits seit mehreren Jahren modernisiert oder durch moderne Neubauten ersetzt. Bis 2029 wurden und werden so rund 670 Wohnungen durch Modernisierung und Neubau fertiggestellt. Dabei ist es das erklärte Ziel, qualitativ gute und bedarfsgerechte Wohnungen sowie Freiräume in einer stabilen Nachbarschaft zu nach wie vor bezahlbaren Mieten anzubieten.

Für das gesamte Quartier im Kalker Norden ein wichtiger Impuls. Im vergangenen Jahr stand das sogenannte Baufeld 10 im Mittelpunkt, ein Karree zwischen der Albermannstraße, der Eythstraße, der Lilenthalstraße und der Loestraße. Dort wird der Großteil der vorhandenen Wohnungen durch Neubauten mit insgesamt rund 95 öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt. Auch eine Großtagespflege wird dort untergebracht. Die viergeschossigen Gebäude erhalten zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Fertigstellung der vom Architekturbüro Lorber Paul geplanten Neubauten ist für Herbst 2022 vorgesehen. Bereits im Frühjahr 2022 wurde die Modernisierung eines Bestandsgebäudes an der Ecke Lilenthalstraße/Eythstraße abgeschlossen. Hier hat das Büro florczak planing die Planung übernommen. Das Gebäude mit zehn Wohnungen wird energetisch ertüchtigt durch Dämmung der Außenfassade sowie der Decken zum Dachboden und zum Keller, durch einen Austausch der Fenster und neue Heizkörper in den Wohnungen. Die Energieversorgung erfolgt durch den benachbarten Neubau, sodass eine eigene Heizzentrale nicht notwendig ist. Eine Sanierung der Bäder, neue Versorgungs- und Abwasserleitungen, die Überarbeitung der Elektroinstallation und der Anbau von Balkonen komplettieren diese Modernisierung.

**Mehr Wohnraum in Chorweiler**

248 neue Wohnungen, 148 davon öffentlich gefördert, wurden 2020 und 2021 an der Swinestraße in Chorweiler fertiggestellt. Ein Teil der geförderten Wohnungen ist für geflüchtete Menschen vorbehalten. Dazu kommen zwei Wohngruppen mit 15 Plätzen für pflegebedürftige Menschen. Die Bebauung ist vier- bis sechsgeschossig, Freiräume mit Mietgärten und Spielplätzen sowie Stellplätze oberirdisch und in einer Tiefgarage gehören ebenfalls zu diesem gelungenen Bauvorhaben. Zentrales Element des neuen Quartiers ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Anger als halböffentliche Grünfläche, die die beiden hofartigen Gebäude im Norden mit der Zeilenbebauung im Süden verbindet. Die Planung ist das Ergebnis eines Landeswettbewerbes, den das Architekturbüro Querfeld eins aus Dresden gewonnen hat.

Auf einem rund 5.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Ecke Moldaustraße/Merianstraße, ebenfalls in Chorweiler, haben 2020 die Arbeiten an 86 neuen Wohnungen begonnen. Alle sind öffentlich gefördert, die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 5.800 m<sup>2</sup>. 48 Stellplätze in einer Tiefgarage komplettieren das Bauvorhaben. 2022 wurde das neue Quartier voraussichtlich fertiggestellt. Es fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und stärkt den Bestand von rund 1.200 Wohnungen, den die GAG bereits im Norden von Chorweiler hält. Die Planung des Gebäudes erfolgte durch Lorber Paul Architekten.

**Beiträge der Kooperationspartner\*innen****Modernisierung in Chorweiler schreitet voran**

Die Übernahme von rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen im Zentrum von Chorweiler ist ein landesweit beachtetes Projekt der GAG. Ziel nach der Übernahme der Bestände im Jahr 2016 war es, den Instandhaltungsstau abzubauen und die Gebäude an der Florenzer Straße, der Göteborgstraße, der Osloer Straße und der Stockholmer Allee in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Begleitend wurden Maßnahmen initiiert, um das Wohnumfeld aufzuwerten und die Lebensbedingungen der Bewohner\*innen zu verbessern. Direkt nach der Übernahme hat die GAG zunächst die sicherheitsrelevanten Arbeiten in Angriff genommen. Außerdem wird das Wohnumfeld regelmäßig aufgeräumt und Sperrmüll beseitigt. In den Wohnungen selbst wurden und werden nach und nach die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Hauptleitungen der Heizungsstränge ausgetauscht und die Badezimmer erneuert. Die Wohnungen erhalten zudem neue Elektrozuleitungen und Unterverteilungen. Durch die Änderung der Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen wurde die GAG dann 2019 in die Lage versetzt, die ursprüngliche Instandsetzung um eine energetische Modernisierung auszuweiten. Dabei werden unter anderem auch die Fenster ausgetauscht, die Fassaden gedämmt und farblich neugestaltet sowie die Heizanlagen optimiert. Diese Arbeiten wurden in 2021 an der Osloer Straße und an der Stockholmer Allee intensiv fortgesetzt. Im Zusammenhang mit der Modernisierung begannen außerdem an der Osloer Straße der Abbruch eines der in die Jahre gekommenen Häuser und die Vorbereitungen für einen Neubau. Das vorhandene kleinere Bestandsgebäude wird dort durch einen siebengeschossigen Neubau mit

28 öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt. Darüber hinaus ziehen das Quartierszentrum Chorweiler und der Standort Chorweiler des Kundencenters Nord gemeinsam in den Neubau ein. Dieser Neubau wird voraussichtlich Mitte 2023 fertiggestellt. Die gesamte Modernisierungsmaßnahme in Chorweiler Nord wird voraussichtlich bis 2026 andauern.

**Bauvorhaben auf der rechten Rheinseite gestartet**

Neue Potenziale für das Wohnen in Köln nutzt die GAG im Bereich Mülheimer Ring/Bergisch Gladbacher Straße in Buchheim. Zum einen entstehen im Bereich Mülheimer Ring 1–7 auf einem Bestandsgrundstück rund 84 öffentlich geförderte Wohnungen als Ersatz für die vorhandenen und schon lange nicht mehr zeitgemäßen, sehr einfachen Wohnungen. Mit dieser Baumaßnahme wird der Bestand im Stadtteil gestärkt und aufgewertet.

An der Ecke Mülheimer Ring/Bergisch Gladbacher Straße liegt ein größtenteils ungenutztes Grundstück, das lange Zeit als Wendeschleife für die frühere KVB-Stadtbahnstrecke vorgehalten wurde. Da auf der Bergisch Gladbacher Straße schon seit vielen Jahren keine Stadtbahnen mehr fahren, wurde nun endlich der Weg frei, um auf dem insgesamt fast 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal eine Wohnbebauung zu realisieren. Unter Einbezug eines GAG-Bestandsgrundstücks entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt rund 130 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, mit einer Wohnfläche von zusammen rund 9.500 m<sup>2</sup>. Dazu kommt eine sechsgruppige Kindertagesstätte, die auf zwei Ebenen neu gebaut wird. Beide Vorhaben wurden durch Molestina Architekten geplant.

Ein weiteres neues Quartier entsteht in Poll, nicht allzu weit entfernt vom Rhein. Von der Stadt Köln hat die GAG ein rund 6.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück entlang der Siegburger Straße erworben und errichtet dort rund 70 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 5.900 m<sup>2</sup>. Auch zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderung und ein so genannter Infrastrukturrbaum, der rund 50 m<sup>2</sup> groß ist und von den Menschen im neuen Quartier für unterschiedliche Zwecke genutzt werden kann, werden in den Bau integriert. Die Planungen für die Neubauten wurden vom Architekturbüro HOME Architekten erstellt. Voraussichtlich im Herbst 2022 können die ersten Mieter\*innen die Neubauten beziehen.

### Projekte in Porz

Tradition und Moderne werden verbunden bei einem Bauvorhaben in der Innenstadt von Porz, an der Ecke Hauptstraße/Poststraße. Die Spitze des dreieckigen und rund 4.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bildet ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude aus den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts. Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz ist eine ganzheitliche denkmalgerechte Modernisierung ausgeschlossen. Aber die straßenseitigen historischen Fassaden mit dem Schriftzug des lange Jahre dort ansässigen Friseurschäfts sollen instandgesetzt werden. Neu und modern sind dagegen die Neubauten, die auf dem übrigen Grundstück entstehen: ein neues Quartier mit rund 76 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 5.200 m<sup>2</sup>. Entworfen hat das neue Quartier das Kölner Architekturbüro Dewey Muller. Die Neubebauung erfolgt in zwei Bauabschnitten und hat 2021 begonnen.

Voraussichtlich im Herbst 2023 ist das neue Quartier an exponierter Stelle im Porzer Zentrum fertiggestellt.

Mietwohnungen und Einfamilienhäuser entstehen auf einer früher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Porz-Elsdorf. Die Arbeiten am neuen Mühlenwegviertel haben 2020 begonnen. Südlich der Friedensstraße sowie rechts und links des Mühlenweges entstehen in den nächsten Jahren rund 120 Mietwohnungen, überwiegend öffentlich gefördert in den Einkommensgruppen A und B, und 30 Einfamilienhäuser, die als Reihenhäuser oder Doppelhaushälften ausgeführt werden. Weitere 16 Einfamilienhäuser errichtet ein Bauträger. Die Gesamtwohnfläche beträgt fast 9.000 m<sup>2</sup> bei den Mietwohnungen und mehr als 4.000 m<sup>2</sup> bei den von der GAG errichteten Einfamilienhäusern. Ein großer öffentlicher Spielplatz und viel Grün grenzen die Neubauten nach Süden hin ab. Das neue Quartier ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen und bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Geplant wurde es von den Kölner Büros bau.raum architekten und Architekten Schönborn. Komplett fertiggestellt ist das Mühlenwegviertel voraussichtlich Ende 2022.

### Quartierserneuerung in der Kannebäckersiedlung

Bei den Bestandserneuerungen stand auch 2021 die Kannebäckersiedlung in Humboldt/Gremberg im Blickpunkt. Im Zuge einer energetischen Modernisierung werden rund 800 von den vorhandenen rund 900 Wohnungen modernisiert. 156 davon wurden 2020 fertiggestellt. Sie erhielten neue Fenster, die Fassaden sowie Kellerdecken und die obersten

### Beiträge der Kooperationspartner\*innen

Geschossdecken wurden wärmegedämmt. Darüber hinaus wurden Hauseingangstüren und Eingangsvordächer erneuert. Um dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, werden durch Neubauten und Aufstockungen im Quartier insgesamt rund 219 neue Wohnungen zusätzlich errichtet. Der überwiegende Teil davon ist öffentlich gefördert und barrierefrei, einige sind für Seniorenwohnen vorgesehen. Neben dem Bau neuer Wohngebäude finden auch Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden statt, wodurch 39 Wohnungen für Studierende entstehen. Außerdem geplant sind eine Tageseinrichtung für ältere Menschen, eine viergruppige Kindertagesstätte, eine Demenz-WG, Wohnungen für Taubblinde und ein Quartierstreff. Grundlegend erneuert wird auch die Stellplatzsituation in der Kannebäckersiedlung. Rund 800 neue Abstellplätze werden außerdem für Fahrräder geschaffen. Weiter gestärkt wird der Radverkehr vor Ort auch durch die bessere Vernetzung der Radwege im Quartier mit der Umgebung. Dazu werden die Außenanlagen erneuert und deutlich aufgewertet. Diese Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Stadt Köln geplant und durchgeführt. Durch eine Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) werden außerdem eine Reihe von ökologischen Projekten, z. B. das Anbringen von Nistkästen im Außenbereich oder die Schaffung von Nistlöchern in den Hausfassaden, durchgeführt. Dabei sollen auch die Mieter\*innen aktiv mit eingebunden werden.

### Frischzellenkur im Kölner Westen

Zum historischen und denkmalgeschützten Erbe der GAG Immobilien AG gehören auch drei Wohnblöcke in Ehrenfeld, an der

Alpenerstraße, der Marienstraße und der Subbelrather Straße. 1927 wurden die drei Blöcke, jeweils geplant von unterschiedlichen Architektenteams, für Arbeiter der umliegenden Industriebetriebe und deren Familien errichtet. Nach rund 90 Jahren waren jedoch umfangreiche Modernisierungen notwendig. 2020 und 2021 wurden weitere Bauabschnitte fertiggestellt. Grundlegende Neuerung ist der erstmalige Einbau einer Heizungsanlage, mit der sich die Wohnungen nun komfortabel und energieeffizient beheizen lassen. Darüber hinaus wurden die Dächer ausgebessert und gedämmt, Speicherböden und Kellerdecken gedämmt, die Fassaden gereinigt und instandgesetzt sowie die vorhandenen Kunststofffenster gegen denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster ausgetauscht. Weitere Maßnahmen waren unter anderem die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation. Dabei wurden sämtliche Sanitärobjekte in den Wohnungen ausgetauscht, wozu die Bäder umgebaut und teilweise vergrößert wurden.

In Bocklemünd befinden sich weitere knapp 70 Wohnungen für ältere Menschen in der Modernisierung. Die Seniorenwohnanlage am Rande des Görlinger Zentrums besteht aus zwei Häusern und wurde 1971 von der GAG als Bestandteil der neuen Großsiedlung Köln-Bocklemünd/Mengenich errichtet. Mit ihren 140 (Görlinger Zentrum 30 a, b) und 90 Wohnungen (Tollerstraße 1) sind sie das Zuhause für zahlreiche ältere Menschen. Pflegebereiche und zahlreiche Angebote der Sozial-Betriebe-Köln GmbH (SBK) bieten Hilfestellung und Unterstützung im Alltag. Nach gut 50 Jahren werden die beiden Gebäude nun auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Mit der Modernisierung des Ge-

bäudes am Görlinger Zentrum und seinen Wohnungen wurde bereits begonnen. Sie erfolgt im bewohnten Zustand, was zu der großen Herausforderung führt, die technischen Notwendigkeiten und die Belange der zum Teil pflegebedürftigen Bewohner\*innen bestmöglich zu vereinen. Zum Schutz der älteren Menschen wurden die Arbeiten in der Hochphase der Corona-Pandemie zeitweise ausgesetzt. Die Gebäude werden energetisch modernisiert, das heißt, Fassade, Kellerdecke und Dach werden gedämmt und neue Fenster eingebaut. In allen Wohnungen werden die Bäder komplett erneuert und barrierefrei gestaltet. Sämtliche Steige- und Fallleitungen für Frisch- und Abwasser sowie die Sanitärrinstallationen werden erneuert, die Abluftanlage der Badezimmer wird ebenfalls vollständig erneuert und zum Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung genutzt. Die Elektroinstallation wird überarbeitet und teilweise erneuert und die Balkone am Haus werden saniert. Voraussichtlich im Frühjahr 2023 ist die Seniorenwohnanlage auf einem neuen und modernen Stand.

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

### Bauen muss in der Praxis ermöglicht werden

#### Die Nachfrage braucht mehr Angebot

##### In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 ist mit seinen über 28.000 Mitgliedern der größte Verein dieser Art in NRW und der zweitgrößte in Deutschland. Rund 50 Mitarbeiter\*innen sowie noch einmal 25 Berater\*innen stehen im Verein und zwei GmbHs den Kunden in allen Belangen rund um das private Immobilieneigentum tatkräftig zur Seite.

Angefangen mit einem umfangreichen Beratungsangebot rund um Recht, Bau, Energie oder Steuern, über das Fertigen von Nebenkostenabrechnungen bis hin zur Hausverwaltung oder Maklerleistungen steht den Mitgliedern ein großes Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Sein Angebot hält der Verein in vier Geschäftsstellen in Köln und dem Rhein-Erft-Kreis vor. Neben der Individualberatung vertritt der Verein die Gesamtinteressen der privaten Eigentümer gegenüber Politik und Verwaltung vor allem auf Kommunal- und Landesebene. Der Verein ist mit dem Wohngungsamt partnerschaftlich verbunden. In gegenseitigem Vertrauen werden Lösungsvorschläge für die vielfältigen Probleme am Wohnungsmarkt besprochen und auch erarbeitet. Hierzu gehört die Belegungsvereinbarung im geförderten Wohnungsbau oder auch die Erarbeitung des Kölner Mietspiegels. Der Verein dankt dem Wohngungsamt mit seinem

## Beiträge der Kooperationspartner\*innen

Leiter Josef Ludwig an der Spitze für die gute Zusammenarbeit.

### Lage am Wohnungsmarkt

Unstreitig gehören die Probleme am Kölner Wohnungsmarkt zum Drängendsten, was uns auf kommunaler Ebene beschäftigt. Leider ist nicht abzusehen, dass wir diese Herausforderungen kurzfristig einer Lösung zuführen können. Dies hat verschiedenste Gründe.

Nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins ist jedoch der wesentlichste Grund, dass nach wie vor zu wenig gebaut wird. Die Nachfrage braucht aber mehr Angebot. Denn nur eine merkliche Ausweitung des Wohnungsangebots wird den Druck am Markt entspannen können. Tatsache ist, dass wir seit Jahren die benötigten Fertigstellungszahlen nicht vorweisen können. Hier ist nicht nur die Bauwirtschaft, sondern auch Verwaltung und Politik gefragt, das Bauen grundsätzlich zu ermöglichen. Vor allem bei der Innenverdichtung werden viele Bauvorhaben auf den Widerstand der ansässigen stoßen. Da jedoch der Innenverdichtung politisch der Vorrang zur Schaffung von neuem Wohnraum eingeräumt wurde, müssen auf allen politischen Ebenen auch dementsprechende Entscheidungen getroffen werden, um das Bauen zu ermöglichen. Leider hat es hier in der jüngsten Vergangenheit öfters Beschlüsse gegeben, die die Schaffung von Wohnraum – auch in wesentlichem Maße – verhindert haben.

### Private Kleinvermieter stellen rund 2/3 des Kölner Mietwohnungsbestands

Unzweifelhaft haben die Mieten auch in Köln Steigerungen zu verkraften. Nach wie vor liegt jedoch das Mietniveau in Köln unter dem

vergleichbarer, deutscher Großstädte. So lag Köln im Jahr 2021 nach Aussage von empirica nicht unter den „Top 10“. Stellt man die Menge der Neuvertragsmieten in Relation zu den Bestandsmieten, so stellen diese nur einen geringen Teil des gesamten Vermietungsmarkts dar. Daher lassen sich aus der Preisentwicklung von Neuvertragsmieten kaum Rückschlüsse auf das gesamte Kölner Mietniveau ziehen.

Der geförderte Wohnungsbau ist eine wichtige Stütze zur Sicherung des Kölner Mietgefüges. Auch die privaten Kleinvermieter tragen wesentlich zur moderaten Entwicklung der Kölner Bestandsmieten bei. Sie stellen rund 2/3 des gesamten Kölner Mietwohnungsbestands zur Verfügung und sind eine unerlässliche und verlässliche Partner \*in auf dem Kölner Wohnungsmarkt.

Hier macht sich besonders die Tatsache bemerkbar, dass die privaten Kleinvermieter\*innen mehr Wert auf langfristige Mietverhältnisse als auf die Maximierung ihrer Mieteinnahmen legen. Mieten werden oft über Jahre hinweg nicht angepasst. So lagen die Steigerungen im Mietspiegel 2021 bei Wohnungen bis Baujahr 2004 bei maximal 1,5% jährlich. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich dagegen im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht.

### Erbpachtrecht auf städtischen Grundstücken

Das Ratsbündnis hat beschlossen, Grundstücke für den Wohnungsbau ausschließlich im Erbpachtmodell vergeben zu wollen. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein zeigt für die Entscheidung Verständnis und steht

dieser generell nicht entgegen. Jedoch soll die Vergabe hauptsächlich an Bestandshalter, also an Vermieter, erfolgen. Die Begründung von Teil- und Sondereigentum ist ausgeschlossen. Eigentumserwerb auf städtischen Grundstücken, die in Erbpacht vergeben werden, ist damit nicht mehr möglich.

Aus Sicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins ist es für eine Stadt generell schädlich, den Eigentumserwerb derart zu beschränken. Die Stadt Köln ist mit einer der größten Grundeigentümer\*innen. Wenn der Grunderwerb nur noch auf privaten Flächen möglich sein wird, dann sendet die Stadt ein eindeutiges Zeichen an Immobilieneigentümer\*innen, dass diese unerwünscht sind. Dabei geht es nicht allein um die zahlungskräftige Klientel, sondern vor allem um die Mittelschicht. Diese wird sich in Zukunft noch verstärkt in den Umlandgemeinden nach Wohneigentum umsehen.

Der Beschluss widerspricht nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auch den Zielen von gemischten Stadtquartieren, für die eine bestimmte Eigentumsquote unabdingbar ist.

#### **Soziale Erhaltungssatzungen**

Soziale Erhaltungssatzungen stellen einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte von Immobilienbesitzer\*innen darf. Daher dürfen sie nur mit äußerster Vorsicht und mit Bedacht angewandt werden.

Vor dem Hintergrund eines Urteils des BVerfG, mit dem das städtische Vorkaufsrecht massiv eingeschränkt wurde, ist die soziale Erhaltungssatzung eines ihrer wirk-

samsten Mittel beraubt. Darüber hinaus ist immer noch die Meinung weit verbreitet, mit der Satzung ließen sich die Mieten deckeln. Das ist nicht der Fall. Soziale Erhaltungssatzungen sind städtebauliche Instrumente und als solche anzuwenden. Durch den massiven Eingriff in ihre Rechte wird privaten Eigentümer\*innen die Bewirtschaftung ihrer Immobilien z.B. Modernisierung erheblich erschwert. Vor allem vor dem Hintergrund der klimatischen Herausforderungen sind Modernisierungsbemühungen im Gebäudebestand ohne Einschränkungen zu ermöglichen.

Bis heute gibt es keine öffentlichen Ergebnisse einer Evaluierung der bestehenden Satzungen. Bevor neue Satzungen geplant werden, sollten Wirksamkeit und Häufigkeit der Anwendung bestehender Satzungen nachgewiesen werden.

#### **Mietspiegel**

Obwohl es sich bei dem Kölner Mietspiegel rein rechtlich nach wie vor um einen einfachen Mietspiegel handelt – in Abgrenzung zum qualifizierten Mietspiegel – spiegelt die breite Datenbasis durchaus ein sehr genaues Abbild der Realität wider. Der geplante Vorstoß, in Köln umgehend einen qualifizierten Mietspiegel einführen zu wollen, ist der Sache nicht dienlich.

Er genießt ein außerordentlich hohes Maß an Anerkennung und sichert im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben das hohe Gut des Rechtsfriedens. Er ist rechtssicher und wird von den Gerichten als valide angesehen. Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Mietspiegel unter Moderation der Rheinischen Immobilienbörse setzt alle gesetzlich notwendigen Bausteine

#### **Beiträge der Kooperationspartner\*innen**

wie z.B. die zusätzliche Veröffentlichung einer Dokumentation zum Mietspiegel um. Damit stützt sich der Mietspiegel auf eine qualitativ sichere, breite empirische Datengrundlage. Die beteiligten Wohnungsmarktakteure sind Kenner des lokalen Mietenmarktes und tragen zur sachlichen Evaluierung der Mietenentwicklung bei.

Insofern besteht aus Sicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins derzeit keine Notwendigkeit, in Köln einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen. Dies kann sich durch Bundesgesetzgebung ändern. Bis dahin sollte jedoch an dem bewährten Instrument festgehalten werden.

#### **Mieterverein Köln**

Der Mieterverein Köln ist der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Am 31.12.2021 betrug seine Mitgliederzahl 67.829. Der Verein verzeichnete somit im zweiten Jahr nacheinander ein Rekordergebnis. An der Spitze des Vereins stehen Franz-Xaver Corneith als Vorsitzender des Vorstands und die beiden Geschäftsführer\*innen Sarah Primus und Hans Jörg Depel. Hans-Jürgen Oldiges, der Vorgänger Sarah Primus', schied nach 27-jähriger Tätigkeit in dieser Funktion zum 31.08.2021 aus.

#### **Wohnungspolitik**

Wie schon in den Jahren zuvor, suchte der Mieterverein Köln vermehrt das Gespräch mit Vertreter\*innen von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

Zudem unterstützte der Mieterverein Köln weiterhin die Kampagne „Mietenstopp“, die bundesweit u. a. die Begrenzung von Miet erhöhungen fordert, die Verschärfung der Mietpreisbremse und die sozialverträgliche Gestaltung von Klimaschutz und Wärmewende durch eine faire energetische Gebäudesanierung. Zu diesem Zweck organisierte der Mieterverein gemeinsam mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund am 19.06.2021 eine Pressekonferenz im Deutzer Hafen, in welcher er verstärkt auf die Wohnungsnot in Köln hinwies und welcher Maßnahmen es bedürfe, um dieser entgegenzuwirken.

Des Weiteren ist der Mieterverein Teil des Bündnisses „Wir-Wollen-Wohnen!“, einem Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund

und Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, die sich für den Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes einsetzt, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau fordert und eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft.

Der Mieterverein steht im ständigen Austausch mit Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, um diese nicht nur für die Probleme von Mieter\*innen zu sensibilisieren, sondern auch um Ergebnisse zu erlangen, die deren Interessen berücksichtigen. Man traf sich deshalb u. a. mit der Landesministerin für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung NRW Ina Scharrenbach, der Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker, dem Kölner Baudezernenten Markus Greitemann, dem Leiter des Amtes für Wohnungswesen Köln Josef Ludwig, aber auch mit Vertreter\*innen der Wohnungswirtschaft, so z.B. mit Vorstandsmitgliedern der Vonovia AG und der LEG AG. Gleichzeitig sucht der Verein aber weiterhin das Gespräch mit der Basis und stand deshalb auch im Austausch mit „Mietrebell“ Kalle Gerigk und der Initiative „Severinsviertel erhalten.“

Der Mieterverein Köln ist nicht nur an der Stellung des Kölner Mietspiegels beteiligt, sondern auch an diverser anderer Mietspiegel im Kölner Umland, zu welcher man sich mit Vertreter\*innen der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer\*innen, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse zu konstruktiven Verhandlungen traf.

#### Aus unserer Rechtsabteilung

Mittlerweile sind in der Rechtsabteilung des Mietervereins Köln 21 Volljurist\*innen fest

angestellt, die jährlich weit mehr als 30.000 persönliche Beratungstermine wahrnehmen. Im Zuge der Corona-Pandemie mussten diese Termine jedoch vermehrt telefonisch durchgeführt werden, da sämtliche sieben Geschäftsstellen in Köln und seinem Umland viele Monate für den Besucherverkehr geschlossen waren.

#### Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln ist weiterhin ein gefragter Ansprechpartner der Medien. Regelmäßig steht er für Fernsehen, Radio und Zeitunginterviews zur Verfügung. Gleichzeitig nutzt er nicht nur seine Homepage, um Mitglieder und Interessierte zu informieren, sondern neuerdings auch die sozialen Medien Facebook, Twitter und Instagram.

#### Ausblick 2022

Hat sich die Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt in Köln ausgewirkt? Wenn ja, wie wird sie sich weiter auf diesen auswirken? Das sind spannende Fragen, die es zu beantworten gilt.

1.079.301, so lautet eine der interessantesten Zahlen, die Köln zum Jahresende 2021 vermelden konnte. Hierbei handelt es sich um die Anzahl der Menschen, die in Köln zu diesem Zeitpunkt lebten. Diese Zahl war deshalb so interessant und überraschend, weil es rund 8.700 Menschen weniger waren, als noch ein Jahr zuvor. Die Bevölkerung Kölns sank somit auf den niedrigsten Stand seit 2015! Worauf ist dies zurückzuführen, welche Auswirkung hat dies auch auf die Wohnungssituation in Köln? Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte jedenfalls von maßgeblicher Bedeutung. Vor Corona gingen sämtliche

#### Beiträge der Kooperationspartner\*innen

seriösen Prognosen von einem ständigen weiteren Anstieg der Bevölkerung Kölns aus. So gar die Prognose der Stadt Köln ging vor Corona noch von einem Bevölkerungszuwachs bis 2040 von 61.300 aus, die der IT.NRW sogar von mehr als 100.000 Menschen mehr. Ist dies nur ein coronabedingter Einbruch oder schon ein Trend? Von Bedeutung ist dies für die Frage, wie viele Wohnungen mehr benötigt die Stadt, um ihre Bewohner\*innen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. 2020 wurden in Köln gut 5.700 Wohneinheiten fertiggestellt. Um den Bedarf zu decken wären aber 14.000 nötig gewesen. Zu diesem Ergebnis kam jedenfalls der Ökonom Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft. Köln, die viertgrößte Stadt Deutschlands, gehörte trotz enormen Bedarfs in den Jahren zwischen 2016 und 2020 nicht einmal zu den Top 30 der Städte in Deutschland, in denen am meisten gebaut wurde.

Corona hat die Lebens- und Arbeitsverhältnisse und Bedingungen jedenfalls geändert. Denkbar scheint nunmehr, dass Angestellte, die inzwischen – und auch weiterhin – im Home-Office arbeiten, nicht mehr auf Wohnungen in der Stadt angewiesen sind. Diese Annahme bewahrheitet sich auch dadurch, dass zwischenzeitlich ein Run auf den Speckgürtel Kölns eingetreten ist, insbesondere auf Kommunen, die über eine funktionierende Infrastruktur und eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Eine Folge dessen ist aber auch, dass die Mieten in diesen Gemeinden stark ansteigen und mittlerweile kaum noch eine preiswerte Alternative zur Metropole Köln darstellen.

Kurzfristig wird dies, selbst wenn es sich tatsächlich nicht nur um einen coronabedingten Einbruch handelt, ohnehin wenig Auswirkungen auf den Kölner Wohnungsmarkt und die Situation der Mieter\*innen haben. Sollten sich aber die langfristigen Bevölkerungsprognosen trotz Corona bestätigen und Köln tatsächlich derart wachsen, wird dies den Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes noch mehr verstärken. Die Angebotsmieten stiegen von 2010 – 2019 schon um 40% auf mittlerweile 11,80 € pro m<sup>2</sup> und Monat. Betrachtet man die Entwicklung der Baupreise in den letzten Monaten und Jahren, so ist damit zu rechnen, dass sich die Angebotsmieten von Neubauwohnungen noch stärker erhöhen werden, sollten nicht Gesetzesmaßnahmen dies reglementieren.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung hat ergeben, dass längst ein hoher Prozentsatz der Kölner\*innen mehr als 30, ja 40 Prozent ihres monatlichen Einkommens für die Miete leisten. Wenn sich zudem noch, wie angekündigt, die Energiepreise drastisch erhöhen, wird dies auch eine Auswirkung auf die Bruttomiete (insbesondere auf die darin enthaltenen Heizkosten) haben. Der Prozentsatz der Kölner\*innen die mehr als 30 oder sogar 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben, wird sich noch erhöhen. Wohnen in Köln wird somit noch teurer! Es bedarf somit zum einen mehr öffentlich gefördertem Wohnungsbau, was sich schon daraus ergibt, dass immer noch rund die Hälfte der Kölner Bevölkerung ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzt, während nicht einmal 7 Prozent der Kölner Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. Es bedarf

weiterer Wohnraumschutzsatzungen für Köln, um Verdrängungsprozesse zumindest sozialverträglicher zu gestalten. Berlin hat mehr als 60 solcher Satzungen, Hamburg mehr als 40, München mehr als 20, Köln hat noch nur 2 und für Mülheim soll eine dritte nun hinzukommen. Es bleibt ein Rätsel, warum Köln mit solchen „Milieuschutzsatzungen“ derart knausert.

Natürlich müssen auch – und das macht es noch schwerer – ökologische und klimatische Gesichtspunkte Beachtung und Berücksichtigung finden. Plötzlich finden sich sogar Stimmen, die deshalb ein Siedlungsprojekt wie den Stadtteil Kreuzfeld im Kölner-Norden stoppen möchten, zu dem man sich nun endlich nach Jahrzehnten Überlegung entschlossen hat. All dies macht die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zum Balanceakt. Sollte sich die Anzahl der Kölner Haushalte in den nächsten Jahren jedoch nicht drastisch reduzieren, wird man auf derartige Siedlungsprojekte wie Kreuzfeld angewiesen sein. Nur mit dem Ausbau der Nachverdichtung, dem Schließen von Baulücken, der Aufstockung von Wohnungsgebäuden und dem Überbau von Parkplätzen und Supermärkten wird es nicht getan sein. Natürlich sind dies Möglichkeiten, die in Zeiten akuter Wohnungsnot genutzt werden müssen. Dass sie ausreichen, muss bezweifelt werden. Duschen ohne nass zu werden, das ist nun einmal nicht möglich.

Es wäre schön, wenn der Ausblick in die Zukunft des Kölner Wohnungsmarktes weniger spannend wäre. Noch ist es jedenfalls der Blick in die Glaskugel.

## köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.

### **köln ag: Starke Impulse für den Wohnungsmarkt in Köln und dem Umland**

Die Schaffung von neuen, bezahlbaren Wohnungen stand auch 2020 und 2021 im Mittelpunkt der Geschäftsaktivitäten der köln ag, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Mit einer erneut beeindruckenden Bautätigkeit haben die genossenschaftlichen, industrieverbundenen, kirchlichen, kommunalen und sonstigen Wohnungsunternehmen der köln ag einen enormen Beitrag geleistet, um der steigenden Nachfrage ein adäquates Angebot gegenüberzustellen: 2.270 Wohnungen wurden 2020 in Köln und im Umland durch die Mitgliedsunternehmen fertiggestellt. 2021 kamen weitere 2.089 Wohnungen dazu. Neben der beeindruckenden Zahl von insgesamt 4.359 fertiggestellten Wohnungen ist vor allem hervorzuheben, dass alle diese Wohnungen entweder öffentlich gefördert sind oder freifinanziert im preisgünstigen Segment. Mit 1.922 fertiggestellten Neubauwohnungen allein in Köln war die Bauleistung der köln ag auch in der Rheinmetropole hervorragend. Doch auch im Umland wurde kräftig gebaut und modernisiert: 1.256 Wohnungen wurden dort 2020 fertiggestellt, 2021 waren es 1.181. 1.063 Baugenehmigungen in Köln und weitere 1.035 gestellte Bauanträge zum Jahresende 2021 sind ein weiterer Beleg dafür, dass der Wohnungsbau den Mitgliedsunternehmen der köln ag ein Anliegen mit höchster Priorität ist. Dabei legt die Gemeinschaft nicht nur Wert auf die quantitativen Steigerungen, sondern

## Beiträge der Kooperationspartner\*innen

auch auf die Tatsache, dass hinter den Zahlen abwechslungsreiche Quartiere mit qualitativ hochwertigen Wohnungen stehen. Insofern beteiligt sich die köln ag mit den Projekten ihrer Mitgliedsunternehmen auch an der städtebaulichen Gestaltung.

Und das zu nach wie vor bezahlbaren Preisen. Mit 7,00 €/m<sup>2</sup> lag die durchschnittliche Nettoalkalmiete im vergangenen Jahr erneut um gut ein Drittel unter dem Marktdurchschnitt. Für Köln selbst betrug die Durchschnittsmiete der Mitgliedsunternehmen 7,09 €/m<sup>2</sup>. Mit 15 Cent oder 2,2 Prozent bewegte sich die Steigerung der durchschnittlichen Nettoalkalmiete aller köln ag-Wohnungen im Rahmen.

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen in den vergangenen beiden Jahren mehr als 1,5 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. 2020 waren es 772 Millionen Euro, im darauffolgenden Jahr bewegten sich die Investitionen mit 771 Millionen Euro auf dem gleichen Niveau. Damit sorgt die köln ag nicht nur für dringend benötigten Wohnraum, sondern stärkt auch den vorhandenen Wohnungsbestand. Von dieser Leistung profitieren nicht nur die Menschen, die vernünftigen und preiswerten Wohnraum bekommen, davon profitieren auch die Wirtschaft und der Mittelstand in Köln und dem Umland. Für sie sind die Mitgliedsunternehmen der köln ag wichtige Auftraggeber und Motoren und stärken in nicht unerheblichem Maße den Standort im Rheinland.

Schon heute leben in den rund 190.000 Wohnungen, über die die Mitgliedsunternehmen der köln ag in der Rheinmetropole und im Umland verfügen, Menschen aus mehr als

100 Nationen. Zahlreiche Nachbarschaften, Bekanntschaften und sogar Freundschaften sind entstanden, unabhängig von der Herkunft der Mieter\*innen. Das friedliche Zusammenleben in den Vierteln und Quartieren ist allen ein wichtiges Anliegen, das durch kontinuierliche Quartiersarbeit vor Ort und durch zahlreiche Kooperationen gefördert und gestärkt wird. Die Herausforderungen des Kölner Wohnungsmarktes und die Notwendigkeit neuer und vor allem bezahlbarer Wohnungen bleiben allerdings nach wie vor groß. Auch, weil durch den Zuzug von Geflüchteten, die auf der Suche nach Sicherheit und Schutz vor Krieg und Verfolgung nach Köln und Umgebung gekommen sind, der Bedarf an Wohnungen noch zusätzlich gestiegen ist. Mit dem Krieg in der Ukraine hat sich dieser Bedarf aufgrund der zahlreichen Geflüchteten noch einmal stark erhöht. Die Unterbringung dieser Menschen, die dauerhaft hierbleiben werden, war bereits in den vergangenen beiden Jahren eine weitere Aufgabe, die die köln ag zuverlässig bewältigt hat. Die Mitgliedsunternehmen engagieren sich, trotz eines angespannten Wohnungsmarkts, auf dem es faktisch keinen Leerstand gibt, aktiv bei der Unterbringung von Geflüchteten. 1.285 Bestandsmietwohnungen wurden 2020 für die Unterbringung von Geflüchteten bereitgestellt. Noch mehr, nämlich 1.345, waren es 2021. Damit halten die Mitgliedsunternehmen das hohe Niveau und leisten einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe.

Darüber hinaus waren die Mitgliedsunternehmen der köln ag im Rahmen Ihrer Interessenvertretung und Ihres Engagements weiterhin aktiv beteiligt, die wohnungspolitischen The-

men, den Neubau in Köln und dem Umland und die Bestandserhaltung voranzutreiben. Auch die Aus- und Weiterbildung des Personals in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird von den Mitgliedsunternehmen als wichtige Aufgabe verstanden. Alle diese Themen wurden und werden durch intensive Mitarbeit z. B. im Wohnungsbauforum, im Klimarat, in der IHK und in den eigenen Verbandsräten intensiv vorangetrieben.

Zur köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 59 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 110.000 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. Das Engagement fürs Wohnen in Köln verdeutlichen auch einige attraktive Beispiele für Neubauprojekte der Mitgliedsunternehmen:

#### **Aachener SWG: Aktiv im Kölner Süden**

Im Kölner Süden, auf dem Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen, errichtet die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (SWG) 37 Mietwohnungen in zwei Gebäuden. 19 Wohnungen davon sind öffentlich gefördert, neun preisgedämpft und sieben freifinan-

ziert. Dazu entstehen zwei Wohngruppen für jeweils sieben Menschen und 39 Tiefgaragenstellplätze. Sämtliche Wohneinheiten sind barrierefrei, die Hälfte sogar rollstuhlgerecht. Ein KfW-55EE-Standard der Gebäude sowie ein nachhaltiges Energiekonzept inklusive Fernwärmeanschluss, Flachdachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen komplettieren das nachhaltige Konzept. Das Grundstück hat die Stadt Köln im Rahmen der Konzeptvergabe nach Erbbaurecht vergeben. Aufgrund ihrer Erfahrung im Erbbaurecht und der integrativen Quartiersentwicklung hat die Aachener SWG den Zuschlag bekommen. Das Bauprojekt wird vermutlich Ende 2023 fertiggestellt.

#### **DIE EHRENFELDER:**

##### **Lebenswertes neues Quartier in Ossendorf**

Attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum hat die Gemeinnützige Genossenschaft DIE EHRENFELDER in Köln-Ossendorf geschaffen. Mit der Vollendung des dritten und letzten Bauabschnitts wurde das Neubauprojekt „Ossendorfer Gartenhöfe“ fertiggestellt. Die 435 neuen Wohnungen ersetzen die ursprünglichen rund 300 Wohnungen an dieser Stelle, die in den 1930er Jahren erbaut wurden und sich in einem schlechten baulichen Zustand befanden. Mit den Neubauten wurde die Wohn- und Nutzfläche auf rund 32.000 m<sup>2</sup> verdoppelt. Gebaut wurden Ein- bis Fünfzimerwohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 128 m<sup>2</sup>, ein Drittel der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Dazu entstanden vier Tiefgaragen, Außenstellplätze, über 1.000 Fahrradstellplätze und Car-Sharing-Angebote. Die „Ossendorfer Gartenhöfe“ werden durch drei Holzpellet-Anlagen (inklusive Fußbodenheizung) beheizt. Ein weiterer Fokus lag auf der Wohn- und Lebensqualität, die durch die

#### **Beiträge der Kooperationspartner\*innen**

großzügigen Innenhöfe mit Spiel- und Grünflächen sowie urban gardening-Flächen für die Mitglieder dauerhaft gesichert werden soll. Darüber hinaus wurden eine Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte, ein Eiscafé und ein Mehrzweckraum für Kurse und Veranstaltungen realisiert.

#### **Baugenossenschaft „Grundstein“: Neubauprojekt im Ursprungsveedel**

An der Mannsfelder Straße in Köln-Raderberg wurde vor mehr als 100 Jahren die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Grundstein“ eG gegründet. Dort, an ihrem Ursprung, errichtet sie nun 86 moderne Neubauwohnungen, von denen 29 öffentlich gefördert werden. Ende 2019 haben die Bauarbeiten an dem Projekt begonnen, mit denen die vorherigen Bauten an gleicher Stelle ersetzt werden. Nach Plänen des Architekturbüros Baufrösche, Architekten und Stadtplaner GmbH aus Kassel überzeugt der Neubau straßenseitig durch eine durchgehende Loggia mit Schiebeläden für Sicht- und sommerlichen Wärmeschutz und gibt dem Straßenbild ein einprägsames Erscheinungsbild. Außerdem ist eine moderate, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung von vormals 78 auf 86 Wohnungen vorgesehen. Es entsteht ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Wohnformen, die eine lebendige Nachbarschaft zwischen Familien, älteren Menschen, Singles und Studierenden begünstigt und langfristig eine ausgewogene Bewohnerstruktur sichert. Die Wohnungsgrößen reichen von Ein- und Zweizimmerwohnungen, darunter auch rollstuhlgerechte Wohnungen, bis hin zu familienfreundlichen Drei- bis Fünfzimmerwohnungen. Die Gesamtwohnfläche wird deutlich erhöht, und jede Wohnung verfügt über einen

Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Der erste Bauabschnitt mit 47 Wohnungen ist bereits fertiggestellt, die übrigen 39 Wohnungen sind voraussichtlich Ende 2023 bezugsfertig.

#### **Kölner Wohnungsgenossenschaft: Gemeinschaftliches Wohnen auf dem Sürther Feld**

Gemeinschaftliches Wohnen im Sinne einer guten, unterstützenden Nachbarschaft – mit diesem Konzept erhielt die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG den Zuschlag für ein Grundstück auf dem Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen. Ende vergangenen Jahres wurden die beiden Neubauten mit insgesamt 40 Wohnungen, 16 davon öffentlich gefördert, fertiggestellt. In dem Projekt sind auch eine Wohngemeinschaft für neun demenziell erkrankte Menschen, zwei Gruppenwohnungen für je vier geistig behinderte Menschen sowie vier Wohnungen für Menschen mit geistiger Behinderung, die ein selbstständiges Leben mit einer Betreuung führen können, integriert worden. Deren Träger und Koordinatoren, die Lebenshilfe Köln, die Lebenshilfe Rodenkirchen und die Agentur für Wohnkonzepte Schneider, haben das Konzept gemeinsam mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft und dem Architekturbüro Maier Architekten aus Köln entworfen. Rund Zwei-drittel der neuen Wohnungen sind Ein- und Zweizimmerwohnungen, etwas mehr als ein Viertel sind Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dazu kommen zwei große, familiengerechte Fünfzimmerwohnungen im Erdgeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt knapp 3.000 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei. Mit dem Projekt hat sich die Kölner Wohnungsgenossenschaft auch um den Deutschen Bauherrenpreis 2022 beworben.

## Wohnungsbau Initiative

Köln (WIK)

Vereinte Kompetenz für  
den Kölner Wohnungsbau

**Wir möchten Köln gestalten,  
Wohnraum schaffen und Heimat bieten**  
**wik.koeln**

### Selbstverständnis

Die WIK ist ein Zusammenschluss von Bauträgern, Projektentwicklern und bauträgernahen Dienstleistern, zu denen mittlerweile 34 Mitglieder zählen. Die Mitglieder der WIK tragen gemeinsam maßgeblich zum Wohnungsneubau in Köln bei, auch zum öffentlich geförderten. Dabei verfolgt die WIK ein klares Ziel: mehr Wohnraum und damit eine lebenswerte Heimat in Köln zu schaffen. Durch die unterschiedlichen Unternehmen bündelt die WIK bestmöglich Expertise und Tatkraft und bietet Stadtverwaltung und Politik ihre Unterstützung in Form von Fachkompetenz und Dialog an. Köln braucht deutlich mehr Wohnungsneubau – nach wie vor.

Wir möchten für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen, indem wir die Fertigstellungszahlen von Wohnungsneubauten in Köln deutlich erhöhen und sehen das im Kölner Wohnbündnis formulierte Ziel der Steigerung der jährlichen Bauleistung auf 6.000 Wohnungen – nach wie vor – als erstrebenswert an. Denn jede neu gebaute Wohnung trägt zur dringend benötigten Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei.

### Plan- und Genehmigungsverfahren beschleunigen

Die im Vergleich zu anderen Großstädten in Köln deutlich längeren Plan- und Genehmigungsverfahren müssen dringend beschleunigt werden. Neben der Ausstattung der Bauverwaltung mit dem notwendigen Personal und der Optimierung von zeitintensiven Abstimmungsprozessen innerhalb der Verwaltung (Schnittstellenmanagement), aber auch zwischen Verwaltung und Politik, ist der Abbau komplexer Planungsdichten erforderlich.

### Verlässlichkeit und Vertrauensschutz

Die aus den Abstimmungsprozessen resultierenden politischen Vorgaben müssen ebenso Bestand haben wie entsprechende Zusagen der Bauverwaltung im Rahmen von Genehmigungsprozessen. Der Vertrauensschutz in Bezug auf politische Vorgaben ist für die Wohnungswirtschaft hinsichtlich einer nachhaltigen Kalkulation und einer effizienten Abwicklung der Projekte unabdingbar. Einmal erteilte Zusagen beziehungsweise getroffene Vereinbarungen müssen nach Möglichkeit bis zum Abschluss des Planungs- beziehungsweise Genehmigungsprozesses Bestand haben. Durch eine möglichst klare Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen Politik und Verwaltung können zudem Kapazitäten für weitere Planungs- und Genehmigungsprozesse geschaffen werden.

### Die Wohnungswirtschaft frühzeitig in politische Diskussionen einbinden

Die WIK will sich frühzeitig in mögliche, den Wohnungsneubau und die Stadtentwicklung betreffende, Neuplanungen und Neuregelungen durch Stadtverwaltung und Politik einbringen und konstruktiv mit den Institutionen

### Beiträge der Kooperationspartner\*innen

zusammenarbeiten. Darüber hinaus wird die frühzeitige Einbindung der Wohnungswirtschaft und weiterer fachkundiger Organisationen in die Diskussions- und Entscheidungsprozesse rund um den Wohnungsneubau und die Stadtentwicklung angestrebt, wie es bereits im Rahmen des Kölner Wohnungsbauforums und seinen diversen Facharbeitsgruppen stattfindet. Durch ein Höchstmaß an Transparenz und Information für die Stadtgesellschaft steigt die Wahrscheinlichkeit, dass im Vorfeld formulierte Ideen auch eine breite Akzeptanz finden. Und die Expertise und Fachkompetenz der WIK trägt am Ende maßgeblich dazu bei, dass die praktische Umsetzung final auch funktioniert.

### Bekenntnis zur wachsenden Stadt

Köln ist Metropole und die Metropolen wachsen weltweit. Das Zusammenleben in einer Stadt der kurzen Wege, mit gemischten und lebendigen Quartieren, vielfältigen Bildungs- und Arbeitswelten und attraktiven kulturellen

und gastronomischen Angeboten zieht die Menschen an und Köln ist hier keine Ausnahme sondern leuchtendes Beispiel. Der hohen Nachfrage muss mit strategischer Planung begegnet werden – in den Kölner Perspektiven 2030+ finden sich gute Ansätze für die klimagerecht und nachhaltig wachsende Stadt. Die Wohnungsbau Initiative Köln bietet jegliche Unterstützung bei deren Realisierung an.

### Auf den Punkt gebracht: Eine beispielhafte Auswahl unserer Kölner Projekte in 2020 und 2021

Auf Wunsch des Herausgebers haben wir Ihnen im kommenden Abschnitt unsere Projekte mit gefördertem Wohnungsbau zusammengestellt. Darüber hinaus möchten wir Sie gerne auf die folgenden Projekte hinweisen:

#### Ringviertel, Köln-Rodenkirchen

Ein Projekt der PE Ringviertel GmbH&Co.KG, einem Joint Venture der Bauwens GmbH&Co. KG und der Convalor Projektpartner GmbH



Entlang der Ringstraße in Rodenkirchen entstehen rund 350 Wohneinheiten und eine 6-gruppige KiTa. 30 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Verteilt werden diese auf sieben Baukörper, welche städtebaulich 4 Höfe ausbilden, die über eine begrünte Allee miteinander verbunden sind.

Oberirdisch erhält das Areal öffentliche und private Grün- und Spielbereiche, die fußläufig miteinander verbunden sind. Der ruhende Verkehr ist in der Tiefgarage untergebracht, welche alle Gebäude miteinander verbindet.

Das energetische Konzept entspricht dem KfW 40 Standard und ist frei von fossilen Brennstoffen. Photovoltaikanlagen auf Dächern versorgen das Quartier mit regenerativem Strom und hocheffiziente Wärmepumpen nutzen die Energie des Grundwassers, die für die Beheizung und Warmwasserbereitung verwendet wird.



Der Satzungsbeschluss für das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren wird Ende 2022 erwartet. Bei einem Baubeginn 2023 können die ersten Wohnungen 2025 bezogen werden.

#### **Wohnpark „An der Cimberstraße“**

##### **in Köln-Gremberghoven**

##### **Ein Projekt der Deutschen Reihenhaus AG**

Nach mehr als zehn Jahren Entwicklungszeit startete die Deutsche Reihenhaus AG Ende des Jahres 2020 mit den Bauarbeiten auf dem rund 20.000 Quadratmeter großen Grundstück im Stadtteil Gremberghoven. Der bundesweit tätige Bauträger, der seinen Firmensitz in Köln hat, errichtet hier ein neues Stadtquartier mit insgesamt 69 klimafreundlichen Einfamilienhäusern. Zielgruppe sind in erster Linie junge Familien, die ein Eigenheim unter 41 Häusern des Typs „145 m<sup>2</sup> Familien-glück“ und 28 Häusern des Modells „120 m<sup>2</sup> Wohnraum“ käuflich erwerben können.



#### **Beiträge der Kooperationspartner\*innen**

Nachverdichtung anstelle von Flächenfraß: Auf der jahrzehntelang brachliegenden innerstädtischen Fläche entsteht in serieller Bauweise ein Reihenhauswohnpark mit vielen Grünflächen und einem die Nachbarschaft fördernden Gemeinschaftsplatz mit Spielmöglichkeiten. Die Energieversorgung erfolgt dezentral über Technikzentrale, von der aus ein Blockheizkraftwerk für alle Häuser Strom und Wärme produziert. Das ist nicht nur ökologischer und ökonomischer, sondern es schafft auch mehr Platz in jedem Haus. Zudem sind alle Käufer\*innen Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG): Bestimmte Teile des Wohnparks sind Sondereigentum, für einige gibt es Sondernutzungsrechte und das Gemeinschaftseigen-tum gehört allen.

Die Gestaltung des neuen Quartiers ist nachbarschaftsfreundlich dank der seriellen Bauweise, die die Deutsche Reihenhaus AG seit

mehr als 20 Jahren betreibt. Die ersten Häuser wurden Ende 2021 errichtet und bereits in der ersten Jahreshälfte 2022 soll das insgesamt elfte Bauprojekt des Unternehmens in Köln vollständig fertiggestellt sein.

#### **MeIEHR**

##### **Melatengürtel, Ehrenfeld**

##### **Ein Projekt der Metropol Immobiliengruppe**

Im Kölner Szene-Viertel Ehrenfeld entstand 2020/21 das digitalste Mietwohnhaus Kölns. Die Metropol Immobiliengruppe entwickelte und baute auf einer Gesamtfläche von 2.100 qm 32 Wohneinheiten und eine Großtagespflege, die seit Juni 2021 vollvermietet sind.

Das Besondere an diesem Neubau sind die zahlreichen digitalen Features, die einerseits für Mieter Komfort und Sicherheit bieten, andererseits die Verwaltung und den Betrieb des Objekts smart zu machen.



Die Mieter profitieren u.a. von den per App steuerbaren Smart-Home Features sowie dem digitalen schwarzen Brett im Hausflur, digitaler Türklingel, -Packstation und -Haus-schließanlage.

Metropol versteht als langfristig engagierter Bestandshalter die Digitalisierung von Objekten als notwendigen Schritt, das Portfolio zukunftsfähig zu gestalten. Und zwar über alle Assetklassen hinweg – sowohl für Bestand, als auch für Neubau. Denn digitale Objekte wie MeLEHR sind die Voraussetzung für nachhaltigen Immobilienbetrieb, z. B. für die Integration in die E-Mobilität, Ressourcen-Einsparungen durch Smartmetering und den Einsatz regenerativer Energien. Mehr Infos unter [melehr.metropol.de](http://melehr.metropol.de)

#### **PANDION COSY**

#### **Alsdorfer Straße, Köln-Braunsfeld**

An der Alsdorfer Straße im Stadtteil Braunsfeld werden nach den Plänen von HPP Architekten



rund 230 neue Wohnungen entstehen – davon etwa 160 Eigentumswohnungen, die um geförderten Wohnungsbau ergänzt werden. Insgesamt 30 Prozent der Wohnungen erhalten eine öffentliche Förderung. Auf dem 15.000 Quadratmeter großen Grundstück ist auch eine Kindertagesstätte geplant. Das PANDION Projekt bildet die Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbegebiet und erweitert das Wohnungsangebot für alle Altersgruppen.

#### **Selbstbestimmt bis ins hohe Alter leben**

#### **Neues Wohnen für Senior\*innen in Köln-Porz**

Kurz mal zwischendurch zur Entspannung an den Rhein oder schnell zum Einkaufen in die Porzer City – das alles ist zu Fuß möglich. Bei unserer neuen Seniorenwohnanlage am Friedrich-Ebert-Platz spielt das Großstadtleben in Köln alle seine Trümpfe aus.

Ein Highlight ist auch die architektonische Gestaltung des gesamten Gebäudeensembles, das sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügt.

Insgesamt entstehen 52 öffentlich geförderte barrierefreie Zweiraumwohnungen mit Wohnflächen von 46 bis 65 Quadratmeter. 38 Wohnungen sind für Einpersonenhaushalte und 14 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte ausgelegt. Durch die Förderung ist der Mietpreis günstig: Die Nettokaltmiete beträgt 6,80 Euro pro Quadratmeter. Für den Bezug einer Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich.

Dass der Fokus bei den Wohnungen neben einem fairen Mietpreis auf modernem Wohnkomfort und Qualität liegt, zeigt sich unter anderem an den durchdachten Grundrissen, den großen Fensterflächen und der praktischen, schicken Ausstattung der Bäder, zu der selbstverständlich auch ebenerdige Duschen gehören. Im Sommer werden die hübschen Loggien zum zweiten Wohnzimmer. Aufzüge führen vom Keller auf alle Etagen. Den zukünftigen Bewohnern stehen 45 Stellplätze für Pkw in der Tiefgarage und 46 Stellplätze für Fahrräder in zwei Fahrradkellern zur Verfügung.

Kommunikation, ein gutes Miteinander und verschiedene Freizeitaktivitäten sind wesentliche Elemente des Konzepts „Aktives Seniorenwohnen“ der gemeinnützigen Dienstleistungsgesellschaft Parea, die für die soziale Betreuung der Bewohner\*innen zuständig ist. Im ersten Obergeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiger und behaglich eingerichteter Gemeinschaftsraum mit eigener Küche, Dachterrasse und begrüntem barrierefreien Dachgarten im Innenhof. Im Gemeinschaftsraum bietet Parea gGmbH ein abwechslungsreiches Programm, zu dem alle Mieter\*innen herzlich eingeladen sind.

Im Erdgeschoss des Hauses sind Gewerbeeinheiten vorgesehen. Voraussichtlich ab Mitte 2023 sollen die Neubau-Seniorenwohnungen von ihren Erstmietenden bezogen werden können. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf etwa 16,75 Millionen Euro.



## LEG Immobilien

### LEG Immobilien SE engagiert sich für bezahlbaren Wohnraum in Köln

Allein im Stadtgebiet von Köln bewirtschaftet die LEG Immobilien SE mit ihrer Niederlassung Köln über 4.200 Wohnungen in einem breit gefächerten Portfolio – vom Neubau bis zu älteren Gebäuden, von 1- bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für alle Zielgruppen. Davon sind über 1.400 Wohnungen öffentlich gefördert. Die Fluktuation im vergangenen Jahr und in den ersten vier Monaten 2022 war stark rückläufig: 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,2 Prozent, von Januar bis April dieses Jahres bei sehr niedrigen 5,1 Prozent. Der durchschnittliche Mietpreis betrug im Jahr 2021 bei Neuvermietung 7,15 Euro. Der Leerstand lag bei einem Prozent und war allein fluktuationsbedingt, was einer Vollvermietung gleichkommt. Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, weiterhin guten Wohnraum zu einem fairen Preis in Köln zu schaffen und setzt dazu einige Neubauprojekte um. Mit der LEG Bau- en GmbH hat das Unternehmen eine eigene Gesellschaft geschaffen, die sich um alle Neubauaktivitäten kümmert. Weitere Hinweise unter [www.leg-wohnen.de](http://www.leg-wohnen.de)

#### Aufwändigstes LEG-Projekt:

##### Quartier Schlebuscher Weg in Höhenhaus

Mit ihren Neubauaktivitäten möchte die LEG einen nachhaltigen Beitrag dazu leisten, zusätzlichen Wohnraum dort zu schaffen, wo er besonders dringend gebraucht wird. Der Neubau in Köln-Höhenhaus ist aktuell das größte und aufwändigste Projekt in diesem Bereich. Dort entwickelt die LEG ihr Quartier rund um den Schlebuscher Weg weiter. 2022 wird der Abschluss des gemeinsam

mit der Stadt Köln betriebenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Bauanträge für den ersten Bauabschnitt der Siedlung werden im Laufe des Jahres eingereicht. Es entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 412 Wohnungen, davon acht Reihenhäuser, die ebenfalls vermietet werden. Alle neuen Wohnungen werden barrierefrei sein. Die Neubauten eignen sich daher für mobilitätsingeschränkte Menschen ebenso wie für generationsübergreifendes Wohnen. Insgesamt entsteht ein den künftigen energetischen Anforderungen entsprechendes Neubauquartier mit zeitgemäßen, familien- und seniorengerechten Wohnungen. Die bisherigen Gebäude aus den 1960er Jahren mit rund 200 Wohnungen werden sukzessive durch die Neubauten ersetzt. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten. Teil des 1. Bauabschnitts ist auch eine 6-gruppige Kindertagesstätte. Mit der Stadt und den Stadtentwässerungsbetrieben (StEB) wird eine innovative Form der Wärmeversorgung geplant. Einem in der Nähe liegenden großen Abwassersammler der StEB wird Wärme entzogen und über ein neues Leitungsnetz in die verschiedenen Bauabschnitte des Quartiers geführt. Insgesamt investiert die LEG mehr als 160 Millionen Euro. Rund ein Drittel der Neubauten werden als Sozialwohnungen angeboten. Zusätzlich stehen bis zu acht Prozent preisgedämpfte Wohnungen für die heutigen Mieter zur Verfügung.

Die Standards eines energieeffizienten, modernen Neubaus mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse und innovativer Energieversorgung zu erreichen, wäre mit einer umfassenden Modernisierung der Bestandsgebäude technisch und wirtschaftlich nicht

### Beiträge der Kooperationspartner\*innen

sinnvoll möglich gewesen, wie Machbarkeitsstudien ergeben haben, mit denen die LEG zwei renommierte Kölner Stadtplanungs- und Architekturbüros beauftragt hat. Diese kommen übereinstimmend zu dem Schluss, dass es zur Schaffung von Wohnraum sinnvoll ist, die bestehenden Gebäude durch Neubauten mit mehr als doppelt so vielen Wohnungen zu ersetzen. Auf dieser Basis und in enger Kooperation mit der Stadt Köln hat die LEG in einem wettbewerblichen Verfahren mit internationaler Beteiligung von verschiedenen Planungsbüros die unter städtebaulichen, freiraumbezogenen und architektonischen Gesichtspunkten bestmögliche Lösung entwickeln lassen. Die Beiträge der zwei Siegerbüros – für den städtebaulichen Teil die Arbeit des Büros Urban Agency Copenhagen (DK) und für den architektonischen Teil die Arbeiten des dänischen Büros und die des Büros pbs architekten aus Aachen – wurden den weiteren Planungsschritten zugrunde gelegt. Das behutsame städtebauliche Konzept nutzt den vorhandenen Raum optimal, berücksichtigt Kleinteiligkeit, ergänzt bestehende Strukturen und bewahrt gleichzeitig die großen Qualitäten des gewachsenen, grünen Quartiers in Höhenhaus. Mit diesem Team wird nun das städtebauliche, freiraumplanerische Konzept realisiert.

Als Anlaufstelle für die Bestandsmieter wurde zudem bereits 2019 ein Informationsbüro im Quartier eingerichtet. Außerdem wurden und werden die Mieter bei Info-Abenden und Mietersammlungen engmaschig informiert und in Einzelgesprächen beraten. Vor allem die Umzüge sind mit viel Aufwand und Unsicherheiten verbunden. Deshalb hat die LEG ein Umzugsbetreuer-Team etabliert, um

den Mietern die Zeit bis zum Wiedereinzug so angenehm wie möglich zu machen und ihnen bei allen Fragen rund um den Umzug mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. So kümmert sich das Team unter anderem um die Vermittlung von Zwischenwohnungen, die Organisation und Kostenübernahme der Umzüge sowie die Beratung zur Wohnungswahl in den Neubauten. Aus den mannigfaltigen Kontakten mit den heutigen Bewohnern ist deutlich geworden, dass viele auch künftig in ihrem Veedel wohnen bleiben möchten. Dazu liefert die LEG die Grundlage, indem voraussichtlich ab 2025 die Neubauwohnungen im 1. Bauabschnitt bezogen werden können.

### Neubau auf ehemaligem Güterbahnhof-Gelände: Wohnungen in Ehrenfeld

Preisgünstige Wohnungen sind auf dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt wie Köln nicht leicht zu finden. Mit ihrem Neubauvorhaben „Ehrenveedel“ schafft die LEG ein zusätzliches Angebot für gutes und bezahlbares Wohnen und leistet damit einen gesamtgesellschaftlichen Beitrag. Der neue Wohnraum entsteht auf dem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück, das die LEG 2020 von der PANDION Real Estate erworben hat. Dort entstehen 53 öffentlich geförderte Mietwohnungen neben elf frei finanzierten Wohnungen und 43 PKW-Stellplätzen. Die Planung sieht vier Mehrfamilienhäuser in einer Zeilenstruktur entlang der neuen Erschließungsstraße vor, mit einem ruhigen begrünten Innenhof mit Kinderspielplatz. Durch den etwa 80-prozentigen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen werden hier insbesondere Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen ein schönes Zuhause finden. Die Wohnungen liegen im Ehrenveedel, einem

rund 70.000 Quadratmeter großen Stadtquartier im derzeit sehr stark nachgefragten Stadtteil Ehrenfeld, auf dem ehemaligen Güterbahnhof mit einer guten ÖPNV-Verbindung an das Stadtzentrum. Der Bauantrag wurde Ende 2021 eingereicht. Die Realisierung wird voraussichtlich Anfang 2023 beginnen; Ende 2024 wird das Projekt fertiggestellt. Dabei richtet sich das neu geschaffene Angebot an alle Zielgruppen: Neben Familien, Singles oder jungen Paaren errichtet die LEG auch Wohnraum für ältere Menschen, da die Wohnungen nicht nur günstig, sondern auch barrierefrei sein werden. Das Projekt soll nach dem Standard des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NahWoh) umgesetzt werden. Ein von der LEG beauftragter Zertifizierungskoordinator begleitet Planung und Bau.

#### **Weitere Neubauten in Roggendorf geplant**

Zudem hat die LEG 2020 ein unbebautes, rund 3.500 Quadratmeter großes Grundstück in Köln-Roggendorf, an der Berrischstraße/Im Mönchsfeld, von den Stadtwerken erworben. In diesem Jahr möchte die LEG es um eine angrenzende städtische Freifläche von rund 2.000 Quadratmetern erweitern. Die Stadt hat diesbezüglich bereits ein Erstandungsrecht zugunsten der LEG beschlossen. Auf beiden Grundstücken zusammen können dann nach Teilaufhebung des Bebauungsplans und Durchführung eines von der LEG zu beauftragenden Qualifizierungsverfahrens etwa 100 Wohnungen entstehen, davon 30 Prozent öffentlich gefördert. Zusätzlich ist der Bau einer Jugendeinrichtung vorgesehen.

## Medienberichte

Capital  
von Alexandra Jegers  
20.03.2020

### Was die Corona-Krise für den Immobilienmarkt bedeutet

Die Corona-Pandemie hat so gut wie alle Anlageklassen auf Talfahrt geschickt, nur der Immobiliensektor präsentiert sich nach wie vor robust. Woran das liegt – und warum das nicht so bleiben dürfte.

Seit dem Ausbruch des Coronavirus erlebt die Weltwirtschaft eine Krise, wie es sie in vergleichbarer Weise bislang noch nicht gegeben hat. Wirtschaft und Gesellschaft befinden sich im Ausnahmezustand. Förderbänder stehen still, das öffentliche Leben wird flächendeckend praktisch eingefroren. Investoren erleben derzeit einen rabenschwarzen Handelstag nach dem anderen. Rund um den Globus befinden sich die Aktienmärkte im freien Fall. Der deutsche Leitindex Dax verzeichnete in den vergangenen Tagen die größten Verluste seit der Finanzkrise 2008, auch der Ölpreis brach krachend ein. Selbst Gold, das Krisenmetall schlechthin, verlor massiv an Wert. Am Mittwoch (18. März 2020) stand der Preis pro Feinunze etwa bei 1.496 US-Dollar, rund sechs Prozent niedriger als noch vor einer Woche.

Einzig am Wohnungsmarkt ist die Corona-Panik bislang überschaubar. Die Preise für Häuser und Wohnungen sind in den zehn größten deutschen Städten bislang stabil geblieben, zeigt eine Auswertung des Finanzdienstleisters Sprengnetter. Bis dato seien in Städten wie Berlin, München oder Düsseldorf keinerlei extreme Marktschwankungen zu beobachten, heißt es in dem Bericht.

Das muss aber nichts heißen, sagen Marktbeobachter: Anders als bei den Kapitalmärkten schlagen konjunkturelle Krisen in der Regel verzögert auf den Immobilienmarkt durch. Es ist also möglich, dass der Einbruch erst noch kommt. Manche Experten fürchten sogar, dass das Coronavirus eine Kettenreaktion auslösen könnte, und warnen vor dem Platzen einer Immobilienblase.

#### Bauherren müssen sich auf Verzögerungen einstellen

Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und hält derlei Sorgen für übertrieben. „Es gibt derzeit keine Anzeichen dafür, dass sich auf dem deutschen Immobilienmarkt eine spekulative Blase entwickelt hat“, sagt der Volkswirt. Die Banken hätten weder exzessiv Immobiliedarlehen vergeben, noch habe man in der Vergangenheit einen maßlosen Bauboom beobachten können. Im Gegenteil: Die Bautätigkeit

### Medienberichte

hänge der Nachfrage nach wie vor hinterher, erklärt der Ökonom. Er rechnet nicht damit, dass es kurzfristig zu einer scharfen Korrektur am Markt kommen wird.

Gleichwohl dürfte die Corona-Krise Spuren hinterlassen. „Denkbar ist, dass sich Privatinvestoren bei Immobilienkaufen erstmal zurückhalten und abwarten, wie sich die Lage weiterentwickelt“, sagt Voigtländer. Bauherren müssen sich auf Verzögerungen einstellen. Viele Handwerksunternehmen haben ihre Arbeiten an Baustellen bereits heruntergefahren oder ganz eingestellt. Sollte die Politik tatsächlich landesweite Ausgangssperren beschließen, dürfte die Neubautätigkeit bis auf Weiteres zum Erliegen kommen. Wie schwer die Pandemie den Markt treffen wird, hängt davon ab, wie lange die Krise andauert, erklärt der IW-Experte. Je länger die Krise über Mitte April hinausgeht, desto größer dürften die Blessuren für den Immobiliensektor sein.

#### Die Zinsen bleiben niedrig

Immerhin: Wer mit dem Gedanken spielt, sich in naher Zukunft eine Immobilie zu kaufen, muss sich zumindest um steigende Bauzinsen vorerst keine Sorgen machen. „Solange die Unsicherheit durch das Coronavirus bestehen bleibt, wird sich an der Zinssituation nichts ändern“, sagt Michael Neumann, Vorstand des Finanzdienstleisters Dr. Klein.

Er hält es für möglich, dass das aktuelle Rekordtief sogar erneut durchbrochen wird. Als Grund nennt Neumann die hohe Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen.

Viele Anleger reagieren panisch auf die Einbrüche an den Finanzmärkten und flüchten in als sicher geltenden Papiere. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel dadurch in der vergangenen Woche zeitweise auf minus 0,86 Prozent – ein neuer Negativrekord. Banken orientieren sich bei der Höhe der Bauzinsen an den Konditionen von Pfandbriefen, die wiederum von den Renditen der Bundesanleihen abhängen. Entsprechend ist der Bauzins jüngst erneut in den Keller gerauscht. Mit 0,41 Prozent liegt der Zinssatz für ein Baudarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung beim günstigsten Anbieter laut Dr. Klein derzeit so tief wie noch nie.

KSTA  
von Dirk Riße  
17.04.2020

## Wohnen in Köln Situation für Mieter verschärft sich trotz mehr Sozialwohnungen

Stadt und Land haben 2019 so viele Kölner Wohnungen öffentlich gefördert wie seit Jahren nicht mehr. Das Amt für Wohnungswesen erteilte im vergangenen Jahr Förderzusagen für 1.139 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Das ist der höchste Wert seit 2006 und liegt oberhalb der Zielmarke von 1000 Wohnungen, die sich die Stadt selbst gesetzt hat. Für die Förderung erhielt die Stadt vom Land NRW 151,6 Millionen Euro.

Für 126,5 Millionen Euro werden 865 neue Mietwohnungen gefördert, 25,1 Millionen Euro gehen an Bestandsprojekte. Auf ehemals städtischen Grundstücken werden 456 (2018: 210) Wohnungen gefördert. Der GAG Immobilien AG wurden 88,3 Millionen Euro Fördermittel für 579 Wohnungen bewilligt.

### Viele Kölner mit WBS-Anspruch

Andererseits sind 380 Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausgefallen und können nun auf dem freien Wohnungsmarkt zu höheren Mieten angeboten werden. Der Bestand an Sozialwohnungen ist in Köln in den vergan-

genen 30 Jahren deutlich zurückgegangen. Gab es Anfang der 1990er Jahren noch gut 20 Prozent Sozialwohnung in der Stadt, waren es 2018 nur noch 6,9 Prozent oder gut 38.600 Wohnungen gewesen, erläuterte Hans Jörg Depel, Sprecher des Mietervereins Köln.

Dabei hätten 40 Prozent der Kölner einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine günstige Wohnung. Höhere Mieten machen den Kölner immer mehr Probleme: 2016 musste ein Drittel mehr als 30 Prozent ihres Einkommens ausgeben, um die Miete zahlen zu können. Acht Prozent mussten mehr als 50 Prozent aufwenden, heißt es im jüngsten städtischen Bericht „Wohnen in Köln“.

### Mieterverein fordert 2.000 geförderte Wohnungen pro Jahr

Der Mieterverein hält den neuen Rekordwert zwar für ein positives Ergebnis, fordert aber 2.000 geförderte Wohnungen pro Jahr. Denn in den vergangenen Jahren habe die Stadt ihre eigenen Zielwerte fast nie erreicht. Zum anderen steige die Einwohnerzahl von Köln rapide. Platz sei in der Stadt aber vorhanden. Die Kommune sei flächenmäßig größer als München, habe aber 400.000 Einwohner weniger.

Projekte wie Kreuzfeld, Rondorf-Nordwest und die Parkstadt Süd müssten nun zügig umgesetzt werden. „Es muss aber auch schlau gebaut werden“, sagte Depel, um Bausünden wie in Chorweiler und Meschenich zu ver-

## Medienberichte

meiden. Dort wurden in den 1970er Jahren Hochhäuser errichtet, ohne entsprechende Infrastruktur und öffentlichen Nahverkehr zu realisieren. Hochhäuser ausschließen will Depel aber nicht. „Man muss auch in die Höhe bauen können.“

### „Verlust kann nicht aufgehalten werden“

„200 geförderte Wohnungen mehr als 2018 ist nicht nichts“, sagt der Fraktionschef der Linken im Rat, Jörg Detjen. „Damit kann man aber den Verlust von Sozialwohnungen nicht aufhalten.“ Es müssten deutlich mehr geförderte Wohnungen gebaut werden: Allein in den letzten zwei Jahren seien Hunderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, bis 2024 fielen weitere 7.243 Wohnungen aus der Sozialbindung, 2024 sogar 4.278. „Köln braucht eine weitere kommunale Wohnungsbausellschaft, die neue Initiativen entwickelt.“

„Wir wünschen uns, dass die Zahlen noch höher wären, aber es ist klar eine Verbesserung“, sagte Sozialexpertin Ursula Gärtner (CDU). Gärtner hält aber wenig davon, die Rate der öffentlich geförderten Wohnungen in Bauprojekten wie Kreuzfeld oder Parkstadt Süd anzuheben. „Wir müssen Angst haben, dass uns die Investoren durch zu hohe Auflagen abspringen.“ Jede neue Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt. Und Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen, die aus der Preisbindung herausfielen, würden die Mieten nicht sofort erhöhen.

KSTA  
von Hendrik Pusch  
14.06.2020

## Zweckentfremdung: 10.000 Euro Bußgeld für Kölner Wohnungsbesitzer

Ein saftiges Bußgeld von 10.000 Euro hat die Stadt Köln einem 26-jährigem Taxifahrer aus Hennef auferlegt, der seine Dachgeschosswohnung in Kalk als Touristenunterkunft angeboten haben soll. Am Mittwoch wehrte der Mann sich vor dem Kölner Amtsgericht gegen das Knöllchen – teilweise mit Erfolg.

### Köln: Stadt geht von hohen

#### Mieteinnahmen aus

Ermittlungen hätten ergeben, dass die schlichte Dachgeschosswohnung des 26-Jährigen in dem Kalker Mehrfamilienhaus Mieteinnahmen von mehr als 3.000 Euro pro Monat abgeworfen hätte. Hochgerechnet bis heute wären das in 19 Monaten knapp 60.000 Euro, wenn man von einer Vermietung an 20 Tagen im Monat ausgeinge, so die Stadt.

Der Anwalt des früheren Möbelpackers führte aus, sein Mandant sei gar nicht zu belangen, da die strittige Wohnung an dessen Eltern vermietet sei. Die Satzung der Stadt lasse aber zu, auch den Eigentümer zu belangen, entgegnete ein leitender Stadtverwaltungsdirektor, der bei der Verhandlung anwesend war.

**Köln: Steuerfahndung ermittelt gegen den Eigentümer**  
Die angeführten Mietverträge für die Dachgeschosswohnung und ein weiteres Objekt in dem Haus seien fingiert, warf der Stadt-Mitarbeiter dem Wohnungsbesitzer vor. Er entziehe der Stadt wichtigen Wohnraum und schädige die Allgemeinheit. Aufgrund der hohen Mieteinnahmen und nicht gezahlter Kulturförderabgabe ermittelte ebenfalls die Steuerfahndung. Richter Christian Sommer attestierte dem Wohnungsbesitzer jedoch keinen Vorsatz, sondern ein fahrlässiges Handeln. Das Bußgeld sei daher zu mindern, auch im Hinblick auf das derzeitige Einkommen. Der 26-Jährige hatte angegeben, aufgrund der Corona-Krise arbeitslos zu sein.

### Kölner Richter reduziert Bußgeld

#### der Stadt drastisch

Letztlich setzte der Richter das Knöllchen auf lediglich 3.000 Euro fest, woraufhin der Vertreter der Stadt tief durchatmete. Der Beamte geht davon aus, dass die Wohnungen immer noch an Touristen vermietet werden und warnte: „Wir lassen Sie und Ihre Familie nicht mehr vom Haken!“

Aufgrund ausufernder Angebote über Internet-Portale wie „Airbnb“ hatte die Stadt Köln vergangenes Jahr eine neue Satzung erlassen, die gewerbliche Vermietungen von Privatwohnungen erschwert. „Zum Wohnen gebaut – Wohnungen sind keine Touristenunterkünfte“ so eine gleichzeitig gestartete Kampagne der Stadt, die noch heute auf Plakaten beworben wird.

## 1 Servicerufnummern

### **Wohnraumförderung**

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

### **Modernisierung bestehenden Wohnraums**

Telefon 0221 221-24287  
Telefon 0221 221-21870

### **Wohnungsmängel / Wohnraumschutz**

Telefon 0221 221-21447

### **Wohngeld**

Telefon 0221 221-0

### **Wohnberechtigungsscheine / Beratungsstelle für Wohnungssuchende**

Telefon 0221 221-24300

### **Behindertengerechtes Wohnen**

Telefon 0221 221-22686

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Telefon 0221 221-24006  
Telefon 0221 221-29464

### **Besondere Wohnformen**

Telefon 0221 221-27150  
Telefon 0221 221-25697

## 2 Kontakt/Impressum

### **Amt für Wohnungswesen**

Kalk-Karree  
Ottmar-Pohl-Platz 1  
51103 Köln  
  
Telefon 0221 221-23903  
wohnungsamt@stadt-koeln.de  
  
www.stadt.koeln



**Stadt Köln**

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen  
Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung  
tz

Bildnachweis  
Titel: Geförderter Mietwohnungsbau Porz-Urbach: GAG Immobilien AG;  
Seiten 16, 21, 24, 26, 27, 34, 50, 51, 72, 76, 77, 80, 84, 87, 88, 96, 112, 152;  
Seiten 57, 58: Thomas Zimmer; Seiten 62, 119, 123, 127, 129, 130, 131, 138,  
139, 141, 145, 146: Stadt Köln; Seite 64: KölnBusiness Wirtschaftsförde-  
rungs-GmbH; Seite 67: Kölner Studierendenwerk; Seite 114: shutterstock;  
Seiten 171 – 175: WIK

Druck  
Heider Druck GmbH, Bergisch Gladbach

13-js/56/800/01.2023





