

Wohnen in Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019

Ausblick 2020



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

Indikatoren	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohnerinnen und Einwohner	1.020.303	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
Haushalte	531.197	537.017	542.261	547.221	545.050	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841
Bevölkerung in Haushalten	999.035	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
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,88	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88
Wohnungen ¹⁾	537.666	539.935	541.890	544.630	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038	561.516	563.145
WE in Ein-/Zweifamilienhäusern ¹⁾	94.835	90.779	91.475	92.136	92.788	93.563	94.171	94.575	94.791	95.232	95.440
Wohnfläche/ Einwohner in m²	37,75	39,54	39,45	39,40	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32
Durchschnittliche Wohnfläche/WE in m²	71,63	75,25	75,42	75,57	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23
Baugenehmigungen (Wohnungen)	2.339	3.604	2.950	2.941	3.331	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715
Fertigstellungen (Wohnungen)	2.798	2.746	2.669	3.114	3.143	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	2.008	2.258	3.123	2.495	3.360	3.542	3.428	2.590	2.165	1.837	2.196
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	42.880	42.360	41.642	40.972	40.420	38.988	37.464	37.608	38.103	38.623	38.362
Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %	8,0	7,8	7,7	7,5	7,4	7,1	6,8	6,8	6,8	6,9	6,8
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich Eigentumsmaßnahmen)	42.982	41.888	40.126	38.917	37.932	35.907	34.055	33.356	33.249	32.774	32.182
Anteil der Sozialwohnungen in %	8,0	7,8	7,4	7,1	6,9	6,5	6,1	6,0	6,0	5,8	5,7
Bewilligung von Mietwohnungen	897	642	663	210	537	609	834	785	770	585	865
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	379	308	290	86	40	17	5	2	1	6	1
WE Investive Bestandsförderungen beziehungsweise Modernisierungsförderungen ²⁾	48	2	2	30	1	2	194	90	78	365	274
WBS-Anträge (jährlich)	15.998	16.306	16.454	16.052	15.373	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256
bezogene WE 1. Förderweg	3.705	3.658	3.504	3.358	2.763	2.614	2.255	2.390	2.292	2.161	2.194

WBS = Wohnberechtigungsschein
WE = Wohneinheiten

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

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

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019

Ausblick 2020

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser!



Köln wächst. Unsere Stadt ist ein attraktiver Arbeits- und Wohnort – die Wohnungsnachfrage wächst schneller als das Angebot. Bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Kölnerinnen und Kölner zu sichern und auszubauen, bleibt daher eines unserer wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Ziele – und eine große Herausforderung für unsere Stadt.

Die Devise: Bauen! Mit Mülheim Süd, Deutzer Hafen, Parkstadt Süd und Kreuzfeld werden in wenigen Jahren ganz neue Stadtteile entstehen. In den künftigen Quartieren werden wir Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglichen sowie Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität integrieren. Für die neuen Areale wird mit „Zero Waste“ auch Klimaneutralität angestrebt – mit dem Blick auf ein klimaneutrales Köln für mich ein besonderes Anliegen!

Mit dem Kooperativen Baulandmodell haben wir einen Hebel entwickelt, der Bauherinnen und Bauherren verpflichtet, bei Großprojekten 30 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert zu errichten und mit einer Mietpreisbindung günstiger zu vermieten. Dieses Modell entfaltet jetzt seine Wirkung. Mit der neuen Konzeptvergabe stehen außerdem vermehrt gute Ideen im Vordergrund: nicht der Verkaufspreis ist leitend bei der Vergabe städtischer Grundstücke, sondern das beste Konzept. Somit wollen wir gezielt alternative Wohnformen, Mehrgenerationenhäuser, Kulturräume und vielfältige Veedel ermöglichen und gewährleisten. Eine bevorzugte Vergabe in sogenannter Erbbaupacht hilft beispielsweise, auch genossenschaftliches Bauen zu fördern – für mich ein unerlässlicher Schritt für eine zukunftsgerichtete Wohnbaukultur!

Als Stadt arbeiten wir zudem an einer Beschleunigung der Baugenehmigungsprozesse. Ist die Genehmigung einmal erteilt, sind die Bauherinnen und Bauherren zu einem raschen Baubeginn aufgefordert. Ende 2019 zählten wir 7.200 baugenehmigte Wohnungen, wovon sich rund 4.500 im Bau befanden. Diese Differenz ist ein Höchststand und dauerhaft nicht hinnehmbar!

Die Wohnraumschutzsatzung gegen die illegale Vermietung von Ferienwohnungen, die dann den Kölnerinnen und Kölnern als Wohnraum fehlen, und die Milieuschutzsatzung im Severinsviertel, sind ebenfalls wichtige Instrumente für bezahlbaren Wohnraum. Zur Wahrheit gehört aber auch: unsere Flächenpotentiale sind für keines unserer Wachstumsszenarien ausreichend, wir müssen daher auch in diesen Themen in der Region denken!

Der vor Ihnen liegende Geschäftsbericht für das Jahr 2019 veranschaulicht die Entwicklungen des Wohnungsmarktes und gibt Ihnen einen Überblick über die attraktiven Förderkonditionen zum Wohnungsbau. Ich freue mich über Ihr Interesse!

Wenn Sie Fragen und Anregungen haben, lesen oder hören wir gerne von Ihnen!

A handwritten signature in black ink that reads "Henriette Reker". The signature is fluid and cursive.

Henriette Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

Köln, August 2020

Liebe Leserin,
lieber Leser,



Köln ist attraktiv, und immer mehr Menschen wollen in Köln leben. Das führt dazu, dass Angebot und Nachfrage nach Wohnungen im Ungleichgewicht sind und Wohnen und auch Leben in Köln für immer mehr Menschen und Familien teuer oder sogar zu teuer wird. Deshalb ist es Teil der Daseinsvorsorge, wenn sich die Verwaltung und in dieser das Amt für Wohnungswesen um Rahmenbedingungen für bezahlbares und gutes Wohnen kümmert. Dabei entfalten Wohnungsbauförderung, Wohngeldgewährung, Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen sowie die Unterbringung besonderer Gruppen unmittelbare oder mittelbare Wirkung.

Das Kölner Ergebnis der Wohnraumförderung 2019 ist positiv. Die 1.139 Förderungen im Berichtsjahr verteilen sich auf 865 neu entstehende Wohnungen und 274 Modernisierungen von Bestandswohnungen.

Neben der Wohnraumförderung galt dem Erhalt von Wohnraum besonderes Augenmerk. Die zuständige Wohnungsaufsicht greift ein, wenn dem Wohnungsmarkt mangels Instandsetzung oder durch Zweckentfremdung Wohnraum verloren geht. Besonders die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung, vielfach über Online-Portale organisiert, war ein Handlungsschwerpunkt. Die zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene neue Kölner Wohnraumschutzsatzung sowie die sukzessive personelle Verstärkung eröffnen der Wohnungsaufsicht die Möglichkeit, auch gegen diese Art der Wohnraumzweckentfremdung intensiver vorzugehen.

Die Zahl der in Köln untergebrachten geflüchteten Menschen ist weiter rückläufig. Ende 2019 waren dies 7.460 Personen, 2.756 weniger als Ende 2018, aber noch 2.319 Personen mehr als zum Jahresende 2014. Das mit städtischen Mitteln finanzierte Projekt Auszugs-Management wurde verstetigt und im Berichtsjahr um ehrenamtliche Unterstützung erweitert. Ziel ist, Geflüchteten bei der Suche nach Wohnraum zu helfen, um ihre Integration in die Gesellschaft zu erleichtern.

Die Unterbringung in Notunterkünften wurde 2019 nahezu beendet; etwa 75 Prozent der versorgten Geflüchteten leben in abgeschlossenen Wohneinheiten. Einen wertvollen Beitrag hierzu leisteten die fünf in Eigenregie errichteten Objekte mit 234 Unterkunftseinheiten für maximal 1.263 Menschen. Außerdem wurden 14 Einfamilienhäuser erworben, die seit ihrer Sanierung Geflüchteten Wohnraum bieten. Diese Wohnmöglichkeiten tragen auch zur Verringerung kostenintensiver Unterbringungen bei, beispielsweise der in Beherbergungsbetrieben.

Nicht zuletzt freue ich mich, dass das Wohngeldstärkungsgesetz, das Anfang 2020 in Kraft getreten ist, Wirkung zeigt. Einerseits erhalten die Wohngeldhaushalte nun höhere Leistungen, andererseits führt die Anhebung etwa der Einkommensgrenzen dazu, dass zusätzliche Haushalte wohngeldberechtigt sind. Zum 1. Januar 2022 wird zudem die Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt, um der allgemeinen Preisentwicklung Rechnung zu tragen.

Abschließend danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnungswesen herzlich für ihre Leistungen. Sie haben auch 2019 Verantwortung übernommen und engagierten Einsatz gezeigt, um ihre vielfältigen Aufgaben bestmöglich zu erfüllen. Schließlich gilt mein Dank unseren Kooperationspartnerinnen und -partnern für die positive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und ihre Beiträge zu diesem Geschäftsbericht.

Dr. Harald Rau
Beigeordneter für Soziales, Umwelt,
Gesundheit und Wohnen

Köln, August 2020

Inhaltsverzeichnis

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Köln (jeweils am 31. Dezember)	2
Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen	9
Gesetzeslage	9
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	9
Kooperatives Baulandmodell Köln	10
Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen	11
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	12
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2019	12
Grundsätze der Wohnraumförderung	13
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 – 2022	13
Fördergegenstände und Förderkonditionen 2019	14
Soziale Wohnraumförderung	15
Neuschaffung von Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern, Gruppenwohnungen und Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur	15
Förderung selbstgenutzten Wohnraums	17
Modernisierung im Bestand	17
Modernisierungsoffensive	18
Blickwinkel Demografischer Wandel	18
Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus zum Gesamtwohnungsbestand	20
Wohnungsangebot	20
Wohnungsbestand in Köln	20
Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke	21
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand	22
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	23
Wohnungsnachfrage	25
Bevölkerung und Haushalte in Köln	25
Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Köln 2010 bis 2040	25
Wohnkosten	27
Kölner Mietspiegel	27
Beispiel Nettokaltmieten nach Kölner Mietspiegel	28
Mieten im geförderten Wohnungsbau	28
Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus	29
Vergleich Mieten geförderter/freifinanzierter Wohnungsbau in Köln	29
Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2019	30
Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	30
Förderung von Mietwohnungen	30
Städtische Grundstücke	31
Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm	31
Eingesetzte Mittel Land/Stadt	31
Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen	31
Geförderter Mietwohnungsbau 2019	31

Bindungsverlängerungen	32
Förderung der Modernisierung im Bestand	32
Rollstuhlgerechter Wohnraum	33
Passivhausstandard	33
Landesförderung	33
Geförderter Mietwohnungsbau 2017 bis 2019	33
Förderbeispiele 2019	33
Baukosten bei Bewilligung	34
Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit	35
Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau	35
Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse	36
EXPO REAL	39
Stadtinformationskampagnen	43
Ausblick	44
Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz	45
Wohnungsaufsicht	45
Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes	46
Mietpreiskontrolle	46
Mietpreisüberhöhung	46
Mietwucher	47
Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)	47
Wohnungsbestandsverwaltung	51
Bestands- und Besatzungskontrolle	51
Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	52
Freistellungen	52
Wohnraum-Zweckentfremdungen	53
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	54
Mietpreisüberprüfungen	54
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	55
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	55
Umgewandelte geförderte Wohnungen	55
Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.BANK	56
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau	57
Wohnraumversorgung	59
Wohnberechtigungsschein (WBS) und andere Bescheinigungen	59
Beispiele für Einkommensgrenzen	59
WBS – Wohnungsgrößen	60
Anzahl der ausgestellten WBS	60
Dringlichkeitsränge	61
Erteilte Bescheinigungen für spezielle Personengruppen	61
Ausblick	62
Wohnungsberatung	62
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	63
Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen	64
Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren	64

Besondere Wohnformen	65
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	65
Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen	66
Ambulante Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen	67
Wohngeld	69
Bedeutung des Wohngeldes	69
Beratungen zum Wohngeld 2015 – 2019	69
Wohngeldzahlungen 2015 – 2019	70
Ausblick	71
Wohnraumversorgung für besondere Gruppen	72
Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtung	72
Mit Wohnraum zu versorgende Wohnungslose und dringend Wohnungssuchende	72
Objektverwaltung	73
Projekte zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt	74
Wohnumfeldprojekte	76
Trinkwassersicherheit	76
Sicherheitsdienstleistungen	77
Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern	80
Sonderwohnformen	80
Entwicklung der Anzahl untergebrachter Geflüchteter	81
Ressourcenmanagement	81
Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke	84
Übersichtskarte der Unterkünfte für Geflüchtete in Köln	85
Unterbringungsformen	86
Ausblick	88
Auszugsmanagement	88
Betreuung in den Notaufnahmeeinrichtungen	90
Betreuung von Geflüchteten in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben	92
Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter	92
Entwicklung eines Gewaltschutzkonzeptes	94
Kooperationspartnerschaften und Vernetzung	95
Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden	96
Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen	98
Ombudsstelle für Geflüchtete	99
Öffentlichkeitsarbeit für die Unterbringung Geflüchteter	99
Beschwerdemanagement	100
Katastrophenschutz	100
Beiträge der Kooperationspartnerinnen/Kooperationspartner	102
GAG Immobilien AG	102
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	105
Mieterverein Köln	108
köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.	110
Wohnungsbau Initiative Köln (WIK)	111
Medienberichte	115
Servicerufnummern	134
Kontakt/Impressum	135

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Der Landesgesetzgeber hat mit dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) die soziale Wohnraumförderung gesetzlich neu geregelt.

Zu den Zielen des WFNG NRW gehören die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können, die Anpassung und Modernisierung des bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels und die Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren. Für die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln wurden 2019 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018–2022), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019), die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod 2019) sowie die Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB 2015) und die Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB 2019) herangezogen.

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

Die Förderbestimmungen wurden nach ausgiebigen Änderungen 2018 im Berichtsjahr nur punktuell angepasst. Unter Anderem wurden im Geschosswohnungsbau die Förderpauschalen für den Bereich Neubau und Neuschaffung im Bestand angehoben. Zusätzlich wurde das Zusatzdarlehen „Aufzug“ neu strukturiert und mit höheren Förderpauschalen versehen. Weitere Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten und für Mieteinfamilienhäuser wurden neu geschaffen. Bei der Förderung von Eigentum wurde die Möglichkeit eines Ergänzungsdarlehens bis zu einer Höhe von 50.000 Euro festgelegt, wenn Antragstellende kein dinglich gesichertes Darlehen durch eine Fremdfinanzierung erhalten können.

Wie in den Vorjahren erhielt die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget für 2019 in Höhe

von 95 Millionen Euro. Aufgrund nicht verausgabter Fördermittel im Bundesland NRW wurde das Budget für Köln auf insgesamt 108,1 Millionen Euro erhöht.

Grundlage ist die 2018 zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 in den kommenden Programmjahren weiterhin flexibel umgehen und die Mittel zur Lösung der wohnungspolitischen Aufgaben gemäß der örtlichen Bedürfnisse einsetzen.

Damit ist die nachhaltige Absicherung und ein flexibler Mitteleinsatz in der sozialen Wohnraumförderung über mehrere Jahre 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

Der Rat der Stadt Köln hatte 2010 das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 geförderte Mietwohnungen sozialraumverträglich finanziert und errichtet werden können.

Nach einer Abschätzung der Stadt Köln hätten rund 40 Prozent aller Kölner Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation einen möglichen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Gruppe A/1. Förderweg).

Eine Analyse des Instituts für Wirtschaftsforschung bestätigt, dass vor allem die Beschäftigten in den unteren und mittleren Einkommensgruppen in den letzten Jahren reale Einbußen hinnehmen mussten. Schon durchschnittlich Verdienende müssen für die Wohnkosten

einer Standard-Wohnung einen hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen, was ihre Kaufkraft mindert.

Hierzu wird auch auf das Kapitel „Wohnkosten“ verwiesen (ab Seite 27). Dabei lag 2019 das Mietenniveau in Köln weiterhin 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 Stadtentwicklungskonzept Wohnen stattgefunden und zu Handlungsempfehlungen geführt, die der Rat in der Sitzung am 11.02.2014 beschlossen hat.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen stellt zusammen und übereinstimmend mit der Stadt Köln fest, dass die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger eine der zentralen Zukunftsfragen ist. Daher stellt das Land Nordrhein-Westfalen der Stadt Köln für den Zeitraum 2018 – 2022 insgesamt 455 Millionen Euro für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung. Darüber hinaus sind noch weitere Budgets, etwa für Quartiersentwicklungen, möglich. Es ist davon auszugehen, dass für die oben benannte Zielzahl von 1.000 neu zu schaffenden preisgebundenen Wohnungen ausreichende Fördermittel durch das Ministerium bereitgestellt werden.

Zusätzlich hat der Rat der Stadt Köln am 19.12.2017 die Fortführung des im Jahr 2011 aufgelegten kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms in Höhe von 33 Millionen Euro jährlich bis 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. 2019 wurden jedoch wieder genügend Fördermittel durch das Land NRW bereitgestellt. Daher mussten aus dem kommunalen Programm keine Gelder in Anspruch genommen werden.

Kooperatives Baulandmodell Köln

Mit dem Ratsbeschluss vom 17.12.2013 (Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf

der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise; hier: Beschluss über das „Kooperative Baulandmodell Köln“ und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.02.2014) wurde das Kooperative Baulandmodell in Köln eingeführt. Als Maßnahmenbestandteil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen dient das Kooperative Baulandmodell der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln. Neben der Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch die Verpflichtung zur Errichtung eines entsprechenden Anteils von 30 Prozent sind Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an der Übernahme der planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze etc.) zu beteiligen.

Die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells wurde nach der Fortschreibung, die im Amtsblatt am 10.05.2017 bekannt gemacht wurde, erleichtert und funktioniert nach Einschätzung aller Beteiligten deutlich besser. Es wird bei seiner konsequenten Anwendung zu einem Zuwachs an preisgünstigem Wohnraum führen.

Im Dezember 2019 wurde der 2. Sachstandsbericht Kooperatives Baulandmodell der Politik vorgestellt. Seit Bekanntmachung der Fortschreibung im Mai 2017 bis zum Redaktionsschluss des Sachstandsberichts am 15. Oktober 2019 haben sich die Planbegünstigten bereits in 38 (zukünftigen) Planverfahren zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells erklärt.

Unter das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung vom 24.02.2014 fallen insgesamt 13 Bebauungsplanverfahren, die teilweise schon zum Satzungsbeschluss geführt wurden. Nicht mehr enthalten sind einige Verfahren, die ursprünglich nach dem Baulandmodell 2014 geprüft wurden, nun aber die Fortschreibung des Modells anwenden. Ebenso entfallen grundsätzlich solche Vorhaben, bei denen die Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten (beziehungsweise 1.800 m² Geschossfläche Wohnen) nicht erreicht wird.

Bis zum Redaktionsschluss des 2. Sachstandsberichts wurden insgesamt rund 46 Planverfahren (beide Modelle) bearbeitet, bei denen die Anwendung geprüft wurde beziehungsweise wird. Mit diesen Bebauungsplanverfahren ist perspektivisch beabsichtigt, Baurecht für insgesamt rund 14.300 Wohneinheiten zu schaffen, von denen rund 4.300 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entstehen werden.

Weitere fünf Planverfahren mit Anwendung des Modells sind in der Vorbereitung beziehungsweise Einleitung, welche die Schaffung von weiteren insgesamt rund 500 Wohneinheiten generieren, von denen rund 180 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entstehen werden. Dieser Trend zeigt, dass die Verpflichtung zur Errichtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von den Investierenden grundsätzlich angenommen und das Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fortlaufend gestärkt wird.

Der 2. Sachstandsbericht gibt Auskunft über den Stand der Anwendungsfälle des Kooperativen Baulandmodells zum Stichtag 15. Oktober 2019. Dieser ist unter www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln abrufbar.

Das Amt für Wohnungswesen bewilligte 2019 Förderungen für 154 Wohnungen, die auf die Anwendung dieses Modells zurückgehen (insgesamt damit 464 Wohnungen). Weitere Förderanträge aus den Anwendungsfällen liegen bereits vor beziehungsweise sind für das Jahr 2020 angekündigt.

Wohnraumförderung – unverzichtbare Säule für preiswertes Wohnen

Die soziale Wohnraumförderung basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Ihre Zielsetzungen stellen seit jeher auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse ab. Aufgabe der sozialen 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.

*Geförderter Miet-
wohnungsbau in
Köln-Stammheim*



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 2019 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“ aufmerksam gemacht (ab Seite 35). 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 2019 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 2019

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

In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und teilweise zu Verdrängungsprozessen (Segregation). Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel der Förderung ist die Schaffung eines nachfragegerechten, breit gefächerten Wohnungsangebots in allen Preissegmenten mit attraktivem Wohnumfeld in sozial stabilen Quartieren.

Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationsgerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen beziehungsweise erhalten werden. Der Wohnversorgung von

Menschen mit Behinderung 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 2019 ein landesweites Mittelvolumen von 1,1 Milliarden Euro bereitgestellt. Abgerufen wurde landesweit ein Fördervolumen von 937 Millionen Euro. Damit konnten in NRW insgesamt 8.513 Wohneinheiten gefördert werden.

Das im Berichtsjahr 2019 geltende Mehrjahresprogramm gab Investorinnen, Investoren 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 abschnittswise 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 generationenübergreifende Wohnsiedlungen mit barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten,
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot zu schaffen,
- maßnahmenorientierte kommunale Handlungskonzepte für zukunftssichere Wohnsiedlungen zu entwickeln,
- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an Wohnraum für Studierende zu stärken,

- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der Senkung der Wohnnebenkosten und der Verringerung des CO₂-Ausstoße zu unterstützen,
- innovative Wohnqualitäten mittels experimentellen Wohnungsbaus zu entwickeln.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen unterliegen einer immer stärkeren regionalen und sektoralen Ausdifferenzierung. Für die soziale Wohnraumförderung gilt es, der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten schlagen sich die wohnungswirtschaftlichen Veränderungsprozesse unterschiedlich nieder, es gibt keine einheitlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen. Wachsende Standorte sind in unmittelbarer Nähe stagnierender oder schrumpfender Märkte anzutreffen. Die Wohnraumförderung kann daher nur zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie diese Prozesse berücksichtigt. Um transparente und verlässliche Informationen über aktuelle Entwicklungen und künftige Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erhalten, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Wohnraumförderung auf der Basis des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ strukturiert. Seit dem Programmjahr 2018 werden die Ergebnisse des aktuellen Gutachtens aus dem Jahr 2017 bis zum Ende des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2022 zu Grunde gelegt. Die Zahlen werden im Jahr 2020 gutachterlich aktualisiert.

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 Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer sind gleichermaßen Adressaten 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 soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenen Bundesfinanzhilfen standen den Ländern bis 2019 jährliche Kompensationszahlungen mit einer Zweckbindung zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung. Der bedarfsgerechte Mittelrahmen in NRW verteilte sich wie folgt:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und experimenteller Wohnungsbau 730 Mio. Euro
- Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums 100 Mio. Euro

- Förderung von Modernisierung im Bestand mit der Reduzierung von baulichen Barrieren, Verbesserung der Energieeffizienz, des Einbruchschutzes und der Digitalisierung sowie des Wohnumfelds 100 Mio. Euro
- Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte inklusive Maßnahmen in regionaler Kooperation 120 Mio. Euro
- Förderung von Wohnraum für Studierende (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze) 50 Mio. Euro

Fördergegenstände und Förderkonditionen 2019

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2018 – 2022 wurden für den Bereich Mietwohnungsbau

die Bewilligungsmieten und Förderpauschalen angehoben. Um auch die Eigentumsquote landesweit zu steigern, sieht dieses Programm eine deutlich verbesserte Eigentumsförderung vor, unter anderem durch die Senkung der „Einstiegshürde“ Eigenkapital und die erstmalige Gewährung von Tilgungsnachlässen in diesem Fördersegment.

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.

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

Beispielhafte Berechnung der zu erwartenden Rendite (pro m²) in Abhängigkeit von den Gesamtkosten 2019

Gesamtkosten m²	20 % Eigenkapital	Darlehen Land je m² ¹⁺²⁾	Bankdarlehen 2,00 %	Verw. Kosten Mietausfallwagnis	Kosten m²/jährl.	Erträge m²/jährl. ³⁾	EK-Rendite in % jährlich	Zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung		
								bei 9 € Miete	bei 10 € Miete	bei 11 € Miete
2.800,00 €	560,00 €	2.050,00 € 7,69 €	190,00 € 3,80 €	12,00 €	23,49 €	81,60 €	10,38	9,14	11,29	13,43
2.900,00 €	580,00 €	2.050,00 € 7,69 €	270,00 € 5,40 €	12,00 €	25,09 €	81,60 €	9,74	8,55	10,62	12,69
3.000,00 €	600,00 €	2.050,00 € 7,69 €	350,00 € 7,00 €	12,00 €	26,69 €	81,60 €	9,15	8,00	10,00	12,00
3.100,00 €	620,00 €	2.050,00 € 7,69 €	430,00 € 8,60 €	12,00 €	28,29 €	81,60 €	8,60	7,48	9,42	11,35
3.200,00 €	640,00 €	2.050,00 € 7,69 €	510,00 € 10,20 €	12,00 €	29,89 €	81,60 €	8,08	7,00	8,88	10,75
3.300,00 €	660,00 €	2.050,00 € 7,69 €	590,00 € 11,80 €	12,00 €	31,49 €	81,60 €	7,59	6,55	8,36	10,18
3.400,00 €	680,00 €	2.050,00 € 7,69 €	670,00 € 13,40 €	12,00 €	33,09 €	81,60 €	7,13	6,12	7,88	9,65
3.500,00 €	700,00 €	2.050,00 € 7,69 €	750,00 € 15,00 €	12,00 €	34,69 €	81,60 €	6,70	5,71	7,43	9,14
3.600,00 €	720,00 €	2.050,00 € 7,69 €	830,00 € 16,60 €	12,00 €	24,29 €	81,60 €	7,96	5,33	7,00	8,67

Quelle: Amt für Wohnungswesen 1) Konditionen der ersten 10 Jahre nach Förderung in Verbindung mit Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % berücksichtigt
2) Tilgung sowie Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug unter anderem unberücksichtigt 3) Keine Einnahmen für Garagen angesetzt

Soziale Wohnraumförderung

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

Ziel

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

Antragsberechtigt

Investorinnen und Investoren/Bauherrinnen und Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

Gefördert werden

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

Art und Höhe der Förderung

Bei Belegung mit Mieterinnen und Mietern der **Einkommensgruppe A**
(Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	2.050 € je Quadratmeter maximal	5.000 € je Wohnung bis 55 m ²

Bei Belegung mit Mieterinnen und Mietern der **Einkommensgruppe B**
(Haushalte mit einem Einkommen von maximal 40 % über den Grenzen des § 13 WFNG NRW)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
Mindestens 35 Quadratmeter	1.350 € je Quadratmeter maximal	5.000 € je Wohnung bis 55 m ²

Zusatzdarlehen

- für Aufzüge: 15.000 Euro und je erschlossenem Geschoss 10.000 Euro (maximal 55.000 Euro pro Aufzug). Liegendtransport-Aufzüge 25.000 Euro und je erschlossenem Geschoss 10.000 Euro (maximal 65.000 Euro pro Aufzug), Erdgeschoss und Keller zählen als Geschoss
- für Passivhausstandard: 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
- für Mieteinfamilienhäuser: 10.000 Euro je Haus
- 5.000 Euro für jede große Familienwohnung ab fünf Zimmern mit zweitem WC
- für rollstuhlgerechten Wohnraum: 4.000 Euro pauschal und weitere Beträge für besondere Ausstattungsmerkmale

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

Darlehenskonditionen

- 0,0 % Zinsen (für die ersten zehn Jahre der Wohnungsbindung, danach 0,5 % für die Dauer der Wohnungsbindung, marktübliche Verzinsung nach Ablauf der Wohnungsbindung)
- 1,0 % Tilgung (auf Wunsch: 2,0 %)
- 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 2019.
- 0,5 % laufender Verwaltungskostenbeitrag zuzüglich 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag an die NRW.BANK
- 0,4 % Bearbeitungsgebühr an die Stadt Köln

Es konnte ein Tilgungsnachlass von 25 Prozent auf die Grundpauschale und bis zu 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen beantragt werden.

Wesentliche Bedingungen

Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 Prozent Eigenleistung; Standortqualität; bis zu sieben Vollgeschosse und Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Mittelbewilligung, mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche.

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 oder 25 Jahre. Die vorzeitige Darlehensrückzahlung verkürzt nicht die Bindungsdauer.

Kaltmiete

- Einkommensgruppe A:
6,80 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B:
7,60 Euro je Quadratmeter monatlich
- bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,30 Euro je Quadratmeter monatlich
- zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich, ausgehend von der Bewilligungsmiete

Belegungsrechte

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

In Köln besteht aber eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Investierenden beziehungsweise Vermietenden die berechtigten Mieterinnen und Mieter grundsätzlich selbst auswählen können. Die aktuelle Vereinbarung hat eine Geltungsdauer bis 2021.

Rechtliche Grundlagen

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

Information und Beratung

siehe Seite 19

Förderkonditionen – Mietwohnungsbau

	2018	2019
Förderpauschale je m ² Wohnfläche Neubau A/B	1.950 € / 1.300 €	2.050 € / 1.350 €
Tilgungsnachlass auf die Förderpauschale	25 %	25 %
Zusatzdarlehen für Aufzug: je geförderter WE/je Aufzug (2018: je Wohnung)	2.500 €	10.000 € / 15.000 €
Tilgungsnachlass auf alle Zusatzdarlehen	bis zu 50 %	bis zu 50 %
Netto-Kaltmiete je m ² Wohnfläche A/B	6,80 € / 7,60 €	6,80 € / 7,60 €
Orientierungswert Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	1,2
Zinssatz in den ersten 10 Jahren	0 %	0 %
Dauer der Wohnungsbindung	20 oder 25 Jahre	20 oder 25 Jahre
Mindestgröße für Appartements für Studierende	24 m ²	24 m ²
Reduzierung der Mindesteigenleistung für Studierendenwerke (als Anstalt des öffentlichen Rechts / AöR)	10 %	10 %

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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,
- mit mindestens einer schwerbehinderten Person.

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

Änderungen zum Programmjahr 2019:

- der Erwerb ist nun unabhängig von dem energetischen Standard, die Wohnqualität, das heißt die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen und eine angemessene Wohnraumversorgung, mussten gewährleistet sein.

Art und Höhe der Förderung

- | | |
|---|--------------|
| – Grundbetrag | 110.000 Euro |
| – Familienbonus je Kind oder schwerbehinderter Person | 15.000 Euro |
| – Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit | 10.000 Euro |

Es bestand die Möglichkeit der Beantragung eines Ergänzungsdarlehens in Höhe von 2.000 Euro bis 50.000 Euro, wenn ein dinglich gesichertes Darlehen nicht erreichbar war.

Bedingungen

- getrennter Darlehensvertrag
- Zinsen: 1,12 %
- Tilgung: 2 %
- Verwaltungskosten: einmalig 0,4 %, laufend 0,5 %

Ein zusätzliches Darlehen war für Baumaßnahmen aufgrund einer Schwerbehinderung bis höchstens 40.000 Euro möglich. Ein Schwerbehindertendarlehen konnte auch dann gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze gemäß § 13 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent überschritten wurde.

Darlehenskonditionen bei Neubau oder Ersterwerb

- | | |
|------------------------------------|-------|
| – Zinssatz: | 0,5 % |
| – Verwaltungskosten: | 0,5 % |
| – Tilgung: | 1,0 % |
| – bei Erwerb vorhandenen Wohnraums | 2,0 % |

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 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
- WoFIV, Wohnflächenverordnung
- Einkommensermittlungserlass

Modernisierung im Bestand

Die Richtlinie Modernisierung (RL Mod) wendete sich an die Zielgruppe der sozialen 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

- Anpassung der Bewilligungsmieten an die Wohnraumförderungsbestimmungen
- Eine Überschreitung der Mietobergrenze (6,80 € / 7,60 €) um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung war möglich, jedoch höchstens auf 0,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat

- Möglichkeit der Förderung von baulichen Maßnahmen zur Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung durch verschiedene Bausteine: Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen, Dach- und Hausfassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und weitere Vorhaben.

Die Mietobergrenzen für den geförderten Wohnraum (Gruppe A) betragen für Köln 6,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche plus das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung. 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 m² 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 % = Vollfinanzierung
- Darlehenshöchstgrenze: 100.000 Euro pro Wohnung/Eigenheim
- 0,0 % Zinsen p.a. die ersten zehn Jahre, danach 0,5 % bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer (wahlweise 20 oder 25 Jahre), dann marktübliche Verzinsung
- Tilgung: pro Jahr 2,0 % (Annuitätendarlehen)
- Verwaltungskostenbeitrag (VKB): 0,4 % einmalig und 0,5 % p.a. laufend
- Tilgungsnachlass (TiNa): 20 % 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 50er Jahre
- hohem Anteil an Siedlungen der 60er und 70er Jahre.

Ziel ist die Nutzung der Erneuerungspotentiale im Bestand zum Schaffen und zum Erhalt moderner, bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnstandards für die Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Dies sind unter anderem die Energieeffizienz, Barriere-reduzierung, Schaffung eines attraktiven und sicheren Wohnumfelds und die Nahmobilität.

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 in den kommenden Jahren den Wohnungsbestand. Bis 2019 wurden Förderdarlehen im Bereich Modernisierung für 330 Wohnungen mit einem Volumen von fast 28 Millionen Euro und 2,7 Millionen Euro für den Neubau von 40 Neubaueinheiten bewilligt. Auch in den beiden Folgejahren werden die Erneuerung des Quartiers fortgesetzt und weitere Mittel zur Verfügung gestellt.

Blickwinkel Demografischer Wandel

Im geförderten Mietwohnungsneubau bevorzugen die Investorinnen und Investoren die Universalwohnung, die von unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern bewohnt werden kann. Barrierefreiheit ermöglicht auch älteren Menschen eine weitestgehend selbständige Lebensführung. Haushalten mit Kindern wird die Nutzung der Wohnung hierdurch ebenfalls erleichtert. Wenn auch den Standort betreffend unterschiedliche

Präferenzen der Nutzergruppen 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“ (ab Seite 66).

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,
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
Kontakt: siehe Service-Rufnummern (Seite 134)

Weitere Informationen

NRW.BANK, www.nrwbank.de

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung NRW, MHKBG NRW,
www.mhkbw.nrw.de

*Geförderter Miet-
wohnungsbau in
Köln-Chorweiler*



Wohnungsangebot

Wohnungsbestand in Köln

Zum 31.12.2019 verfügte Köln über 563.145 Wohnungen. Gegenüber 2018 ist der Wohnungsbestand um 1.629 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Wie das folgende Schaubild zeigt, ist der Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg / Einkommensgruppe A) leicht auf 6,8 Prozent gesunken und wieder auf dem Stand der Jahre 2015 bis 2017.

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2019 wurden 812 (2018: 593) der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig. Mit 394 Wohnungen sind 2019 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

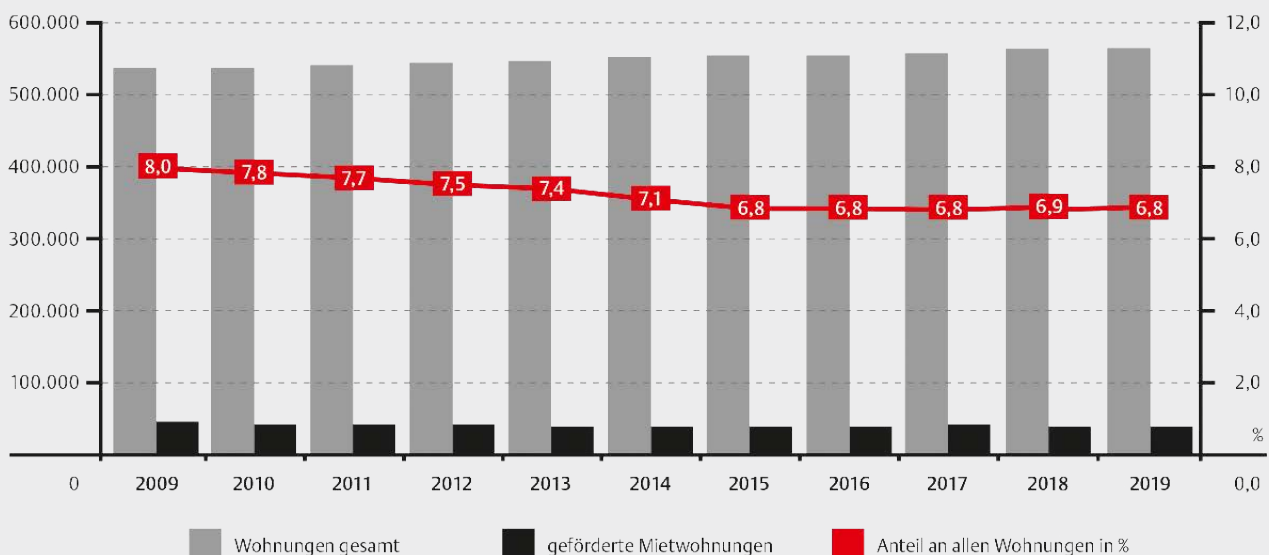
Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Nach wie vor werden geförderte Wohnungen praktisch nur in den Stadtteilen neu geschaffen, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete relativ gering ist, sich der Bau von gefördertem Wohnraum also wirtschaftlich besser darstellen lässt. In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

Nach den Ergebnissen der „Leben in Köln“ Umfrage 2016 des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, veröffentlicht als Kölner Statistische Nachrichten 5/2018 „Wohnen in Köln“, gaben die Mieterinnen und Mieter in frei finanzierten Wohnungen durchschnittlich rund 28 Prozent ihres monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für ihre Nettokaltmiete aus (= Mietbelastung). Für die Bruttokaltmiete wendeten sie durchschnittlich 32 Prozent und für die Bruttowarmmiete 35 Prozent auf.

Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus* zum Gesamtwohnungsbestand in Köln

(* Typ A / 1. Förderweg)



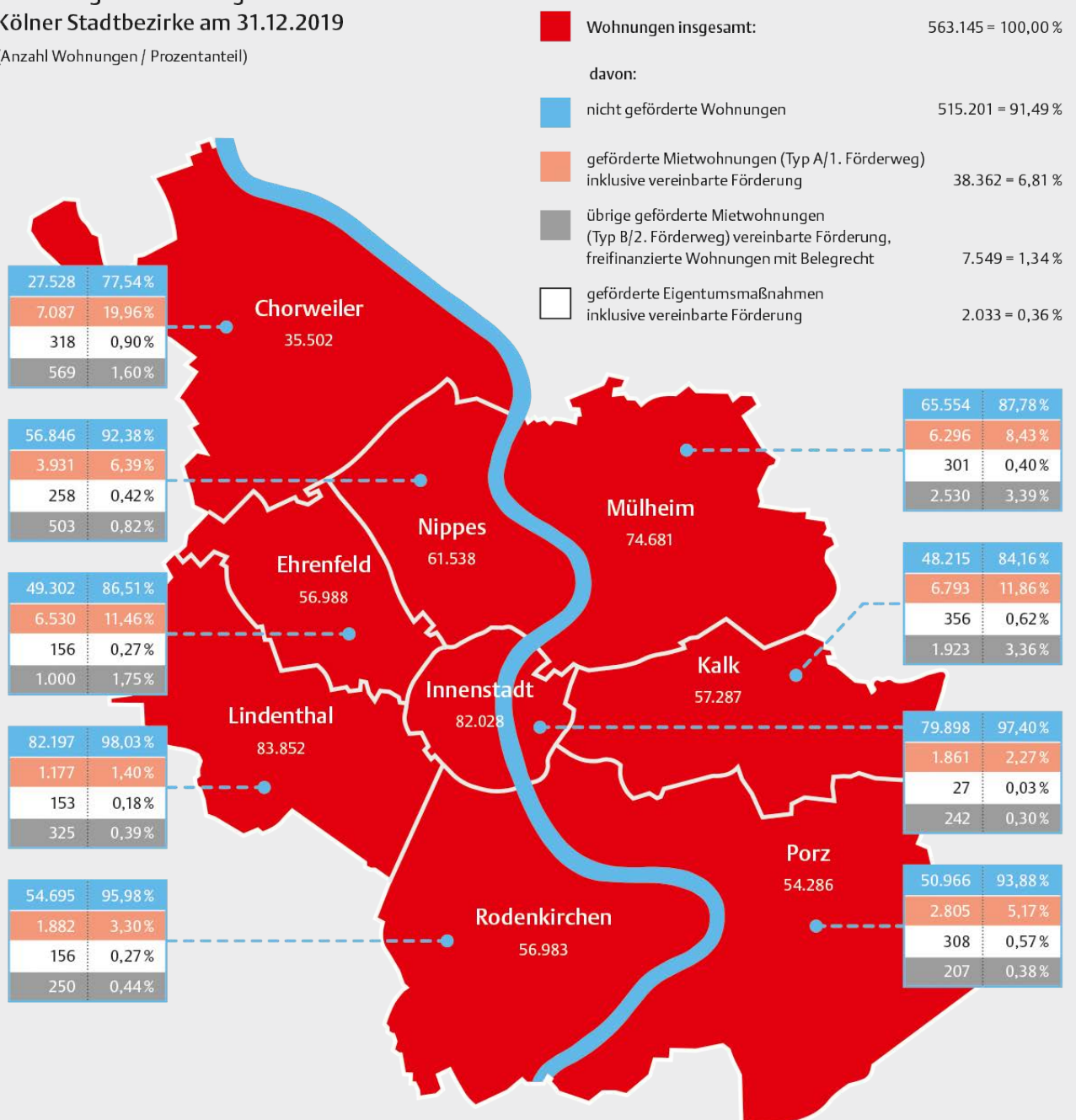
Quelle: Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die Hälfte der Kölner Haushalte (50 %) hatte 2016 eine Nettokalt-Mietbelastung von weniger als einem Viertel des verfügbaren Einkommens. Für knapp ein Viertel der Haushalte (23 %) lag die Mietbelastung zwischen einem Viertel und einem Drittel des Einkommens. Etwas mehr als ein Viertel der Kölner Haushalte musste 2016 mehr als 30 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben, darunter acht Prozent sogar die Hälfte oder mehr des Einkommens.

Die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete ist mit mehr als 50 Prozent am höchsten in den Einkommensgruppen mit einem angegebenen Nettohaushaltseinkommen von monatlich unter 1.000 Euro. Ab einem Einkommen von über 2.000 Euro liegt sie bei 24 Prozent und weniger. Am geringsten ist die Mietbelastung mit durchschnittlich 16 Prozent in den oberen Einkommensgruppen (Monatseinkommen 4.000 Euro und höher).

Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke am 31.12.2019

(Anzahl Wohnungen / Prozentanteil)



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 dritthöchste 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 Eigentümerinnen und Eigentümern (Eigentumswohnungen), rund 44 Prozent der Wohnungen gehören Privatpersonen und etwa 10 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen (siehe Schaubild unten).

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

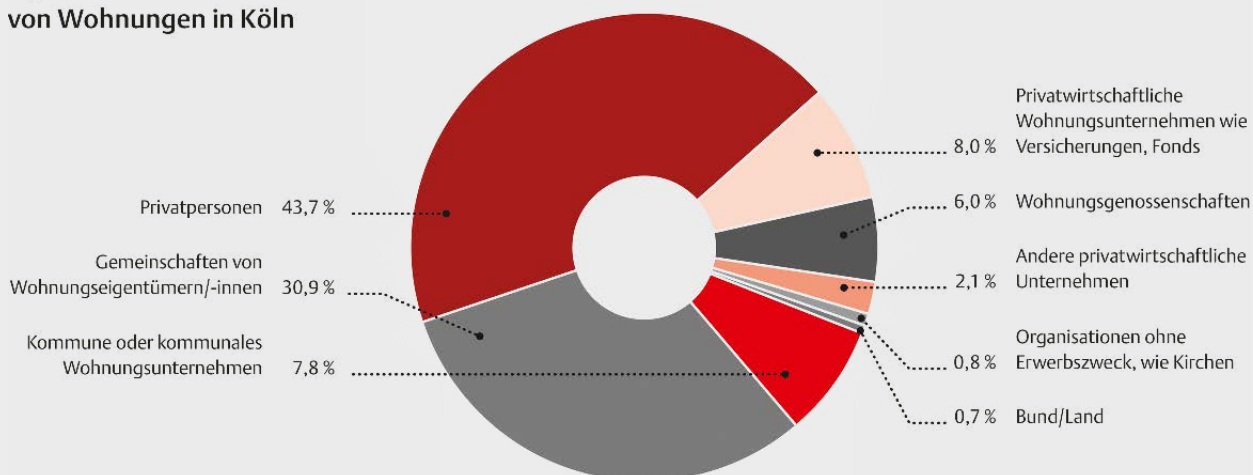
sein und alle Türbreiten sowie Bewegungsflächen den Bestimmungen für barrierefreies Bauen entsprechen. Schließlich verlangen die Förderrichtlinien seit 2006, dass eine Aufzugsanlage in dem Wohnobjekt nachgerüstet werden kann.

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 Berichtsjahres waren im Bestand der 38.362 geförderten Wohnungen 10.982 als barrierefrei registriert (28,63 %). 2019 wurden 865 Neubau-Wohnungen gefördert, welche gemäß den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden 844 Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein. Zusätzlich verfügen 450 Wohneinheiten (rund 52 % aller 2019 geförderten Wohnungen) über eine Badewanne.

Eigentumsformen von Wohnungen in Köln



Ende 2019 wurden 271 Wohnungen mit Rollstuhl-
eignung verzeichnet (siehe hierzu auch Seite 33). Es gibt
in Nordrhein-Westfalen keine rechtliche Verpflichtung,
geförderte Wohnungen über die Eigenschaft der Barri-
erfreiheit hinaus rollstuhlgerecht zu bauen. Allerdings
wirbt die Fachabteilung des Amtes für Wohnungswesen
in allen Beratungsgesprächen mit Investorinnen und
Investoren für die Errichtung solcher Wohnungen. Die
besonderen Fördermöglichkeiten mit Zusatzdarlehen
und höherem Tilgungsnachlass durch das Land Nord-
rhein-Westfalen unterstützen diese Zielsetzung.

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

Leider befinden sich unter den aus der Wohnungsbin-
dung fallenden Wohnungen immer wieder auch soge-
nannte „Rollstuhl-Wohnungen“. Diese verlieren zwar
nicht ihre besondere Ausstattung und Eignung, jedoch
sind ihre Eigentümerinnen und Eigentümer nach Wegfall
der Wohnungsbindung nicht mehr zur Vermietung an
wohnberechtigte Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfah-
rer verpflichtet.

Weiterhin bestehen noch 285 sogenannte behinderten-
freundliche Wohnungen aus früheren Förderjahren. Eine

uneingeschränkte Eignung für die Rollstuhlnutzung kann
diesen Wohnungen allerdings nicht zugeschrieben wer-
den. Hierzu müssten die Wohnungen weitere Kriterien
erfüllen, wie zum Beispiel niedrig angebrachte Türklin-
ken und andere Bedienelemente. Auch ein schwellenfrei-
er Zugang zum Balkon wäre hierfür erforderlich.

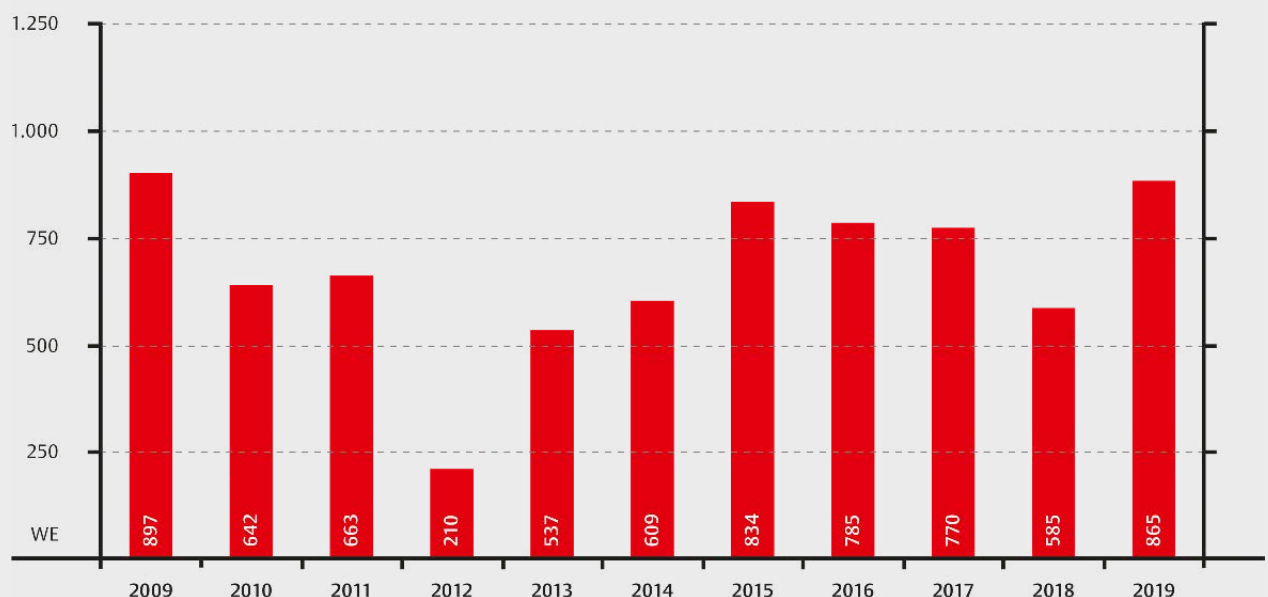
Die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) regelt
unter anderem, dass bei Neubauten mit mehr als drei
oberirdischen Geschossen ein Aufzug von der öffentli-
chen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem
Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein muss. Auch die-
se Anforderung begünstigt den Zugewinn von schwel-
lenfrei erreichbaren Wohnungen.

Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

Geringe Leerstands- und Fluktuationsquoten gelten als
Indikatoren für eine Anspannung des Wohnungsmarktes
mit einer Tendenz zum Vermietermarkt und zu steigen-
den Mieten. Auf gesicherte eigene Erkenntnisse hierzu
kann das Amt für Wohnungswesen nur aus der Verwal-
tung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgrei-
fen.

Im geförderten Wohnungsbestand ist die Leerstands-
quote weiter auf einen historisch geringen Wert von
0,10 Prozent zurückgegangen (2018: 0,32 %). Nach dem

Förderung barrierefreier Mietwohnungen* 2009 – 2019



*) ohne BestandsInvest- beziehungsweise Modernisierungsförderungen (siehe auch Tabelle Seite 2)

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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. Die sogenannte marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen ist von 2,2 Prozent im Jahr 2009 auf 0,9 Prozent im Jahr 2018 gesunken (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex).

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

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dürfte auch aufgrund des Einwohnerzuwachses in Köln weiter steigen und die Fluktuationsreserve noch geringer werden.

Hierfür spricht auch die weiter sehr niedrige Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand von 4,60 Prozent (2018: 4,91 %). Vom Höhepunkt der Marktentspannung im Jahr 1997 mit einer Fluktuationsquote von 9,62 Prozent hat sich der geförderte Bestand weit entfernt.

Der enorme Druck im geförderten Wohnungsbestand wird auch deutlich an der zuvor erwähnten minimalen Leerstandsquote von 0,10 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.

*Geförderter Miet-
wohnungsbau in
Köln-Chorweiler*



Wohnungsnachfrage

Bevölkerung und Haushalte in Köln

Am 31.12.2019 lebten in Köln 1.091.819 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 564.841 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 50,6 Prozent auf 50,8 Prozent weiter gestiegen. 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 2019 bis 2040 wird dabei rund 61.300 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz betragen.

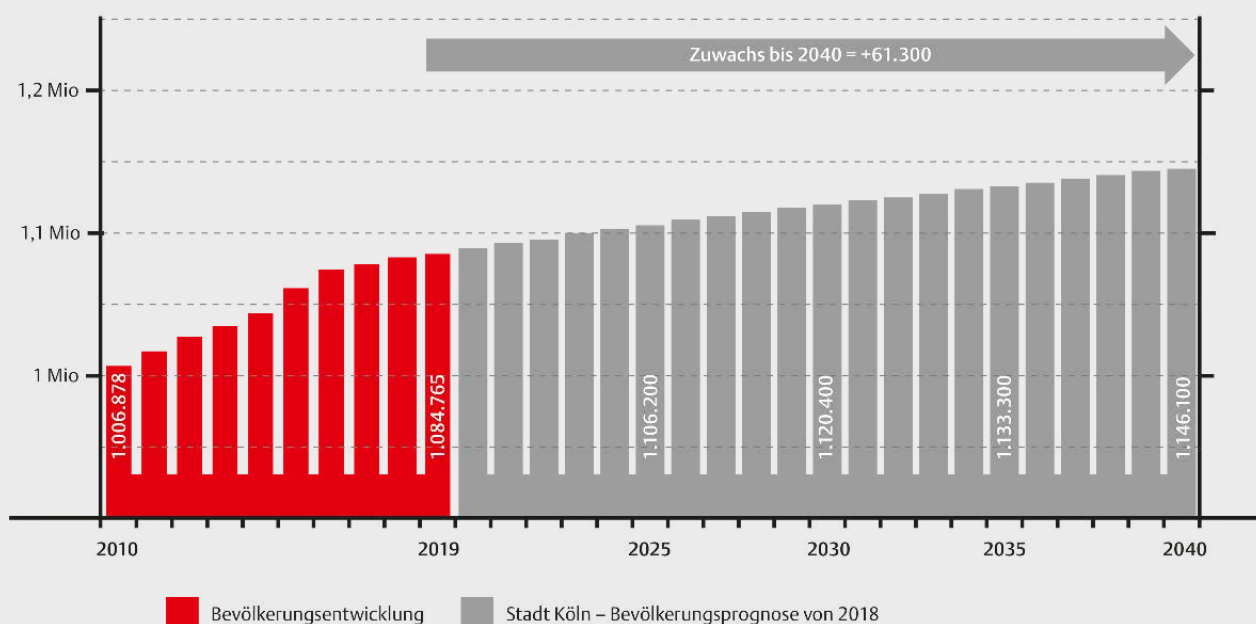
Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Bezogen auf die aktuelle Anzahl der Haushalte wird es den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (+12 %). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund 17.200 beziehungsweise 6 Prozent. Die Haushalte mit Kindern

nehmen von derzeit 103.932 bis 2030 um rund 6.000 (+6 %) zu. Diese werden dann bis 2040 auf insgesamt 108.700 Haushalte (–1 %) zurückgehen.

Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die Angebotsmieten sind von 2010 bis 2019 um 40 Prozent auf 11,80 Euro/Quadratmeter gestiegen (Quelle: F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH).

Die Preise der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau stiegen 2019 gegenüber 2018 im linksrheinischen Stadtgebiet um 4 Prozent an, im rechtsrheinischen Stadtgebiet um 12 Prozent. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden linksrheinisch um 4 Prozent teurer, rechtsrheinisch sogar um 15 Prozent. Bei allen Steigerungen handelt es sich um Durchschnittswerte (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln). Die von dem Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind unter www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Köln 2010 bis 2040 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)

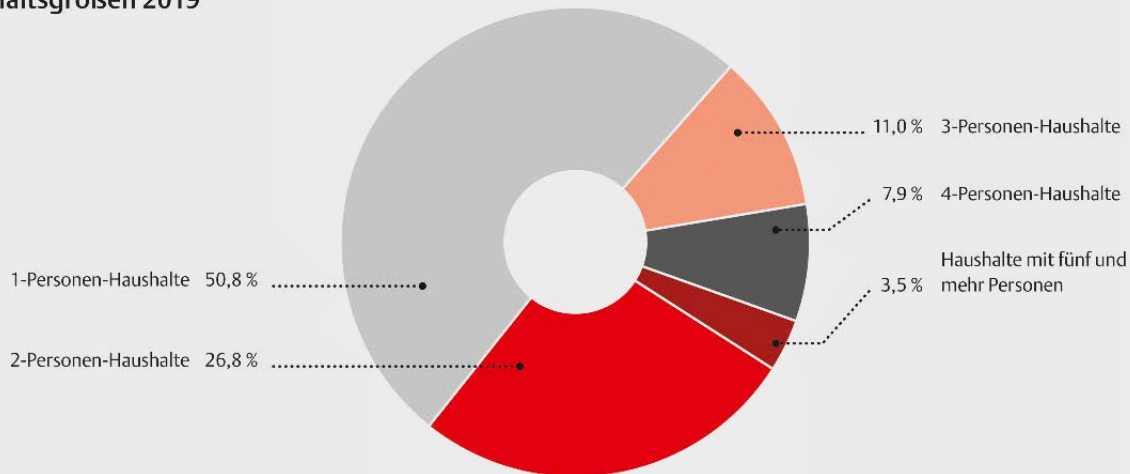


Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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

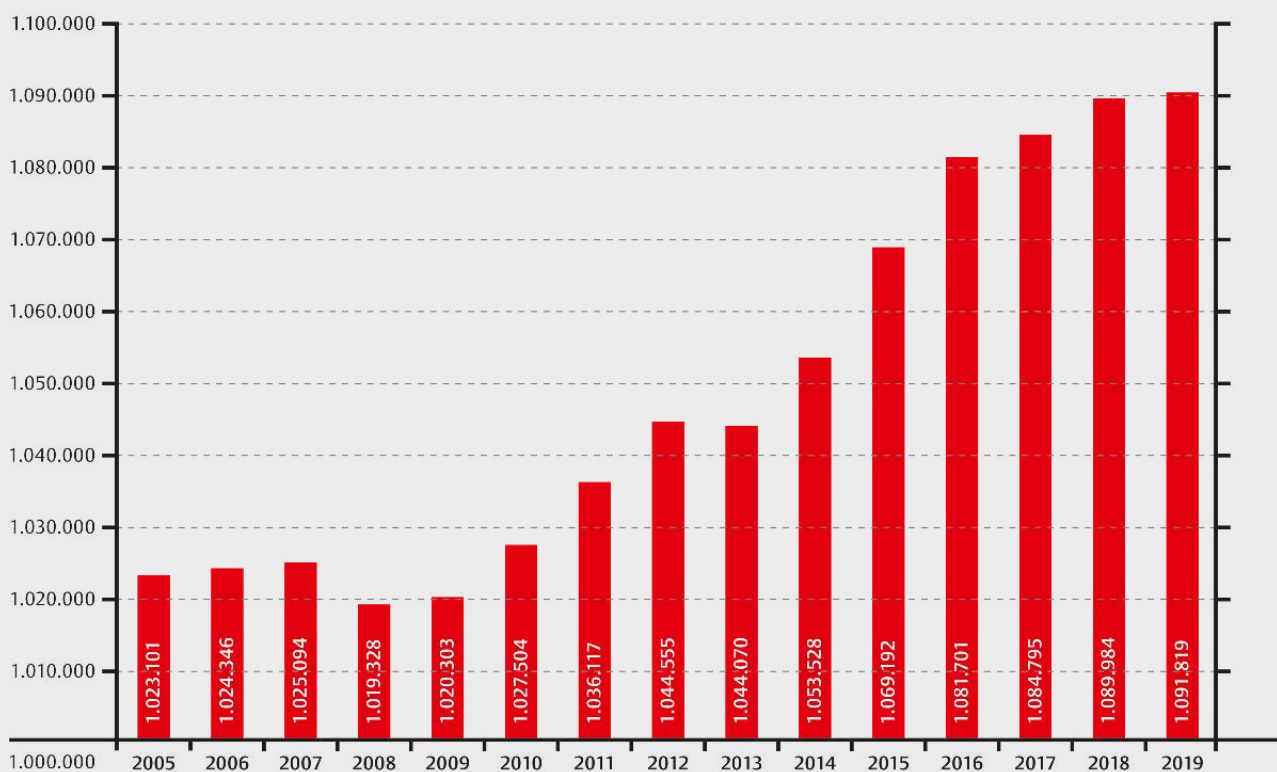
zu sichern und zu verbessern. Insbesondere den Haushalten, die am Markt immer schwerer eine Wohnung finden, will die Kölner Wohnungspolitik bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

Haushaltsgrößen 2019



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Einwohnerentwicklung Köln 2005 bis 2019 (Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz)



Anmerkung: Grund für den Einwohnerverlust im Jahre 2008 war eine Bereinigung des Einwohnermelderegisters; ausgelöst durch die erstmalige Vergabe einer bundeseinheitlichen Steueridentifikationsnummer kam es in erheblichem Umfang zu „Abmeldung von Amts wegen“.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

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

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

Im Falle strittiger Mieterhöhungsverlangen wird der KMSP vor Gericht als Instrument für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit herangezogen. Dem Amt für Wohnungswesen dient der KMSP als Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiteren Vorschriften. Auf die Ausführungen im Kapitel „Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz“ wird hingewiesen (ab Seite 45).

Generell wird unterschieden zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln. Im gerichtlichen Verfahren wird bei qualifizierten Mietspiegel (§ 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 Mieterhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht anerkannt ist.

Die hohe Akzeptanz des KMSP darf auch darauf zurückgeführt werden, dass er von unabhängiger Stelle, der Rheinischen Immobilienbörse e.V. (RIB) in Köln, erstellt wird. 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

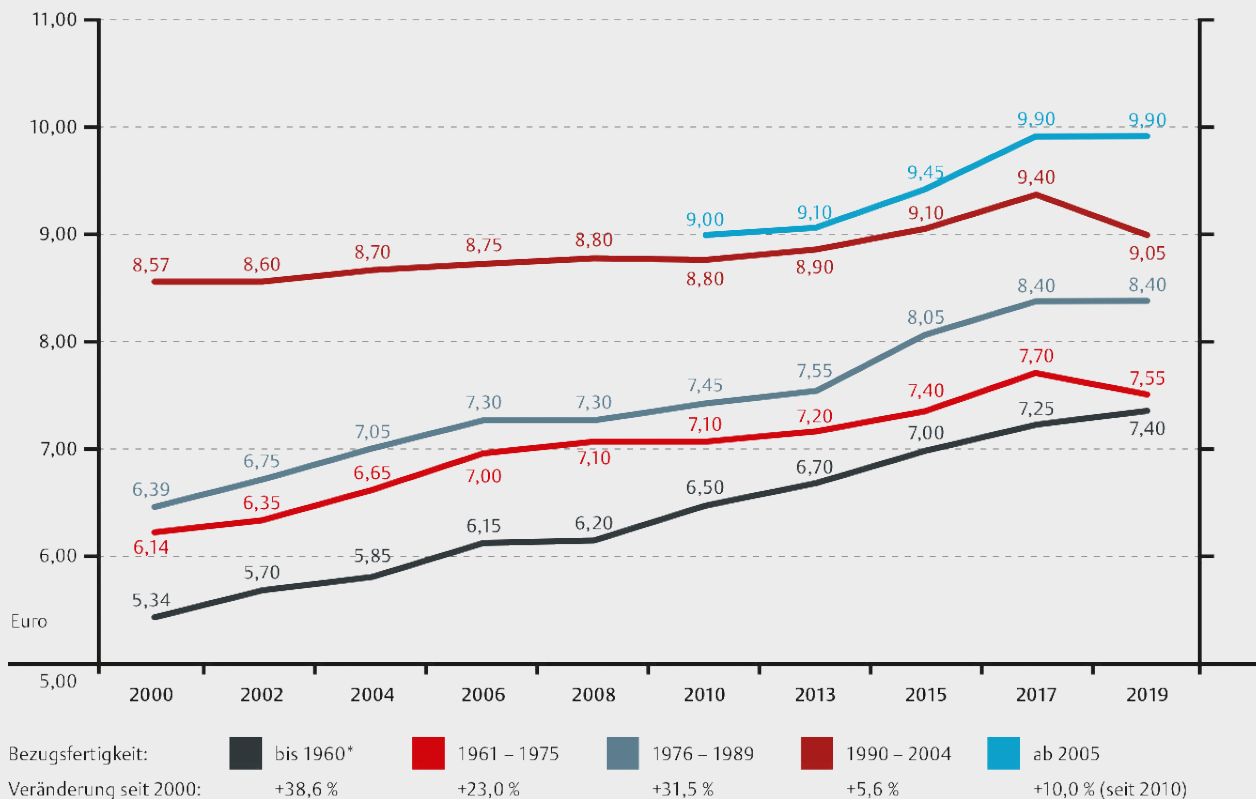
jene Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

Mit Wirkung ab 1. Januar 2020 ist der bisher gesetzlich vorgesehene vierjährige Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sechs Jahre verlängert worden. Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle Neuvertragsmieten darstellen. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab.

Im Januar 2019 ist der derzeit geltende Mietspiegel 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 nicht in allen Baualtersklassen sind die Mieten gestiegen. Im Segment der preiswerten Wohnungen aus den Baujahren bis 1960 (Gruppe 1) zeichnen sich nur vereinzelt Mietzuwächse mit rund 2 Prozent ab. Mieten der Gruppe 2 (1961 bis 1975) weisen weitestgehend sogar ein niedrigeres Mietenniveau auf. Die einzelnen Anhebungen in den übrigen Baualtersklassen bewegen sich dabei zwischen 10 bis 60 Cent pro Quadratmeter. Modernisierungen im Wohnungsbestand sowie die Erfüllung besonderer Ausstattungsmerkmale nehmen auf das aktuelle Mietenniveau insbesondere in den Gruppen 3 und 4 Einfluss. So kostet eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) durchschnittlich 9,60 Euro; Wohnungen im älteren Gebäudebestand (bis Baujahr 1960) 6,30 Euro im Durchschnitt. In guten Wohnlagen werden in den Baualtersklassen IV (1990 bis 2004) und V (ab 2005) unter Berücksichtigung besonderer Ausstattungsmerkmale vor allem im kleineren Wohnungssegment 12,90 Euro beziehungsweise 13,70 Euro pro Quadratmeter als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht. Zuzugsbedingter Nachfrageüberhang, umfas-

Beispiel für die Entwicklung der Nettokaltmieten nach den Kölner Mietspiegeln von 2000–2019 für eine 80m²-Wohnung (Mittelwert in Euro je m²)



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

Quelle: Kölner Mietspiegel – Wohnung mit 80 m² Wohnfläche in mittlerer Wohnlage mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung) ohne geförderten Wohnungsbau, nach Altersgruppen. Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

sende Modernisierungen im Wohnungsbestand sowie Neu- und Wiedervermietungen mit höheren Vertragsmieten nehmen auf das aktuelle Mietniveau Einfluss.

Mieten im geförderten Wohnungsbau

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

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

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

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel 2019 beträgt 8,43 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 5,50 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 2,93 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand (siehe Schaubild auf der Folgeseite).

Bei den jüngeren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig wurden, ist der Unterschied mit 3,22 Euro beziehungsweise 3,48 Euro noch größer.

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

Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

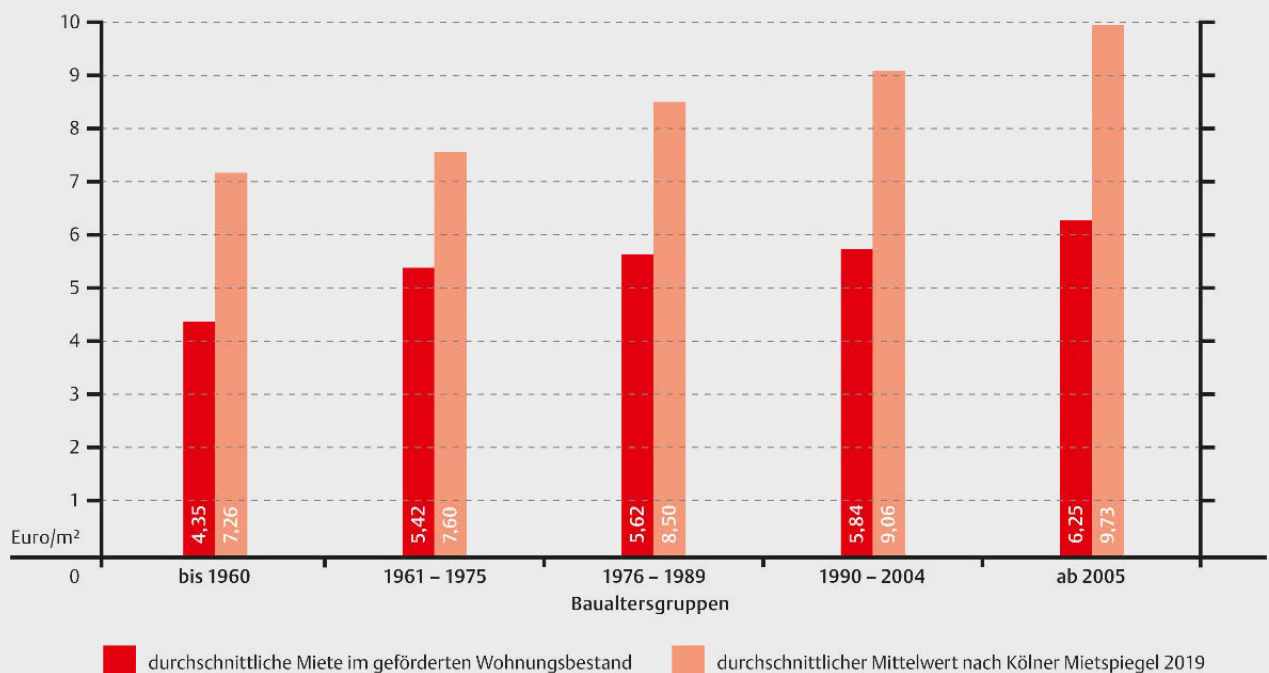
Geförderte Wohnungen sind von frei finanzierten Mietwohnungen längst nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, gute Architektur und Belegungsmanagement sind nur einige, aber wesentliche Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Des Weiteren wurde 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 Verruf gebracht haben, ist es weiterhin wichtig, die Vorzüge der heutigen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und für sie zu werben. Die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung von Image und Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus sind in dem Kapitel „Messeteilnahmen und weitere Öffentlichkeitsarbeit“ beschrieben (ab Seite 35).

Mietenvergleich – geförderter und freifinanzierter Wohnungsbestand in Köln



Quelle: Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnraumförderung – Fakten und Ergebnisse 2019

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Nach der Neukonzipierung der Eigenheimförderung in 2018 und den damit verbundenen Verbesserungen wurde durch das Land NRW im Berichtsjahr der Fokus auf die Steigerung der Eigenheimquote gelegt. Der Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung wird durch die Gewährung gleicher Fördersätze wie in der Neubauförderung gestärkt. Gleichzeitig wird auf die Erfüllung energetischer Fördervoraussetzungen verzichtet. Die unterschiedlichen energetischen Standards von Bestandsförderobjekten wurden durch angepasste Betriebs- und Instandhaltungskostenpauschalen berücksichtigt.

Neu eingeführt wurde ein Ergänzungsdarlehen für Haushalte, deren Eigentumserwerb an einer Finanzierungslücke von bis zu 50.000 Euro scheitern würde, wenn am Markt aufgrund des niedrigen Volumens kein Baufinanzierungsdarlehen möglich und ein Konsumentenkredit nicht tragbar wäre. Das Ergänzungsdarlehen wird mit marktnahen Konditionen (Basiszins plus 2 Prozentpunkte), einer 2-prozentigen Tilgung und einer jederzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung gewährt.

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

Das Land Nordrhein-Westfalen hatte im Wohnraumförderungsprogramm für 2019 insgesamt 100 Millionen Euro (Vorjahr: 80 Mio. Euro) für die Eigentumsförderung vorgesehen. Für Köln sind die Fördermittel in dem auf Seite 9 beschriebenen Globalbudget enthalten.

Trotz der Konditionsverbesserungen wurden aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der hohen Bau- und Grundstückskosten 2019 lediglich vier neue Anträge gestellt, von denen nur ein Antrag bewilligt werden konnte. Die anderen Anträge wurden entweder zurückgezogen, abgelehnt oder nach 2020 übertragen. Daher lag der Schwerpunkt der Förderung für 2019 in Köln erneut auf der Schaffung von Mietwohnungen.

Förderung von Mietwohnungen

Im Berichtsjahr interessierten sich wieder zahlreiche Investorinnen und Investoren für die Förderung von Mietwohnungen. Die Zahl der Beratungen lag bei über 300, dabei handelte es sich um ein Potenzial von rund 1.800 Wohnungen. Aufgrund baurechtlich nötiger Klärungen, fehlender Unterlagen oder durch Antragseingänge nach Bewilligungsschluss mussten vier Anträge in das nächste Jahr verschoben werden.

Mit den bewilligten Landesmitteln in Höhe von rund 151,6 Millionen Euro wurden im Berichtsjahr bei 22 Bauprojekten insgesamt 1.139 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert (2018: 122 Millionen Euro für 950 WE). Alle geförderten 865 WE im Neubaubereich (Vorjahr 585) sind im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen barrierefrei und teilweise zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. Durch die Gewährung von Tilgungsnachlässen auf die Zusatzdarlehen für den Einbau von Aufzügen wurden bis zu 50 Prozent der Kosten durch das Land übernommen. Von den geförderten Neubauwohnungen werden nach Bezug 829 Wohnungen durch einen Aufzug erschlossen sein, dies sind 96 Prozent aller WE (2018: 70 %).

Die örtlichen Schwerpunkte der Wohnraumförderung lagen 2019 in den Kölner Stadtbezirken Kalk mit 285, Chorweiler mit 280, Ehrenfeld mit 229 und Mülheim mit 206 WE. Stadtweit wurden rund 88 Prozent der Neubauwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A finanziert. Die Verteilung der 2019 geförderten Wohnungen auf die Stadtbezirke ergibt sich aus dem Schaubild auf der Folgeseite.

Trotz weiterhin niedriger Zinsen auf dem Kapitalmarkt, Mieterwartungen der Investorinnen und Investoren, steigenden Baukosten und Grundstückspreisen konnte der Vorjahreswert der Förderung weit übertroffen werden. Der weiterhin gewährte Tilgungsnachlass von 25 Prozent auf die Grundpauschale und von bis zu 50 Prozent auf die Zusatzdarlehen bewirkte, dass die Renditeaussicht im geförderten Wohnungsbau wieder konkurrenzfähiger wurde. Problematisch bleibt die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investorinnen und Investoren, 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 Berichtsjahr in verschiedenen Stadtteilen Bewilligungen für 456 Mietwohnungen erteilt.

Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm

Der Rat der Stadt Köln hat die Weiterführung des zum 31.12.2016 ausgelaufenen kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms bis zum 31.12.2021 beschlossen. Mit den veranschlagten städtischen Mitteln in Höhe von 33 Millionen Euro könnten jährlich etwa 240 neue Mietwohnungen mit Darlehen zusätzlich gefördert werden.

Da auch 2019 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 auf der Folgeseite 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, bedingt durch die erheblichen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, grundsätzlich alle Wohnungstypen. 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 Investorinnen und Investoren wird daher verstärkt für den Bau solcher Wohnungen, einen ausgewogenen Wohnungsmix sowie für den Bau von rollstuhlgerechtem Wohnraum geworben.

Geförderter Mietwohnungsbau 2019

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 geförderter Wohnungen wird auf die Beiträge der Kooperationspartnerinnen und -partnern aufmerksam gemacht (ab Seite 102).

Geförderte Wohnungen nach Stadtbezirken 2019

Stadtbezirk	Fördertyp A	Fördertyp B	Modernisierung	Wohnheimplätze	Gesamt
1 – Innenstadt	–	–	–	–	–
2 – Rodenkirchen	14	87	–	–	101
3 – Lindenthal	16	–	–	–	16
4 – Ehrenfeld	89	–	140	–	229
5 – Nippes	–	–	22	–	22
6 – Chorweiler	280	–	–	–	280
7 – Porz	–	–	–	–	–
8 – Kalk	173	–	112	–	285
9 – Mülheim	194	12	–	–	206
Gesamt	766	99	274	0	1.139

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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	–
	Einkommensgruppe B	317	16.607.800	–
2007	Einkommensgruppe A	700	65.291.600	–
	Einkommensgruppe B	133	8.484.800	–
2008	Einkommensgruppe A	303	29.625.700	–
	Einkommensgruppe B	168	11.327.600	–
2009	Einkommensgruppe A	801	86.034.482	–
	Einkommensgruppe B	96	5.486.575	–
2010	Einkommensgruppe A	592	61.726.400	–
	Einkommensgruppe B	50	4.058.800	–
2011	Einkommensgruppe A	581	61.266.000	–
	Einkommensgruppe B	82	4.802.400	–
2012	Einkommensgruppe A	183	16.078.500	–
	Einkommensgruppe B	27	1.683.300	–
2013	Einkommensgruppe A	494	47.728.800	–
	Einkommensgruppe B	43	3.104.750	–
2014	Einkommensgruppe A	571	68.778.031	1.852.060
	Einkommensgruppe B	38	3.534.921	–
2015	Einkommensgruppe A	669	77.997.037	784.401
	Einkommensgruppe B	130	9.968.700	–
2016	Einkommensgruppe A	731	95.378.564	1.038.855
	Einkommensgruppe B	54	4.330.641	–
2017	Einkommensgruppe A	760	100.067.499	–
	Einkommensgruppe B	10	732.380	–
2018	Einkommensgruppe A	926	119.495.624	–
	Einkommensgruppe B	24	2.286.200	–
2019	Einkommensgruppe A	1.040	140.569.067	–
	Einkommensgruppe B	99	11.026.117	–
Gesamt		10.107	1.096.610.688	3.675.316

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Bindungsverlängerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) ermöglichen für Miet- und Genossenschaftswohnungen auch Bindungsverlängerungen. Im Anschluss an die ursprünglich vereinbarte Belegungsbindung kann eine Verlängerung um weitere 5 bis 10 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 Fortführung der Zweckbindung vorhanden ist und die grundsätzliche Geeignetheit der betreffenden Wohnungen vorliegt. Erfreulicher Weise haben sich im Sommer 2019 zwei Fördernehmerinnen beziehungsweise Fördernehmer zu einer Bindungsverlängerung bereit erklärt.

Somit unterliegen ihre insgesamt 48 Wohnungen für weitere 5 beziehungsweise 10 Jahre den Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Förderung der Modernisierung im Bestand

Aufgrund der neuen und sehr attraktiven Modernisierungsrichtlinie wurden Förderdarlehen für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, des Wohnumfelds, der Sicherheit und Digitalisierung sowie sonstige Instandhaltungsmaßnahmen für insgesamt 274 Wohnungen bewilligt. Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen ist für diesen Wohnraum die Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte der Einkommensgruppe A der sozialen Wohnraumförderung für weitere 20 Jahre gesichert. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 25 Millionen Euro bewilligt.

Rollstuhlgerechter Wohnraum

In der Zielvereinbarung zu dem Kölner Globalbudget wurde das gemeinsame Ziel der Stadtverwaltung und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen festgelegt. Die neue zusätzliche Förderung umfasst pauschal 4.000 Euro pro Wohnung und weitere Erhöhungsbeträge für die Erstellung von Nullschwellen zu den Freibereichen, elektrischen Türbedienungen und für unterfahrbare Einbauküchen. Gleichzeitig kann hierbei auch ein erhöhter Tilgungsnachlass von bis zu 50 % beantragt werden. Mit dieser zielgerichteten Förderung wurden die Voraussetzungen geschaffen, bedarfsgerecht rollstuhlgerechten Wohnraum zu realisieren. Im Programmjahr 2019 wurden Förderungen für 14 solcher Wohnungen bewilligt.

Passivhausstandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivhausstandard kann aufgrund höherer Einsparpotenziale bei den Heizkosten monatlich eine um 0,30 Euro/m² höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 7,10 Euro für

die Einkommensgruppe A und 7,90 Euro für die Einkommensgruppe B. Im Berichtsjahr wurden keine Fördermittel bewilligt.

Landesförderung

Die Eckwerte des Wohnungsbauförderungsprogramms (WoFP) gelten noch bis 2022.

Geförderter Mietwohnungsbau 2017 bis 2019

Mit 865 geförderten Neubau-Mietwohnungen, einschließlich Wohnplätzen in Gruppenwohnungen, wurde eine Steigerung gegenüber den Vorjahren (2017 = 770, 2018 = 585) erreicht und damit ein gutes Zeichen für den Kölner Mietwohnungsmarkt gesetzt. Aufgrund der durch das Kooperative Baulandmodell avisierten Projekte ist in den kommenden Jahren mit weiteren Steigerungen zu rechnen.

Nachfolgend abgebildet sind die Eckdaten zweier im Berichtsjahr geförderter Fälle. Es handelt sich um geförderten Mietwohnungsbau und um eine geförderte Modernisierungsmaßnahme.

Beispiel Förderobjekt Mietwohnungsbau 2019

Anzahl Wohneinheiten (WE) gesamt	245
davon öffentlich geförderte WE	186
Gesamtfläche WE	17.783,91 m ²
Fläche geförderte WE	13.506,01 m ²
Grundstücksfläche	23.520,00 m ²
geförderte WE mit Aufzug erreichbar	186
geförderte WE mit zusätzlicher Badewanne	136
Parkplätze Tiefgarage	160
Parkplätze oberirdisch	24
Anzahl Infrastrukturraum	1
Anzahl Kindertagesstätten	1
Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	769,10 m ²
geplanter Baubeginn	November 2020
geplante Bezugsfertigkeit	August 2022
Gesamtkosten Projekt	68.279.082,00 Euro
Förderdarlehen Land NRW	29.031.095,48 Euro
Tilgungsnachlass	7.257.773,87 Euro

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Beispiel Förderobjekt Modernisierung 2019

Anzahl Wohneinheiten (WE) gesamt	23
davon öffentlich geförderte WE	22
Gesamtfläche WE	1.443,58 m ²
Gesamtfläche geförderte WE	1.368,18 m ²
Verbesserung Energieeffizienz	ja
Abbau von Barrieren	ja
Klimaverbesserung	nein
Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung	ja
Verbesserung des Wohnumfelds	nein
sonstige Instandhaltungsmaßnahmen	ja
Beginn Modernisierung	04.05.2020
geplante Bezugsfertigkeit	Dezember 2021
Gesamtkosten Projekt	3.905.036,27 Euro
Förderdarlehen Land NRW	2.200.000,00 Euro
Tilgungsnachlass	440.000,00 Euro

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Geförderter Wohnraum 2018 und 2019 – Kostenentwicklung Neubau

Durchschnittliche Kosten je m² Wohnfläche	2018	2019	Veränderung
	Euro	Euro	+/- % zum Vorjahr
Grundstück	524,19	559,30	+6,7
Baukosten	2.094,26	2.713,25	+29,56
Nebenkosten	519,37	614,85	+18,38
Baukosten + Nebenkosten	2.613,63	3.328,10	+27,34
Gesamtkosten	3.155,82	3.887,40	+23,18
Vergleich Preisindexsteigerung	Index:	Index:	
Jahresdurchschnitt Wohngebäude NRW	108,6	112,4	+3,80

Quelle: Amt für Wohnungswesen; Quelle Index: Landesbetrieb Information und Technik NRW, Basisjahr 2015 = 100 %

Baukosten bei Bewilligung

Das vorstehende Schaubild zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Veränderungen der Kosten sind prozentual angegeben. Neben der Erfassung der Kostenänderungen wird auch die Entwicklung des Baukostenindex, bezogen

auf das Basisjahr 2015 (gleich 100%), für diese Jahre in Prozenten ausgewiesen.

Bei der abgebildeten Kostenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass diese nicht repräsentativ für die Gesamtentwicklung im Bausektor sein kann, da hier ausschließlich die geförderten Objekte in Köln betrachtet werden. Besonders im Bereich der Grundstückskosten sind Abweichungen von der allgemeinen Entwicklung anzunehmen.

Förderung 2018 und 2019 nach Wohnungsgröße

Anzahl Zimmer/Plätze	Anzahl Wohnungen/Plätze		geförderte m²		durchschnittliche Wohnungsgröße m²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
1	95	129	4.117,68	5.051,88	43,34	39,16
2	170	291	11.665,24	17.139,40	64,09	58,90
3	116	236	9.770,22	18.371,03	74,02	77,84
4	118	112	11.215,67	10.535,58	95,05	94,07
5	33	42	3.692,10	4.638,03	111,88	110,43
6	–	–	–	–	–	–
5	25	–	1.188,64	–	47,55	–
6	12	–	486,05	–	40,50	–
8*	16	8	731,62	385,56	45,73	48,20
Gesamt:	585	818	42.867,22	56.121,48	65,27	71,43

*) Gruppenwohnung

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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 (siehe Schaubild Seite 29) 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 verändert sich seit einigen Jahren ins Positive. Einerseits kommen die Nachfragegruppen und Wohnberechtigten für den preisgünstigen Wohnraum längst auch aus der wirtschaftlichen Mitte der Gesellschaft. Dies liegt an den heute höheren Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein. Andererseits sind aktuelle Neubauten im geförderten Mietwohnungsbau konkurrenzfähig gegenüber frei finanzierten Wohnbaumaßnahmen. Nicht nur im Erscheinungsbild, sondern auch mit vielen „inneren Werten“ wie Energieeffizienz und Barrierefreiheit stehen sie dem frei finanzierten Wohnungsbau nicht nach.

Durch den verstärkten Neubau geförderter 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.

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Porz*



Der seit 2008 für die Imageverbesserung zuständige Projektbereich im Amt für Wohnungswesen war auch im Berichtsjahr Teil der Abteilung Wohnraumförderung/Wohnungsaufsicht und hat wieder entsprechende Maßnahmen initiiert beziehungsweise durchgeführt, zum Beispiel die Stadtinformationskampagnen zum Thema „Geförderter Wohnungsbau“. Wie auch die zahlreichen Beratungen von Investorinnen und Investoren im Bereich der Wohnungsbauförderung sollen diese Kampagnen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. 2019 ließen sich zahlreiche Bau- und Förderinteressierte im Amt für Wohnungswesen über die lukrativen Darlehensbedingungen für den Geschosswohnungsbau informieren. Mit den möglichen Tilgungsnachlässen, Finanzmittel, die nicht zurückgezahlt werden müssen, wurden die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen nochmal attraktiver. Auf die Ausführungen in dem Kapitel „Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen“ ab Seite 9 wird hingewiesen.

Der für die Imageverbesserung zuständige Bereich koordiniert alle Teilnahmen des Amtes an Messen und Veranstaltungen rund um das Thema Geförderter Wohnungsbau. Teil dessen sind auch alle inhaltlichen und gestalterischen Vorbereitungen im Rahmen dieser Auftritte. Ebenfalls obliegt diesem Bereich die Federführung für den Aufbau und die Erstellung dieses Geschäftsberichts.

Auf die gesonderte Öffentlichkeitsarbeit des Amtes für den Bereich Wohnraumversorgung für besondere Gruppen wird hingewiesen (ab Seite 99).

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

Im Berichtsjahr erfolgte die bereits siebte Aussteller-Teilnahme des Amtes für Wohnungswesen an dieser Veranstaltung. Das Amt nutzte diese beliebte Publikumsmesse am 25.05.2019 im Kölner Gürzenich hauptsächlich, um auf die ebenfalls lukrativen Möglichkeiten der Förderung von Eigentumsmaßnahmen aufmerksam zu machen. Der Erwerb von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mit günstigen Landesdarlehen gefördert werden. Für die Berechtigten kann sich also auch mit einem geringeren Einkommen der Weg in die „eigenen vier Wände“ öffnen.

Die Fachkräfte der Förderabteilung boten an dem Messestand des Amtes persönliche Beratungen an und informierten über die individuellen Chancen auf eine Eigentumsförderung. Wie erwartet war das Besucherinteresse an den Förderdarlehen auch bei der Kölner Immobilienmesse 2019 wieder groß. Es gab zahlreiche Nachfragen, insbesondere von jüngeren Familien. 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.

Kölner Immobilien-
messe 2019 im Gürzenich



10. Kölner Immobilienmesse

Ankündigung des Medienhauses DuMont Rheinland vom 09.05.2019:

Angebot trifft Nachfrage – Die 10. Kölner Immobilienmesse

Die Kölner Immobilienmesse feiert runden Geburtstag: Bereits zum zehnten Mal veranstaltet das Medienhaus DuMont Rheinland die inzwischen in der Domstadt etablierte Veranstaltung rund ums Wohnen und Leben. Am Samstag, 25. Mai, öffnet der Gürzenich für interessierte Besucher um 10 Uhr seine Pforten und lädt in sein traditionsreiches Ambiente ein. Messegäste dürfen sich wieder auf ein umfangreiches Angebot auf zwei Etagen freuen. Und das bei freiem Eintritt.

Auf neuen Kanälen.

„Seit nunmehr zehn Jahren ist die Kölner Immobilienmesse fest im Terminplan der Stadt verankert“, sagt Gudrun Reichl, Mediaverkaufsleiterin und Organisatorin der Messe. „Nirgendwo sonst treffen Angebot und Nachfrage so komprimiert aufeinander. Besucher dürfen sich auf einige Neuerungen freuen. So informieren wir fortan wöchentlich an dieser Stelle über Aktuelles zur Messe, zum Beispiel wann spannende Vorträge gehalten oder welche Bau- und Wohnprojekte auf der Messe vorgestellt werden.“ Ergänzend finden Leser umfangreiche Informationen zu den Ausstellern im Internet unter www.koelner-immobilienmesse.de sowie Fakten und mehr auf Facebook.

Breites Spektrum.

Besucher haben die Möglichkeit, über ein breit gefächertes Vortragsprogramm Antworten zu erhalten. In zwei Sälen – dem Isabellen- und dem Großen Saal – referieren Experten zu spannenden Themen rund um

Immobilien, Recht, Finanzen und Eigentum. Wie finanziere ich mein Traumhaus? Worauf sollten Mieter und Vermieter in Verträgen achten? Kann ich mir meine Traumimmobilie überhaupt leisten? Und sind Mehrfamilienhäuser eine gute Kapitalanlage?

Das sind nur einige Fragen, die an diesem Tag geklärt werden. Im Anschluss an die Vorträge steht im Foyer des ersten Obergeschosses eine Expertenecke bereit. Dort können Wissbegierige und Zuhörer zudem Fragen an die Referenten stellen. Sie nehmen sich die Zeit, um individuelle Unklarheiten zu klären und geben hilfreiche Tipps. Ein besonderer Vorteil der diesjährigen Messe: Es werden exklusive Finanzierungsbedingungen am Messetag vor Ort angeboten. Banken und unabhängige Finanzierer offerieren Kauf- und Bauinteressierten ihre einmaligen Angebote und beraten detailliert zur wirtschaftlichen Planung.

Messtalk mit Rundgang.

Ein weiterer Gast wird Markus Greitemann, Baudezernent der Stadt Köln, sein. Er nimmt um 11 Uhr an der Podiumsdiskussion im Großen Saal neben weiteren interessanten Gesprächsgästen teil. Lukas Wachten, Moderator und Geschäftsführer Medienprofis Köln, führt durch die rund einstündige Podiumsdiskussion. Thematisiert wird die Stadt Köln als Gesamtsystem mit den Aspekten Wohnraum, Mobilität, Infrastruktur, Standortqualität und Zukunftsaspekte. Anschließend findet ein Rundgang über die Messe statt.

*Kölner Immobilien-
messe 2019:
Stand Amt für
Wohnungswesen*



Erneut fragten zahlreiche Bauwillige auch wieder nach städtischen Grundstücken zum Kauf für die Errichtung ihrer Eigenheime. Vereinzelt besuchten auch Investorinnen und Investoren den Messestand des Amtes, die sich für die Neubau- oder Modernisierungsförderung von Mietwohnungen interessierten.

Kölner Immobilienmesse



<https://koelner-immobilienmesse.de/>

Kölner Wohnprojektetag

Zum zweiten Male hat das Amt für Wohnungswesen mit einem Infostand an dieser Tagesveranstaltung teilgenommen. Das Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Haus der Architektur Köln bringt hier Baugruppeninteressierte sowie Gründerinnen und Gründer von Wohnprojekten und Wohnungsgenossenschaften zusammen. Der Wohnprojektetag war erneut Treffpunkt für Menschen, die dem gemeinschaftlichen



*Kölner Wohnprojektetag 2019:
Begrüßung von Wohngruppen
und Gästen*

Leben zugeneigt sind. Im Berichtsjahr fand die Veranstaltung am 9. März statt, wieder im Forum Volkshochschule im Museum am Neumarkt.

Die Besucherinnen und Besucher erhielten dort 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 planen und noch Mitglieder hierfür suchten. Ebenso waren Fachleute vor Ort, die Unterstützungen für Wohnprojekte anbieten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen haben zusammen mit Vertreterinnen der Universität zu Köln aus dem Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ (siehe auch Seite 65) an einem Infostand beraten. Sie hielten Informationen bereit, im Wesentlichen zu den Themen Wohngeld / Wohnberechtigungsscheine / Wohnungsberatung, Wohnraumförderung, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen und Wohnpartnerschaften.

Zudem war aus der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Köln der Bereich „Projekte Wohnen“ (Konzeptvergaben) vertreten. Die Konzeptvergaben ermöglichen die Vergabe von Grundstücken nach inhaltlichen Qualitäten, also auch den Erwerb von städtischen Grundstücken durch Baugemeinschaften.

Teil des Wohnprojektetags war auch das parallel stattfindende Vortragsprogramm „Kölner Perspektiven“ in dem benachbarten „Glashaus“ der Volkshochschule Köln im Studienhaus. Interessante Vorträge widmeten sich den bisherigen Entwicklungen und den Zukunftsperspektiven des gemeinschaftlichen Wohnens in Köln.

Das Thema „Konzeptvergaben“ war auch Hintergrund der seitens der Stadt Köln vom 09. bis 29.03.2019 im Rathaus, Spanischer Bau, gezeigten Ausstellung „Mehr-Wert fürs Quartier / Konzeptverfahren und Baukultur“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die Ausstellung wurde von Frau Oberbürgermeisterin Henriette Reker eröffnet. Inhalt dieser Ausstellung waren zehn Best Practice Beispiele aus ganz Deutschland, in denen die Vergabe kommunaler Baugrundstücke nicht allein preislich bestimmt war, sondern gleichzeitig stadtstrategisch-inhaltlichen Aspekten folgte und solche auch etablierte. Auf diesem Wege wurde jeweils vielseitiger und sozialgerechter Wohnungsbau mit Akteurebeteiligung ermöglicht. Zu den zehn Projekten, beispielsweise aus Berlin, Hamburg und München gesellten sich die Baugruppenprojekte des Kölner Clouth-Geländes.

EXPO REAL

Zum elften Male nahm das Amt für Wohnungswesen als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa teil (07. – 09.10.2019).

*Expo Real 2019:
Stand KölnBusiness &
Partner*



Seit 1998 findet sie jeden Oktober auf dem Gelände der Messe München statt. 2019 verfügte die Expo Real über eine Ausstellungsfläche von mehr als 72.000 Quadratmetern.

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 Immobilienwirtschaft ist das Konferenzprogramm der Expo Real auf Politik und Wirtschaft ausgerichtet. Die Messe wird als länderübergreifende Plattform gesehen, um Projekte zu präsentieren, Geschäfte anzubahnen und neue Kontakte zu knüpfen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Expo Real sind überwiegend europäisch.

Der Auftritt des Amtes für Wohnungswesen war eingebunden in den von der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH in Kooperation mit der Region Bonn und dem Region Köln/Bonn e.V. organisierten Gemeinschaftsstand. Der Gemeinschaftsstand (über 560 Quadratmeter) überzeugte wieder mit seinem erneuerten Design. Auch das Design des Messe-Terminals des Amtes für Wohnungswesen wurde im Vorjahr 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. Traditionell präsentiert das Amt für Wohnungswesen zum Auftritt bei der Expo Real in München den neuen Geschäftsbericht „Wohnen in Köln“, so auch 2019.

*Expo Real:
Messe-Terminal
Amt für Wohnungswesen*



Oberbürgermeisterin Reker: „Das zentrale Thema ist der Wohnungsbau“

Pressemitteilung der Stadt Köln vom 27.09.2019 (Auszug):

Köln präsentiert auf der EXPO REAL, die vom 7. bis 9. Oktober 2019 in München stattfindet, gemeinsam mit 30 Partnern aus der Immobilienbranche aktuelle und zukünftige Projekte, die für die Attraktivität und Dynamik der wachsenden Metropole Köln stehen. Im Fokus sind Projektentwicklungen im Rechtsrheinischen: die MesseCity, I/D Cologne auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Köln-Mülheim und die Umwandlung des Deutzer Hafens.

Oberbürgermeisterin Henriette Reker wird den von der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH in Kooperation mit der Region Bonn und dem Region Köln/Bonn e.V. organisierten Gemeinschaftsstand – mit über 560 Quadratmetern und neuem Design auch in diesem Jahr wieder einer der größten Gemeinschaftsstände – am Montag, 7. Oktober 2019, um 16.30 Uhr gemeinsam mit ihrem Bonner Amtskollegen Ashok Sridharan und Uwe Richrath, Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, eröffnen. In einer Podiumsdiskussion diskutieren die drei Stadtoberhäupter gemeinsam mit Christoph Dammermann, Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und

Energie des Landes Nordrhein-Westfalen das Thema „Immobilien – Stadtentwicklung – Mobilität: Wer liefert einen Beitrag für den Klimaschutz in wachsenden Regionen?“

Zuvor, um 15 Uhr, unterzeichnen Oberbürgermeisterin Henriette Reker und Paul Johannes Fietz, Mitglied des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den „Wohnungsbaupakt Köln“. Die Stadt Köln und die BImA verfolgen gemeinsam das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Köln zählt zu den deutschen Metropolen auf Wachstumskurs, so Oberbürgermeisterin Henriette Reker. Gut ausgebildete Menschen wollen nach Köln ziehen oder nach ihrer Ausbildung in Köln bleiben. Köln ist für Fachkräfte, Startups und junge Familien aber nur dann ein attraktiver Standort, wenn es hier auch ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt. Die Stärkung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus gehört vor diesem Hintergrund zu den Kernaufgaben der Stadt Köln.

Am Dienstag, 8. Oktober 2019, um 13.45 Uhr, stellt Markus Greitemann, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln, dem Fachpublikum die aktuellen Projekte und Entwicklungspotenziale des Immobilienstandorts Köln vor. Die EXPO REAL ist Europas größte B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen.

(siehe hierzu auch Pressemitteilung Kölnmagazin vom 09.10.2019 im Kapitel „Medienberichte“ auf Seite 116)



Oberbürgermeisterin Henriette Reker
und Paul Johannes Fietz (BImA) –
Wohnungsbaupakt Köln
(Foto: KölnBusiness/Rehfeld)

EXPO REAL 2019 – stark wie die Immobilienwirtschaft

Auszugsweise der Schlussbericht der Messe München vom 09. Oktober 2019:

Auch wenn die Diskussion um einen möglichen Abschwung im Raum steht, erwartet die internationale Immobilienwirtschaft für 2019 ein weiteres Erfolgsjahr – und nutzt die EXPO REAL mit größerer Beteiligung denn je, um künftige Immobilienprojekte voranzutreiben. Ein Wachstumsmotor der Messe sind Technologie-Unternehmen, ein zentrales Thema bezahlbares Wohnen.

„2.190 Aussteller aus 45 Ländern, mehr als 46.000 Teilnehmer aus 76 Ländern, eine weitere Halle eröffnet: Die EXPO REAL war 2019 größer und internationaler denn je“, berichtet Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung, Messe München. „Die starke Beteiligung spiegelt eine positive Erwartung der Immobilienwirtschaft für dieses Jahr wider.“ Zugleich beschäftigt sich die Branche intensiv mit Innovationen, um Prozesse zu vereinfachen und neue Marktlösungen zu präsentieren.

Mit der neu geöffneten Halle NOVA3 hat die EXPO REAL eine zentrale Plattform hierfür geschaffen. „Wir sind beeindruckt, wie gut dieses neue Angebot angenommen wurde.“

Wirtschaftliche Perspektiven und bezahlbares Wohnen

Auf der Messe wurde die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in vielfältigen Foren und auf den Messeständen intensiv diskutiert. Keine Angst vor dem Abschwung hat Prof. Dr. Gabriel Felbermayr, Präsident des Instituts für Weltwirtschaft: „Wir sind in einer Rezession, aber es ist keine, vor der wir uns sehr fürchten müssen.“ Die Immobilienwirtschaft sei eine der wenigen Branchen, die von Unsicherheit profitiert. „Die Menschen kaufen in solch einer Phase Immobili-

en, da ist die Unsicherheit aus dem Weißen Haus oder aus London eher hilfreich; natürlich darf man das nicht übertreiben.“ Auch der Brexit verunsichert die Immobilienwirtschaft nicht massiv, „substanziell werden die Folgen vor allem für Großbritannien sein“, so Dr. Ulrich Kater, Chefvolkswirt der DekaBank. London bleibe auch in der Zukunft ein internationaler Hub, „wenn- gleich es sich seinen Ruf nach dem Brexit teilweise neu verdienen muss“.

Sehr präsent war zudem das Thema bezahlbares Wohnen. In zahlreichen Foren wurde das Miteinander von Politik und Wirtschaft sowie Maßnahmen von Mietpreisdeckel bis Verdichtung der Städte bisweilen auch sehr leidenschaftlich diskutiert. „Die Immobilienwirtschaft erwartet jetzt von der Politik keine weiteren Änderungen im Mietrecht. Die Investoren brauchen Planungssicherheit und nicht alle vier Wochen weitere Verschärfungen“, erklärt dazu Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD.

Die EXPO REAL 2019 in Zahlen: 46.747 Teilnehmer aus 76 Ländern (2018: 45.058 / 73) kamen zur EXPO REAL nach München, ein Plus von 3,8 Prozent. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in 22.065 Fachbesucher (2018: 22.029) und 24.682 Unternehmensrepräsentanten (2018: 23.029). Die Top-Ten-Besuchertländer waren nach Deutschland: Großbritannien und Nordirland, die Niederlande, Österreich, Polen, die Schweiz, Frankreich, die Tschechische Republik, Luxemburg, die USA und Spanien. Die 2.190 Aussteller (plus 4,5 Prozent gegenüber 2.095 in 2018) kamen aus 45 Ländern. Die Top-Ten-Ausstellerländer waren neben Deutschland: Österreich, Niederlande, Schweiz, Polen, Großbritannien und Nordirland, Frankreich, Rumänien, USA, Tschechien und Luxemburg.

Stadtinformationskampagnen

Auch 2019 hat das Amt für Wohnungswesen wieder verschiedene Motive über die Stadtinformationsanlagen im Stadtgebiet Köln plakattieren lassen. Mittels Megalight-Postern und digitalen Werbeflächen wurde die Öffentlichkeit gezielt auf Themen und Projekte im Bereich Wohnen aufmerksam gemacht.

So wurde 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 Seniorinnen und Senioren im Alltag zu schaffen.

Informationen: www.hf.uni-koeln.de/33042

Die Kampagnen zur „Förderung des Mietwohnungsbaus“ folgten, wie schon erwähnt, wieder dem Ziel, noch mehr Investorinnen und Investoren für ihr Engagement in den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen (siehe unten).

Ebenfalls erneut plakatiert wurde im Berichtsjahr die stadtweite Werbung für die Initiative „Mein Zuhause in Köln“ des Kölner Studierendenwerks. Hier besteht das Ziel, potentielle Anbieterinnen und Anbieter 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 Zimmer-suche (siehe Foto auf der Folgeseite).

Informationen: www.mein-zuhause-in-koeln.de

Erstmals stadtweit plakatiert wurde die Stadtinformationskampagne des Amtes für Wohnungswesen zu der Thematik „Zweckentfremdung von Wohnraum“. Das hierfür aufgebaute 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 auf der Folgeseite).



Stadtinformationskampagne 2019 „Förderung des Mietwohnungsbaus“



Stadtinformations-
kampagne 2019
„Mein Zuhause in Köln“

Stadtinformations-
kampagne 2019
„Zum Wohnen gebaut“



Ausblick

2020 wird die Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln fortgesetzt. Auch wird wieder ein neuer Geschäftsbericht „Wohnen in Köln“ erstellt. Dieser soll mit seinen ausdifferenzierten und umfassenden Darstellungen wieder sowohl rückwärtig gewandte als auch zukunftsbezogene

Betrachtungen operativer Handlungsfelder im Themenfeld Wohnen ermöglichen.

Der Bericht wird als Nachschlagewerk zu den Entwicklungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle und Wohnraumschutz

Wohnungsaufsicht

Die Kommunen arbeiten im Rahmen der Wohnungsaufsicht darauf hin, dass Mindestanforderungen an Wohnraum eingehalten und Missstände beseitigt werden. Dies geschieht auf der rechtlichen Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW).

Es ist jedoch nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der gesetzlichen Mindestanforderungen an Wohnraum hinausgehen.

§ 4 Abs. 1 WAG NRW stellt folgende Mindestanforderungen an Wohnraum (nicht abschließend):

- Ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
- Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
- Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
- Feuerstätte oder Heizungsanlage,
- Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und sanitäre Einrichtung.
- Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein.

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

Wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu jedoch nicht bereit ist, kann die Mängelbeseitigung wohnungsaufsichtlich angeordnet und, wenn nötig, auch mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden, in der Regel mit einem Zwangsgeld.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz stellt eine zulässige Einschränkung der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz dar.

Bei erheblichen Mängeln ist ein Einschreiten der Wohnungsaufsicht stets gerechtfertigt. Mängel, die auf fehlerhaftem Nutzungsverhalten beruhen, können den Verfügungsberechtigten nicht angelastet und daher im Rahmen der Wohnungsaufsicht nicht weiter verfolgt werden. Das technische Personal des Amtes für Woh-

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Ossendorf*



nungswesen untersucht vor Ort, was ursächlich für den jeweiligen Mangel oder Schaden ist.

In der Mehrzahl der Fälle zeigen sich Feuchtigkeitsschäden sowie entsprechende Schimmelpilzbildung. Hinweise auf derartige Mängel erhält die Wohnungsaufsicht oft durch die Mieterinnen und Mieter selbst, aber auch über Verwaltungsstellen wie beispielsweise das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln. 2019 erhielt die Wohnungsaufsicht auf diese Weise insgesamt 125 Mängelanzeigen. 93 Verfahren wurden im Berichtsjahr abgeschlossen.

In der Mehrzahl dieser Fälle führte bereits die technische Begutachtung oder die schriftliche Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Wohnungsaufsicht dazu, dass die Mängel freiwillig behoben wurden. In 9 Fällen war es erforderlich, die Mängelbeseitigung durch eine behördliche Anordnung sowie die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes durch die Wohnungsaufsicht durchzusetzen.

In 26 Fällen ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer lagen. Überwiegend handelte es sich dabei um die Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz in Wohnungen, hervorgerufen durch fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Wohnraumnutzenden.

In diesen Fällen informieren die städtischen Bediensteten über richtiges Heizen und Lüften. Im Rahmen dieser Beratung erhalten die Bürgerinnen und Bürger auch den von der Wohnungsaufsicht aufgebauten Flyer „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“. Der Flyer ist auch im Internet verfügbar.

„Informationen zur Vermeidung
von Feuchtigkeit und Schimmel
in Wohnräumen“



Die übrigen Verfahren konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden: Entweder war die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben (keine oder keine wesentlichen Mängel) oder die Fortführung der Verfahren

war aus anderen Gründen nicht möglich; beispielsweise wurde der Zutritt zu der Wohnung verweigert.

Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das durch den Landtag Nordrhein-Westfalen im Jahre 2014 beschlossene WAG NRW wurde 2018 evaluiert. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) kam zu dem Ergebnis, dass sich das WAG NRW im Hinblick auf die Wirksamkeit und die Anwendungspraxis bewährt habe.

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 nicht das Ziel, die Preisbildung am Markt außer Kraft zu setzen, indem etwa ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Vielmehr geht es um die Verfolgung unangemessen hoher Entgelte für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) den Behörden eine Möglichkeit gegeben, preistreiberischer Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage entgegenzuwirken. 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 in einem Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und gegebenenfalls geahndet.

Die Verfahren haben das Ziel, eine Absenkung des überhöhten Mietzinses auf das zulässige Maß (ortsübliche Vergleichsmiete nach Kölner Mietspiegel) zu erreichen. Das Gesetz ermächtigt die Behörde auch dazu, anzuordnen, dass durch Mietpreisüberhöhung ordnungswidrig erzielte Mehrerlöse abgeführt werden müssen. Außerdem kann der oder die Geschädigte die Rückerstattung des Mehrerlöses an sich beantragen. Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 WiStrG ist auszuge-

hen, wenn die Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt. Bei der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter außendienstlicher Ermittlungen über die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels (siehe auch Kapitel „Wohnkosten“ ab Seite 27).

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

2019 wurden insgesamt sieben Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffen und fünf 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 Vermieterin oder des Vermieters steht und eine individuelle Zwangssituation der Mieterin oder des Mieters ausgenutzt wird. Persönliche Zwangslagen können beispielsweise die Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche sein.

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

Wohnraumschutz (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)

Der angespannte Kölner Wohnungsmarkt erfordert es, Wohnraum vor Abbruch, dauerhaftem Leerstand oder der Umwandlung in Gewerberaum oder in Ferienwohnungen zu schützen. Ziel ist, den Kölnerinnen und Kölnern verfügbaren Wohnraum zu erhalten. Köln verzeichnet seit einigen Jahren bereits einen erhöhten Wohnungsbedarf. Dies hat rechtlich unter anderem zur

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Ossendorf*



Folge, dass in Köln die Kündigungssperrfristverordnung¹ und die verschärfte Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)² gilt.

Zum Schutz des in Köln verfügbaren Wohnraums ist am 01.07.2014 auf der Grundlage der Ermächtigung des § 10 WAG NRW die 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. Näheres enthält das Kapitel „Wohnungsbestandsverwaltung“ ab Seite 51.

Laut der Wohnraumschutzsatzung sind der Abbruch, der dauerhafte Leerstand von Wohnraum, seine Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung genehmigungspflichtig. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt für jede Art³ von freifinanziertem Wohnraum, auch für Einfamilienhäuser. Die ab 01.07.2019 gültige Neufassung der Satzung beinhaltet daneben auch genauer definierte Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum: Wegfallender familiengerechter Wohnraum soll durch eben solchen Wohnraum ersetzt werden und der ursprüngliche Ausstattungs-Standard darf nicht erheblich überschritten werden. Damit hat die Stadt Köln nunmehr die Möglichkeit, Einfluss auf „Luxus-Neubauten“ zu nehmen und Wohnraum auch in begehrten Lagen für Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu erhalten.

Zum Schutz von Wohnraum gegen die Zweckentfremdung nach den Regelungen dieser Satzung wird das Amt für Wohnungswesen entweder auf Antrag des Eigentü-

mers oder der Eigentümerin tätig (Antragsverfahren⁴) oder ermittelt selbständig bei Verdacht auf Wohnraumzweckentfremdung (Wiederzuführungsverfahren⁵).

Von Eigentümerinnen oder Eigentümern wurden im Berichtsjahr 219 Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung oder einer sogenannten Negativbescheinigung⁶ für insgesamt 1.176 Wohneinheiten gestellt. Es wurden 36 Genehmigungen beziehungsweise Negativbescheinigungen (für insgesamt 109 Wohneinheiten) erteilt, in deren Folge 236 neue Wohnungen errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Ersatzwohnraum für in der Mehrzahl durch Abriss weggefallenden Wohnraum.

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

Das Online-Meldeportal

[www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/
soziales/wohnen-wohnungshilfen/
wohnraumschutz-und-
zweckentfremdungsverbot](http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/wohnen-wohnungshilfen/wohnraumschutz-und-zweckentfremdungsverbot)



2019 wurden auf diese Weise bei insgesamt 838 Wohneinheiten Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts auf Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung eingeleitet. Bei 436 Wohneinheiten bezieht sich die Prüfung auf die Umwandlung von Wohnraum (auch in Ferienwohnungen), bei 362 Wohneinheiten 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. Zu 345 Wohneinheiten wurden die Verfahren 2019 abschlossen. Für 110 Wohneinheiten wurde die Wiederzuführung der Wohnung zu Wohnzwecken angeordnet. Bei 152 Wohneinheiten bestätigte sich der

1 Die Kündigungssperrfristverordnung (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 berechnete 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.“

2 § 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.“

3 Mit der Neufassung der Satzung zum 01.07.2019 wurde der Schutzbereich der Satzung auf Wohnraum jeder Art ausgedehnt.

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

5 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.

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

Verdacht nicht und bei 57 Wohnungen lag keine Zweckentfremdung im Sinne der Wohnraumschutzsatzung vor (siehe auch Schaubild auf der Folgeseite).

Die Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung kann nach der Wohnraumschutzsatzung mit einem Bußgeld geahndet werden. Dabei kann eine Geldbuße bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit festgesetzt werden. 2019 wurden insgesamt 100 Bußgeldverfahren eingeleitet (die jeweils mindestens eine, aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen können). In 30 dieser Verfahren wurden Bußgelder von insgesamt mehr als 380.000 Euro festgesetzt.

Eine wachsende Rolle bei Fällen von Wohnraum-Zweckentfremdung spielt in Köln (wie auch in vergleichbaren Metropolen), dass zunehmend Wohnungen als Geschäftsmodell dauerhaft für die Kurzzeit-Vermietung an Touristen verwendet und damit dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Dies gilt auch für das Berichtsjahr. 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 Nutzerinnen und Nutzer dieser Wohnungen dienen. Daneben lösen touristische Aufenthalte in Köln regelmäßig die Verpflichtung zur Zahlung der Kulturförderabgabe aus (Zuständigkeit des Steueramtes der Stadt Köln).

Für den ohnehin angespannten Kölner Wohnungsmarkt ist es fatal, dass auf diese Weise viele Wohnungen für die dauerhafte Wohnversorgung der Bevölkerung verlorengehen. Die Wohnungen werden stattdessen Touristinnen und Touristen, insbesondere über die einschlägigen Internet-Plattformen, angeboten, um mit tageweisen Vermietungen deutlich höhere Einnahmen zu erzielen als mit einem ordentlichen Wohnungsmietvertrag. Kritisch sieht die Stadt Köln dabei, dass die ursprüngliche Idee des „homesharing“ (Teilen von Wohnungen), die auf Gegenseitigkeit oder Erstattung der Selbstkosten beruht, durchökonomisiert und zu einem Geschäftsmodell zu Lasten der Wohnversorgung entwickelt wurde. Das konsequente behördliche Einschreiten tritt einer Verfestigung dieser Zweckentfremdung von Wohnraum entgegen.

Dieses Thema beschäftigt insbesondere touristisch attraktive Großstädte in Deutschland, Europa und darüber hinaus. Die Stadt Köln steht in Kontakt mit

vergleichbaren Städten in Deutschland und Europa, um sich über die Entwicklungen dieses „Marktsegmentes“ auszutauschen. Hierbei werden auch kommunale Handlungsmöglichkeiten diskutiert und auf notwendige Gesetzesänderungen gemeinsam hingewirkt, um den Wohnraumschutz weiter zu verbessern. Die zunehmende Brisanz spiegelt sich auch in Köln in deutlich steigenden Fallzahlen wieder, die auch auf vermehrte Hinweise aus der Bevölkerung zurückzuführen sind. Deutlich zeigt eine sich sensibilisierte und zunehmend kritische Wahrnehmung dieser speziellen Wohnraumzweckentfremdung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Medien. Neben der zusätzlichen Verknappung des Wohnungsangebotes zeigt diese Art der Wohnraumzweckentfremdung in Teilen des Kölner Stadtgebietes auch störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft, beispielsweise durch Lärm und Müll. Auch diese nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnquartiere müssen bei der Abwägung von Interessenslagen einbezogen werden.

Köln begegnet der unerlaubten Überlassung von Wohnungen zu touristischen Zwecken durch intensivierte Verfolgung dieser Verstöße gegen die Kölner Wohnraumschutzsatzung. Dazu wurde der Personalbestand der Wohnungsaufsicht im Berichtsjahr nochmals dem steigenden Arbeitsvolumen angepasst.

Registrierungspflicht

Gemeinsam mit anderen Kommunen setzt sich die Stadt Köln in Gesprächen mit dem Land NRW intensiv für die Einführung einer verbindlichen und rechtssicheren Registrierungspflicht für die Überlassung von Wohnungen für touristische Zwecke (Vermittlung als Ferienwohnung) ein. Hierfür ist eine Anpassung des WAG NRW notwendig. Um Verpflichtungen aus einer solchen Registrierungspflicht gegenüber Nutzenden, Vermietenden und Vermittlenden (Internet-Portale) nötigenfalls auch mit Sanktionen durchsetzen zu können, bedarf es einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

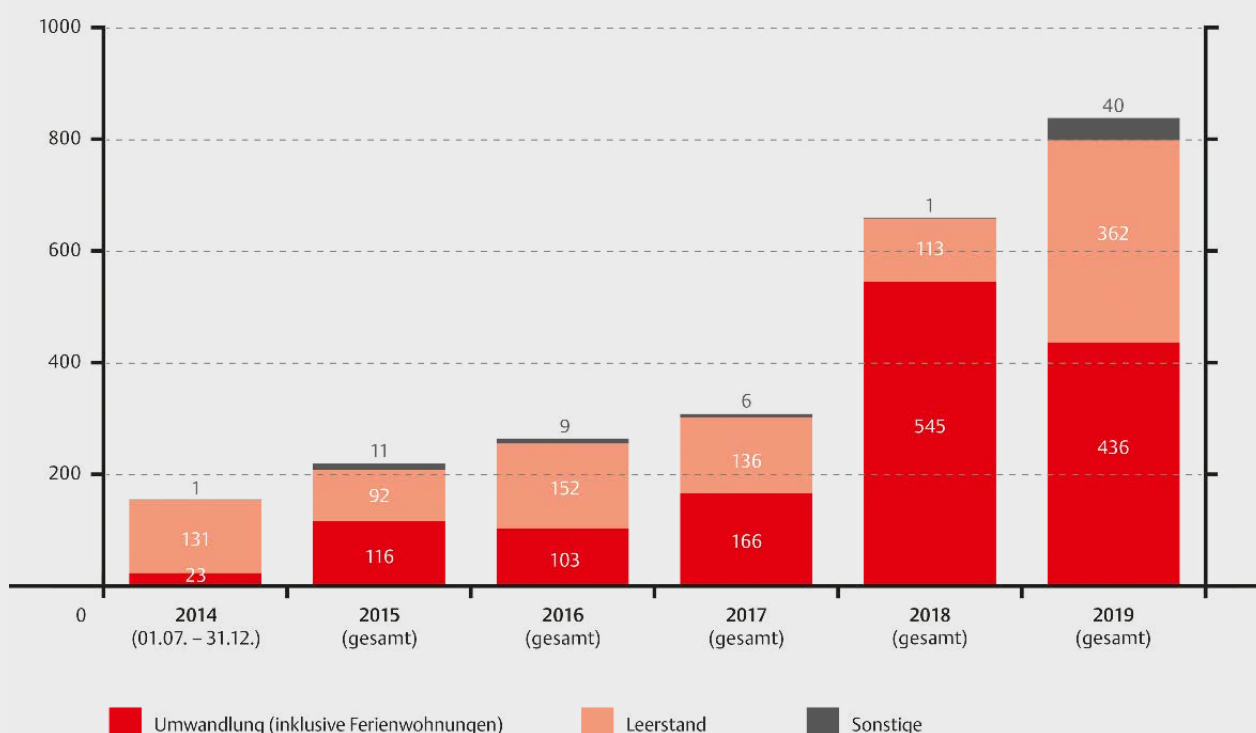
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes hat die Corona-Pandemie den Tourismus weltweit zum Erliegen gebracht. Die weggefallene Nachfrage wird nicht ohne Auswirkungen auf die kommerzielle Kurzzeit-Vermietung von Privatwohnungen bleiben. Die Stadt Köln wird aufmerksam beobachten, ob der Wegfall der lukrativen Erlöse aus touristischer Kurzzeitvermietung in dieser Krisensituation möglicherweise bei Vermietenden auch zu einem Umdenken führt zugunsten unbefristeter Wohnmietverhältnisse, mit zwar geringeren aber dauerhaften

Einnahmen aus regulären Wohnungsmietverträgen (siehe thematisch auch Seite 132).

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die statistischen Angaben für diejenigen Fälle, in denen die Woh-

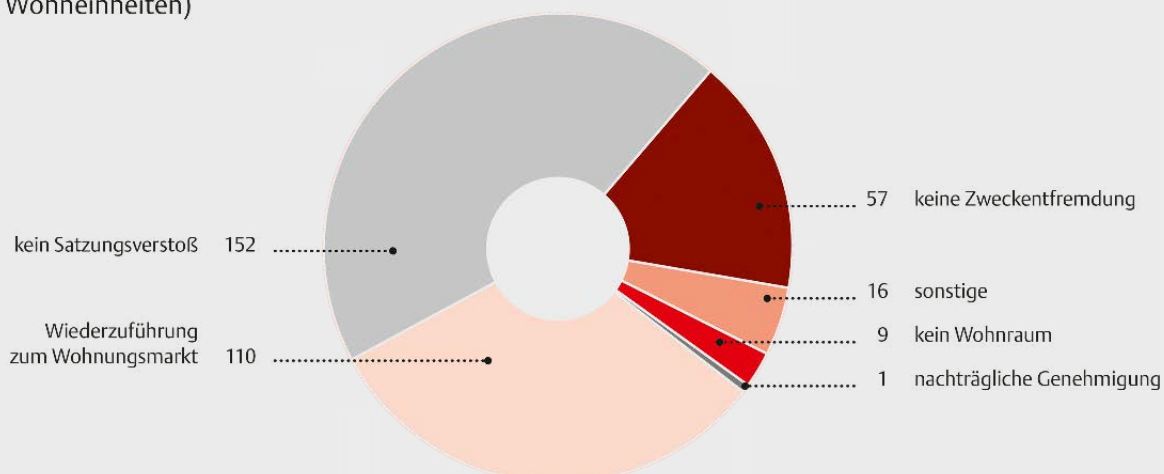
nungsaufsicht aufgrund von Hinweisen ermittelt hat, und ob ein Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung vorlag (Wiederzuführungsverfahren). Bezugsgröße ist hierbei immer die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten.

Eingeleitete Wiederzuführungsverfahren Entwicklung 2014 – 2019 (Wohneinheiten)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Ergebnisse abgeschlossener Wiederzuführungsverfahren 2019 (345 Wohneinheiten)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

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 Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner sind die Verfügungsberechtigten des geförderten Wohnraums. Zusammenarbeitet wird mit zahlreichen städtischen Dienststellen, der NRW.BANK, anderen Gläubigerinnen und Gläubigern und auch den Gerichten.

Bestands- und Besetzungskontrolle

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

Der Kontrolle unterliegt der seit dem

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

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

Auf diesem Wege werden die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung dauerhaft erreicht. Es wird dafür gesorgt, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Das Amt für Wohnungswesen hat im Berichtsjahr 4.860 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 Bürgerinnen und Bürgern, sowie

bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung von Wohnungen, erhält das Amt für Wohnungswesen Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei festgestelltem Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW wird die Verfügungsberechtigte beziehungsweise der Verfügungsberechtigte 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 Mieterinnen und Mieter 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 auch 2019 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 wurden sechzehn Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 55.000 Euro. Von den vereinnahmten Geldleistungen verblieb etwa ein Fünftel bei der Stadt Köln, vier Fünftel waren an die NRW.BANK abzuführen.

Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

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

Hierunter fallen hauptsächlich Anträge auf Freistellungen, bekannt werdende Leerstände und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, zudem Anträge auf bauliche Änderungen oder die Bestätigung des Endtermins der Zweckbindung bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Fördermittel beziehungsweise beim Auslaufen der vereinbarten Bindungsfrist. Weiterhin werden Grundbuchangelegenheiten bearbeitet, wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen oder Abtretungen

und Neuvaluierungen von vorrangigen Rechten. Zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen 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 Berichtsjahr 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 auf-

Fallzahlen der Bestandsverwaltung

Bearbeitungsanlässe	2018	2019
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	158	108
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	11	21
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	2	11
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	519	412
Bearbeitung baulicher Änderungen (zum Beispiel Ausbau von Zubehörräumen) und Mietgenehmigungen	1	–
Mietüberprüfungen	26	8
Bearbeitung von Eigentümerwechseln	78	71
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen und anderes)	362	333
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	30	59
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren (Ausschluss beziehungsweise Bestätigung einer Wohnungsbindung)	237	231
Zustimmung zu Modernisierungen	3	7

Quelle: Amt für Wohnungswesen

grund 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 der Vermieterin oder dem Vermieter noch der Wohnungsberatungsstelle des Amtes für Wohnungswesen zum Beispiel aufgrund einer hohen Miete, der schlechten Lage oder eines ungünstigen Zuschnitts der Wohnung möglich ist, berechnigte Mieterinnen oder Mieter zu finden.

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

Gemessen an dem gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, bei rund 0,26 Prozent. Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

Wohnraum-Zweckentfremdungen

Die Zweckentfremdung geförderter Wohnungen unterliegt nach wie vor dem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 WFNG NRW). Frei finanziert Wohnraum wird durch die städtische Wohnraumschutzsatzung vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt (siehe hierzu Beitrag „Wohnraumschutz“ ab Seite 47).

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der Vermieterin oder des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Sollen beispielsweise große Wohnanlagen stabilisiert oder modernisiert werden, wird 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 Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer und Stadt respektive Land selten festgestellt.

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Stammheim*



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 Vermieterin beziehungsweise der Vermieter die Kosten mietwirksam umlegen möchte. Der größte Anteil der beantragten Modernisierungen bezieht sich auf energiesparende Maßnahmen. Ob es sich hierbei um Modernisierungen handelt, ergibt sich aus der oben genannten Rechtsgrundlage in Verbindung mit deren Verwaltungsvorschrift (VV II. BV). Wichtigster Aspekt bei der Prüfung, ob es sich um eine Modernisierung handelt, ist die Einsparung von Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von Sachverständigen erstellt werden.

Die Kosten für eine Modernisierung können nur dann auf die Miete umgelegt werden, wenn der Maßnahme zugestimmt wurde. Um die Miete auch nach einer Modernisierung für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar zu halten, wurden für die Objekte je nach Baujahr Tragbarkeitsgrenzen festgesetzt. Wenn die entsprechende Tragbarkeitsgrenze überschritten ist, können Modernisierungen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, nicht auf die Miete umgelegt werden. Die Tragbarkeitsgrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Mietpreisüberprüfungen

Auch 2019 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mieterinnen und Mietern, die sich hilfesuchend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermieterinnen und Vermietern bei der Freimeldung geförderter Wohnungen beziehungsweise bei Zinskappungsanträgen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zu viel erhobener Mieten an die Mieterinnen und Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem WFNG NRW in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Bei den durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2019 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 Kos-

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Ossendorf*



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

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

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

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

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist insgesamt leicht angestiegen. Die Zunahme im geförderten Bestand wird nicht als Signal für ein künftiges Ansteigen der tatsächlichen Umwandlungen gesehen.

Die Gründe für die geringen Umwandlungsfälle dürften neben der 2012 in Kraft getretenen neuen Kündigungs-sperrfristverordnung, welche die Kündigungsfrist wieder von 3 auf 8 Jahre verlängert hat, in der Zweckbindung der geförderten Wohnungen liegen. Innerhalb dieser Zweckbindung gelten engere gesetzliche Vorgaben für Eigenbedarfskündigungen sowie für die Mietpreisgestaltung. Ein institutioneller Anleger kann keinen Eigenbedarf geltend machen; ein privater Erwerber kann in aller Regel aufgrund seines Einkommens nicht die erforderliche Selbstnutzungsgenehmigung erhalten. Die gesetzlichen Regeln schützen Mieter wirksam vor negativen Auswirkungen einer Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

Umgewandelte geförderte Wohnungen

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 Eigentums-

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken Wohneinheiten 2018 und 2019

Stadtbezirk	gefördert		freifinanziert		gesamt	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
1 – Innenstadt	–	4	373	441	373	445
2 – Rodenkirchen	–	–	197	120	197	120
3 – Lindenthal	–	–	450	230	450	230
4 – Ehrenfeld	10	112	227	330	237	442
5 – Nippes	–	–	199	226	199	226
6 – Chorweiler	–	–	50	36	50	36
7 – Porz	–	–	125	132	125	132
8 – Kalk	–	20	54	137	54	157
9 – Mülheim	79	48	73	360	152	408
Gesamt:	89	184	1.748	2.012	1.837	2.196

Quelle: Amt für Wohnungswesen – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

verteilung 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 Werkwohnungsbestände) sind in dieser Form nicht mehr vorhanden. Die Geschäftsmodelle der Finanzinvestorinnen oder Finanzinvestoren, die auf geförderte Wohnungsbestände auch in Köln zugegriffen haben, sind nicht aufgegangen. Jedenfalls ist es nicht zu der befürchteten Verwertung von geförderten Mietwohnungen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen gekommen.

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

Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung haben die jeweiligen Mieterinnen und Mieter 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.

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

*Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Müngersdorf*



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.

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

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

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

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

2019 wurden Fördermittel für insgesamt 2.138 Mietwohnungen zurückgezahlt. Die Zweckbindungen für 246 Wohnungen sind planmäßig ausgelaufen, für 1.892 Wohnungen wurden die Mittel vorzeitig zurückgezahlt.

Diese unterliegen in der Regel der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2018 (1.208) gestiegen.

In diesem Bericht fortgesetzt wird die im letzten Jahr neu aufgenommene Prognose zur weiteren Entwicklung des wohnungswirtschaftlich bedeutsamen Bestandes an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen. Ausgangswert ist der Bestand an Mietwohnung des 1. Förderweges und des Fördertyps A der vereinbarten Förderung am 31.12.2019 (38.362 Wohneinheiten).

Die Prognose (siehe Schaubild auf der Folgeseite) beinhaltet die Annahme, dass entsprechend der Förderzielzahl jährlich auch 1.000 neue Wohnungen bezugsfertig werden, also den Bestand erhöhen. In der Spalte Bindungswegfall sind die Wohnungen erfasst, die nach heutigem Stand sicher aus dem geförderten 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.

Bestand der geförderten Mietwohnungen* in Köln

Prognose

 Annahme

Datum	Wohnungsbestand	Bindungswegfall	Bezugsfertigkeiten
31.12.2019	38.362	394	1.000
31.12.2020	38.648	432	1.000
31.12.2021	39.216	848	1.000
31.12.2022	39.368	516	1.000
31.12.2023	39.852	693	1.000
31.12.2024	40.159	4.147	1.000
31.12.2025	37.012	1.343	1.000
31.12.2026	36.669	1.897	1.000
31.12.2027	35.772	1.577	1.000
31.12.2028	35.195	798	1.000
31.12.2029	35.397	514	1.000
31.12.2030	35.883	1.165	1.000
31.12.2031	35.718	1.212	1.000
31.12.2032	35.506	964	1.000
31.12.2033	35.542	1.228	1.000
31.12.2034	35.314	952	1.000
31.12.2035	35.362	978	1.000
31.12.2036	35.384	1.021	1.000
31.12.2037	35.363	930	1.000

Quelle: Amt für Wohnungswesen

* = 1. Förderweg und Einkommensgruppe A

Geförderter Miet-
wohnungsbau
in Köln-Müngersdorf



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 Bürgerinnen und Bürger. Hier erhalten sie im Rahmen der Erstberatung Informationen zu den verschiedenen Wohnberechtigungsbescheinigungen, den Möglichkei-

ten selbständig Wohnraum zu finden und zu Unterstützungsangeboten verschiedener Beratungsstellen sowie des Amtes für Wohnungswesen.

Eine Wohnberechtigungsbescheinigung kann nur Haushalten erteilt werden, die die gesetzliche Einkommensgrenze einhalten (siehe folgende Übersicht).

Beispiele für Einkommensgrenzen

Anzahl Familienmitglieder im Haushalt	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in Euro	Jahres-Bruttoeinkommen maximal (circa) in Euro	
Kind/er bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	Einkommens-Beispiele: Abzüge * in Euro:		§§ 13–15 WFNG NRW	
	Beamte: 1.000,00			
	Angestellte: 1.000,00			
	Rentner: 102,00			
	Erwerbslose: keine Abzüge			
Ein-Personen-Haushalt	Beamte	19.350	Einhaltung der EK-Grenze „A“-Bescheinigung	Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40 % „B“-Bescheinigung
	Angestellte/Arbeiter		25.695	35.730
	Rentner		30.196	42.045
	Erwerbslose		21.554	30.312
			19.302	27.090
Zwei-Personen-Haushalt (ohne Kind)	Beamte	23.310	35.632	47.968
	Angestellte/Arbeiter		41.938	56.505
	Rentner		30.164	40.817
	Erwerbslose		27.051	36.634
Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	24.010	36.528	49.222
	Angestellte/Arbeiter		42.997	57.990
	Rentner		30.942	41.908
	Erwerbslose		27.750	37.617
Ehepaar mit 1 Kind	Beamte	29.370	38.335	53.715
	Angestellte/Arbeiter		45.339	63.300
	Rentner		32.659	45.800
	Erwerbslose		29.296	41.118
Ehepaar mit 2 Kindern	Beamte	35.430	46.260	64.592
	Angestellte/Arbeiter		54.497	76.155
	Rentner		39.376	55.255
	Erwerbslose		35.340	49.602
Ehepaar mit 3 Kindern	Beamte	41.490	54.008	75.470
	Angestellte/Arbeiter		63.655	89.010
	Rentner		46.094	64.655
	Erwerbslose		41.387	55.086

***) Weitere Frei-/Abzugsbeträge:** Für jede weitere zum Familienhaushalt (mehr als drei Personen) rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.360 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 700 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von jeweils 12 % (bei Steuern vom Einkommen und Pflichtbeiträgen zur Rentenversicherung) sowie 10 % (bei Pflichtbeiträgen zur Krankenversicherung) abgezogen. Es gibt Freibeträge für junge Ehepaare und/oder Zwei-Personen-Haushalte sowie Schwerbehinderung und/oder Pflegebedürftigkeit.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Alle Bescheinigungen, mit Ausnahme der Bescheinigung zur Zinssenkung enthalten die rechtlich zulässige Wohnungsgröße für den jeweiligen Haushalt, angegeben mit

der Zimmer- und Quadratmeterzahl. Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnungsgröße um ein Zimmer und 15 Quadratmeter.

WBS – Wohnungsgrößen

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

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WBS-Typ	Voraussetzung
Gruppe „A“-Bescheinigung	Einhaltung der Einkommensgrenze ± 0
Gruppe „B“-Bescheinigung	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 0,01 bis 40,00 %
Bescheinigung des II. Förderweges	Überschreitung der Einkommensgrenze zwischen 40,01 bis 60,00 %
Tauschbescheinigung	Bewohnen einer geförderten Wohnung unabhängig vom Überschreiten der Einkommensgrenze.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WBS aus anderen Bundesländern können in Köln nicht anerkannt werden, daher muss ein neuer Antrag gestellt werden. Bürgerinnen und Bürger mit WBS aus anderen NRW-Gemeinden können ohne weitere Registrierung durch die Stadt Köln geförderten Wohnraum suchen, da diese WBS in ganz NRW gültig sind.

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 Voraussetzung zur Berechnung der Verzinsung von Darlehen der NRW.BANK oder der Kämmerei.

Für Haushalte, die zur Erstellung oder für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum öffentliche Darlehen

Anzahl der ausgestellten WBS

Art der Bescheinigung	2018	2019
Gruppe „A“-Bescheinigung	13.250	13.248
Registrierung auswärtiger WBS aus NRW	139	135
II. Förderweg / Gruppe „B“-Bescheinigung	417	423
Tauschbescheinigung	14	11
Zinssenkung	320	297

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Dringlichkeitsränge

Zum 01.01.2018 wurden die bis dahin in Köln verwendeten 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
- Haushalte mit Kindern (auch Alleinerziehende)
- Junge Ehepaare (insbesondere ohne eigene Wohnung)
- ältere Menschen
- Schwerbehinderte (ab GdB 50)
- Wohnungslose, auch Frauen, die vorübergehend in Frauenhäusern Unterkunft gefunden haben
- sonstige hilfebedürftige Personen, wie psychisch Kranke und Behinderte, die aus stationären Einrichtungen entlassen werden sollen oder Wohnungssuchende, die in unzumutbaren Unterkunftsverhältnissen leben.

Nähere Informationen zu den erteilten Wohnberechtigungsscheinen enthalten die folgenden drei Schaubilder.

Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Personenzahl im Haushalt	2018	2019
1	6.838	6.803
2	2.634	2.669
3	1.561	1.567
4	1.164	1.201
5	626	629
6 und mehr	427	379

Quelle: Amt für Wohnungswesen

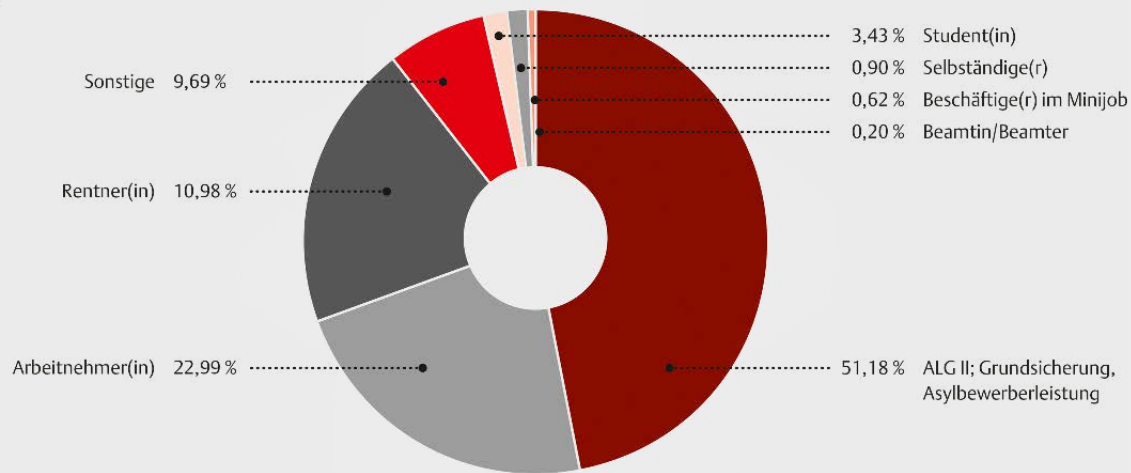
Erteilte Bescheinigungen für spezielle Personengruppen

Gruppe	2018	2019
Schwerbehinderte GdB 50–70	922	953
Schwerbehinderte GdB 80–100	976	1.013
Personen über 60 Jahre	2.246	2.250
Junge Familien	659	651
Studenten / Auszubildende	368	456
Minderverdiener – ab 20 % unter der Einkommensgrenze	12.123	12.120
Normalverdiener – 19,99 % bis ±0 unter der Einkommensgrenze	1.127	1.128
Transferleistungsempfänger	6.128	6.782
Deutsche	7.826	7.998
Ausländer	5.424	5.250
Geflüchtete	1.238	1.109

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Erteilte WBS nach Einkommensart 2019

Anzahl gesamt: 13.256



Quelle: Amt für Wohnungswesen

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

2019 wurden 8.508 Bescheinigungen mit Zusatz eines besonders dringenden Bedarfs ausgestellt (2018: 8.495). Im Falle konkreter Wohnungsangebote wird eine Bezugsgenehmigung erteilt. Im Berichtsjahr waren es 2.620 (2018: 2.630).

Ausblick

Der Bericht hat schon an anderer Stelle ausgeführt, dass die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt, gerade im Segment der preiswerteren, 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.

Eine Belegungsvereinbarung der Stadt Köln mit der Kölner Wohnungswirtschaft, welche 2016 neu aufgelegt wurde, beinhaltet, dass alle in Köln befindlichen öffentlich geförderten Wohnungen durch die Vermieterinnen und Vermieter selbst belegt werden. Eine Wohnungssuche in Köln muss sich für die Bürgerinnen und Bürger

also grundsätzlich auch im geförderten Bereich in Eigenregie gestalten.

Für 2020 stehen die Vorbereitungen zu einer Fortsetzung beziehungsweise Verlängerung der im März 2021 auslaufenden Belegungsvereinbarung an.

Auch in den nächsten Jahren wird die Nachfrage nach preiswerten geförderten Wohnungen und den WBS-Bescheinigungen anhalten, weil eine spürbare Entspannung am Wohnungsmarkt nicht zu erwarten ist.

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.

Auch wenn die Vermieterinnen und Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen in Köln die Möglichkeit haben, sich ihre Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der Haushalte mit WBS selbst auszusuchen (Belegungsvereinbarung), verpflichten sie sich, die Stadtverwaltung bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern zu unterstützen.

Diese Unterstützung richtet sich in erster Linie an Menschen in Köln, 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 eingestuftter Haushalt Unterstützung, wird er von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des WBS-Bereiches über die 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 des Amtes für Wohnungswesen werden alle Neu- und Weitervermietungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geprüft und die Bezugs- und Überlassungsgenehmigungen erteilt. Vermieterinnen und Vermieter werden in Fragen der Erstbelegung von Neubauten und auch sonst bei der Suche nach geeigneten Mieterinnen und Mietern auf Wunsch beraten und unterstützt.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

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

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

In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, das die Arbeit von ‚wohn mobil‘ mit einer Zuwendung zur Finanzierung von zwei Beraterstellen unterstützt, gelang es, 2019 insgesamt 103 Ratsuchenden zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder deren Umzug zu organisieren. Darüber hinaus wurden 621 telefonische, umfassende Erstberatungen sowie 652 Umzugsberatungen geleistet. Die Zahl der Anfragen durch Ratsuchende hat im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zugenommen. Auch hat sich die Gruppe der Ratsuchenden verändert. Neben der Hauptzielgruppe, den über Sechzigjährigen, fragen vermehrt Familien mit mehreren Kindern, in Wohnungsnot geratene Personen und Menschen mit Migrationshintergrund an. Hinzu kommt, dass viele Umzüge innerhalb eines kurzen Zeitraumes gleichzeitig initiiert und begleitet werden. Die dadurch erforderlichen engmaschigen Unterstützungen und Hilfestellungen erhöhen den organisatorischen und administrativen Aufwand erheblich. Für 2020 ist daher mit Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen die Schaffung einer zusätzlichen Stelle für den Bereich Wohnungswechsel geplant. Weitergehende Informationen zu ‚wohn mobil‘ sind im Internet auf der Seite der PariSozial – gemeinnüt-

zige Gesellschaft für paritätische Sozialdienste mbH in Köln unter www.parisozial-koeln.de zu finden.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung, sondern auch der Stadtteil und die Lage derselben 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 (Ärzte, Pflegedienste und Einrichtungen). Auch familiäre und 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 im Berichtsjahr wieder 90 Haushalte mit einer rollstuhlgerechten Wohnung versorgt werden.

Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren

Eine besondere Unterstützung bietet das Amt für Wohnungswesen bei der Wohnungssuche der 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 Seniorenwohnungen war im Berichtsjahr 4.458 Wohneinheiten (4.473 Wohneinheiten 2018) 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.

Wohnberechtigungsscheine für rollstuhlgerechte Wohnungen

	2018	2019
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	475	286
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	106	90

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Besondere Wohnformen

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln

Das Projekt „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln“ wurde im Jahr 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 Bürgerinnen oder Bürgern, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag suchen. Anstelle von Mietzahlungen unterstützen die Studierenden ihre Wohnpartnerinnen oder Wohnpartner 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 „mietenfreie“ Wohnen 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 wohlfühlen und sie ihre persönliche und berufliche Zukunft nach Abschluss des Studiums ebenfalls in Köln suchen.

2009 wurde eine Ausweitung des Projektes vorgenommen. Seither können nicht nur Senioren und Seniorinnen, sondern auch Alleinerziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Nach wie vor stellt aber die Gruppe der Seniorinnen und Senioren die Mehrzahl der Wohnraumanbieterinnen und -anbieter dar. Dies lässt sich damit begründen, dass diese

Altersgruppe nicht nur Unterstützung im Alltag sucht, sondern auch wieder soziale Kontakte, die sich zum Beispiel durch den Verlust der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners reduziert haben. Die Sorge vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit stärkt die Aufgeschlossenheit älterer Menschen für diese alternative Wohnform. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetzwerken trägt dazu bei, dass weiterhin mehr als die Hälfte der Wohnraumanbietenden Seniorinnen und Senioren sind.

Im Sommer 2019 feierte die Universität zu Köln mit der Stadt Köln und der Seniorenvertretung im Rahmen eines „Come Together“ das zehnjährige Bestehen der Kooperation, bei dem auch Studierende und Wohnraumanbieter und -anbieterinnen von ihren Erfahrungen berichten konnten.

Wohnen für Hilfe gibt es in 34 deutschen Städten und Landkreisen

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln ist deutschlandweit die einzige Kooperation zwischen einer Stadt und einer Universität in diesem Segment und wird mit großem Interesse beobachtet. Das Kölner Projekt hat weiterhin eine Vorreiterrolle. Anders als in anderen deutschen Städten findet die individuelle Kontaktvermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften durch erfahrene Diplomheilpädagoginnen statt, die sehr zu dem Erfolg des Projektes beitragen.

Wohnen für Hilfe existiert aber nicht nur in Deutschland, sondern wird auch in vielen Ländern weltweit durchgeführt (unter anderem 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 Exzellenz Award in der Kategorie „fremd & heimisch“.

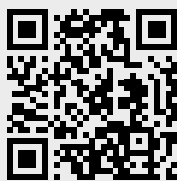
Seit 2009 wurden in Köln bereits 761 Wohnpartnerschaften geschlossen, im Jahr 2019 waren es 80 neue Wohnpartnerschaften. Am Ende des Berichtsjahres konnten so insgesamt 135 bestehende Wohnpartnerschaften verzeichnet werden. Diese neuere Art des Zusammenwoh-

nens hat sich in Köln 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 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.

Filmbeitrag

„Wohnen für Hilfe
Gemeinsam Wohnen –
den Alltag erleichtern“



Neues Wohnen im Alter e.V.

Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften

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

2019 wurden über 150 Menschen individuell, persönlich, telefonisch oder per E-Mail beraten. Der Verein erreichte über Veranstaltungen – Vorträge, Infostände, Runde Tische etc. – nach eigenen Angaben über 1500 weitere Personen, darunter auch zunehmend private Investierende und Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer, die erwägen Wohnraum für gemeinschaftliche Projekte zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen, fördert das Angebot mit einer Zuwendung zur Finanzierung von einer Beraterinnen- beziehungsweise Beraterstelle in Teilzeit.

Weitergehende Informationen zur Arbeit des Vereins „Neues Wohnen im Alter e.V.“ sind im Internet unter 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 Mehrgenera-

tionen-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 Investorinnen und Investoren dienen, in Köln weitere geförderte oder freifinanzierte 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 seinerzeit 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. Investorin 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 Investierende zur Verfügung stehen. Sehr wichtig ist zudem die Unterstützung mit Fördermitteln beziehungsweise die Bereitstellung geeigneter Grundstücke.

Die Nachfrage nach Mehrgenerationenwohnen beziehungsweise gemeinschaftlichem Wohnen in Köln ist weiterhin hoch. Es gibt viele bestehende Gruppen mit interessanten Visionen zum gemeinschaftlichen Wohnen, die das passende Grundstück für ihr Haus suchen. Die Stadt Köln reagiert auf diese Nachfrage und wird 2020 zwei Stellen beim Amt für Wohnungswesen einrichten mit dem Ziel, innovative Ansätze für neue Wohnkonzepte in Köln zu etablieren (siehe hierzu auch die Informationen zum Kölner Wohnprojekttag ab Seite 38).

Gemeinsam und eigenverantwortlich wohnen, das funktioniert beispielsweise in dem Pilotprojekt Ledo in Köln-Niehl schon seit zehn Jahren. Das Projekt zählte zu den ersten Projekten in Köln, 2009 zogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in das von der Stadt Köln geförderte Mehrgenerationenprojekt der GAG ein. Und die meisten Mieterinnen und Mieter wohnen immer

noch dort. 2003 haben die Initiatorinnen 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 Handicap: 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 im Alter 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 hat sich für barrierefreie Mobilität eingesetzt, arbeitet mit der benachbarten Kindertagesstätte zusammen und engagiert sich im GartenClub der GAG: www.gag-koeln.de/wir-fur-koeln/aktiv-in-koeln/umwelt-natur/gartenclubs-koeln/

Im Juni 2019 wurde das 10-jährige Bestehen des Ledo mit einem großen Sommerfest, einigen Reden und Beiträgen gebührend gefeiert. Viele Akteurinnen und Akteure der ersten Stunde waren, auch nach 10 Jahren,

noch mit dabei und sind dem Projekt verbunden geblieben.

Nach dem Start mit Ledo hat die GAG mittlerweile sechs weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Bewohnervereinen erfolgreich etabliert, davon fünf gefördert von der Stadt Köln im Rahmen der Pilotprojekte.

Das nächste Projekt befindet sich derzeit in Köln-Kalk im Bau und wird 2021 durch die Mieterinnen und Mieter des Vereins futur 3 e.V. bezogen werden. Darüber hinaus werden seitens der GAG weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte 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 beziehungsweise ihre Angehörigen haben in der Wahl des Pflegedienstes Entscheidungs-

*Wohnprojekt LEDO:
Jubiläumsfeier*



freiheit. 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 Quadratmetern. In jeder Wohngemeinschaft haben alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ein eigenes Zimmer, das sie sich individuell einrichten können. Die Bewohnerzimmer haben eine Größe von 14 bis 33 Quadratmetern. Die meisten Zimmer haben ein eigenes Bad und einen Telefon- und Fernsehanschluss. Die Gemeinschaftsräume werden auch gemeinschaftlich eingerichtet. Die Küche wird meist von der Vermieterin oder dem Vermieter 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 Bewohnerinnen und Bewohner 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 Spielgeräten ausgestattet. Die Kinder und Jugendlichen werden rund um die Uhr durch einen Träger betreut. Tagsüber gehen sie zur Schule, in einen Ausbildungsbetrieb oder zum Studium an die Universität. Diese Wohngruppen gibt es zum Beispiel in Köln-Longerich. Weitere Projekte sind in Planung.

Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Mülheim



Wohngeld

Bedeutung des Wohngeldes

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

Einkommensschwächere Haushalte sind auf das Wohngeld als wichtige Unterstützung bei ihren Wohnkosten angewiesen.

Die letzte Anpassung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 wurde durch die allgemeine Einkommensentwicklung und die gestiegenen Mietpreise inzwischen neutralisiert. Wie erwartet hat sich die Zahl der Wohngeld-Haushalte 2019 verringert.

Organisation der Kölner Wohngeldstelle

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

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 zunehmender

Beliebtheit. Die Zahl der Wohngeldberatungen in Köln ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen.

Nach dem erheblichen Anstieg der Zahl der Wohngeldanträge 2016 auf rund 20.000, nahm die Antragszahl in den Folgejahren kontinuierlich ab – auf 19.000 Anträge 2017, 18.300 Anträge 2018 und schließlich 18.200 Anträge im Berichtsjahr.

Die Zahl der Kölner Haushalte, die Wohngeld beziehen, lag Ende des Jahres 2019 bei 7.183 (2018: 7.926). Die Wohngeldzahlungen haben sich 2019 auf 20,38 Millionen Euro summiert (2018: 21,83 Millionen Euro).

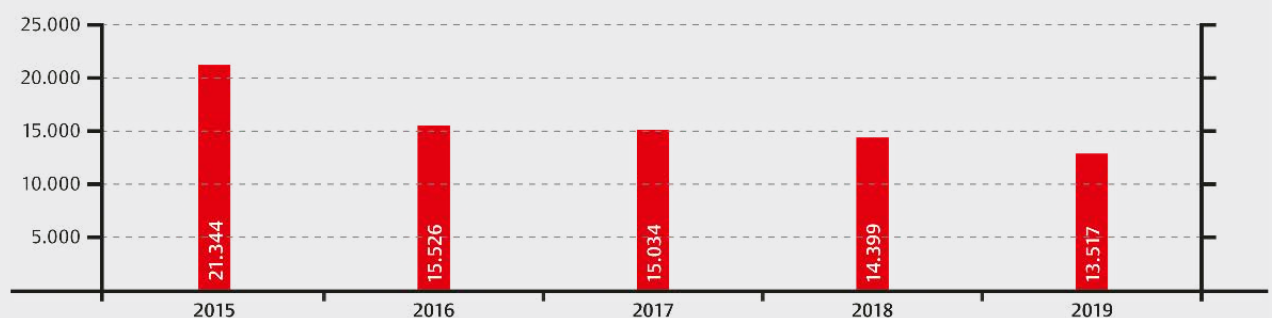
Die Entwicklung des in Köln ausgezahlten Wohngeldes ist der Grafik auf der Folgeseite zu entnehmen.

Durchschnittlich hat 2019 jeder Empfängerhaushalt monatlich ein Wohngeld von rund 214,00 Euro (2018: 212,00 Euro) erhalten.

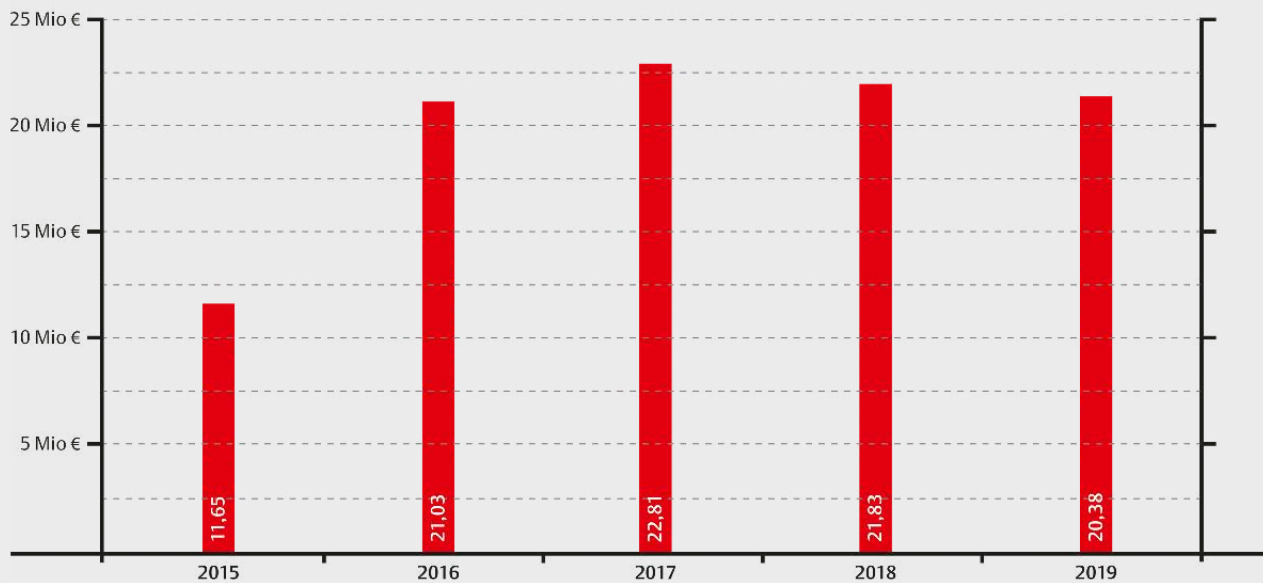
Im Berichtsjahr wurden 20.545 Bescheide (2018: 24.010) erlassen.

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 resultiert aus der allgemeinen Entwicklung in den Beschäftigungsverhältnissen und den gesellschaftlichen Entwicklungen.

Beratungen zum Wohngeld 2015 – 2019



Wohngeldzahlungen 2015 – 2019



Quelle: Amt für Wohnungswesen

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 vergleichbarem Niveau.

2019 wurden 561 Widersprüche (2018: 598) erhoben. In lediglich 4 Fällen (2018: 1 Fall) hat die Bezirksregierung Köln eine abweichende Entscheidung getroffen.

Der größte Teil der Widersprüche war unbegründet und auf fehlende Akzeptanz der gesetzlichen Vorgaben zurückzuführen. Daher liegt bei der Bearbeitung der Widersprüche ein besonderer Schwerpunkt auf der ausführlichen und verständlichen Information über die gesetzlichen Vorgaben an die Antragstellenden.

Nach Erlass der Widerspruchsbescheide wurden im Berichtsjahr 34 Klagen (2018: 28) erhoben. 21 Klageverfahren wurden abgeschlossen, lediglich in 2 Fällen (2018: 1 Fall) hat das Verwaltungsgericht Köln die Entscheidung der Kölner Wohngeldstelle nicht bestätigt.

Der gesetzlich vorgeschriebene, automatisierte Datenabgleich mit den Transferleistungsträgern und dem Bundeszentralamt für Steuern wurde 2019 weiter fortgesetzt. Dies gilt auch für den Datenabgleich bei

Empfängerinnen und Empfängern gesetzlicher Renten sowie für die sozialversicherungspflichtigen und geringfügigen Beschäftigten. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden.

Im Berichtsjahr wurde der Datenabgleich durch IT.NRW lediglich zu zwei, anstatt zu vier Terminen im Jahr durchgeführt. Hintergrund waren eine grundlegende Umstellung bei IT.NRW sowie die Vorbereitungen für die Umsetzung des Wohngeldstärkungsgesetzes. Die 2019 verschobenen Termine werden 2020 nachgeholt. Der Wohngeldstelle wurden 2019 insgesamt 2.700 (2018: 4.870) neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Aufgrund von Veränderungen im Leistungszeitraum waren 2019 insgesamt 1.803 (2018: 2.106) Rückforderungen von Wohngeldleistungen notwendig. Im Berichtsjahr wurden 64 Strafanzeigen (2018: 116) wegen des Verdachts des Betruges durch falsche Antragsangaben erforderlich. Wegen des Verstoßes gegen die Mitteilungs- und Auskunftspflichten wurden 117 (2018: 210) Bußgelder festgesetzt.

Die Einführung der elektronischen Wohngeldakte wurde Ende 2019 umgesetzt. Hierdurch wird erstmals mobiles Arbeiten und eine Optimierung der Bearbeitung ermöglicht.

Ausblick

Das zum 01.01.2020 in Kraft getretene Wohngeldstärkungsgesetz hat wie erwartet bereits zu einem erheblichen Anstieg der Wohngeldhaushalte im ersten Halbjahr 2020 geführt.

Die Einkommensgrenzen für das Wohngeld sowie die Höchstbeträge für Mieten und Lasten wurden angehoben, um sowohl der allgemeinen Preisentwicklung sowie den gestiegenen Regelbedarfen für Sozialleistungen Rechnung zu tragen (siehe auch folgendes Schaubild).

Die Einkommensgrenze des für einen Wohngeldanspruch möglichen Bruttoeinkommens für eine Rentnerin oder einen Rentner (Einpersonenhaushalt) hat sich mit dem Wohngeldstärkungsgesetz am 01.01.2020 von 1.131,43 Euro auf 1.253,64 Euro monatlich erhöht; jene für einen Arbeitnehmerhaushalt mit drei Personen von 2.473,94 Euro auf 2.737,79 Euro monatlich. Die angegebenen Einkommensbeträge werden nur bei entsprechend hohen Mieten wirksam. Bei niedrigeren Mieten sind die Einkommensgrenzen niedriger.

Erstmals ist zudem ab 01.01.2022 auch eine regelmäßige Anpassung der Einkommens- und Mietobergrenzen in einem zweijährigen Rhythmus (Dynamisierung) gesetzlich geregelt. Damit wurde die Basis für eine dauerhafte Wirksamkeit des Wohngeldes geschaffen.

Im Zuge der Corona-Pandemie wurde auch die Wohngeldstelle ab dem Frühjahr 2020 vor ungeahnte Herausforderungen gestellt. Der Anstieg der Antragszahlen durch die Änderung des Wohngeldgesetzes wurde durch die Folgen der Corona-Pandemie nochmals verstärkt. Durch die zuständigen Ministerien wurden daher Vereinfachungen in der Bearbeitung eingeräumt, um die Bearbeitungszeiten in einem vertretbaren Rahmen zu halten. In der Folge ist durch vereinfachte Prüfungen allerdings mit späterer Mehrarbeit zu rechnen, wenn sich herausstellt, dass Wohngeld zu Unrecht bewilligt wurde und entsprechend zurückzufordern ist.

**Nähere Information
zum Wohngeld:**

[www.stadt-koeln.de/service/
produkte/00704/index.html](http://www.stadt-koeln.de/service/produkte/00704/index.html)

**Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) – Höchstbeträge Mieten***

Haushaltsgröße in Personen	Mietenstufe für Köln	Höchstbeträge bis 31.12.2019	Höchstbeträge ab 01.01.2020
1	VI	522,00 Euro	575,00 Euro
2	VI	633,00 Euro	697,00 Euro
3	VI	753,00 Euro	830,00 Euro
4	VI	879,00 Euro	968,00 Euro
5	VI	1.004,00 Euro	1.106,00 Euro
jedes weitere Haushaltsmitglied	VI	plus 126,00 Euro	plus 139,00 Euro

*) und Lasten bei Wohneigentum im Sinne des Wohngeldgesetzes (WoGG)

Quelle: Stadt Köln

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 bedrohten Menschen sowie die Bereitstellung von Wohnungen für Wohnungslose.

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

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 geworden. Nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ als Grundlage für die Verteilung von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern 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. Die Zuweisungsquote für Köln lag zum 31.12.2019 bei 97,49 Prozent.

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 Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedlern sowie

russischen Kontingentflüchtlingen, die in Köln zunächst über keine eigene Wohnung verfügen.

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

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 betreibt 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 sind oder die sich aufgrund ihres Aufenthaltsstatus vorübergehend in einer städtischen Einrichtung aufhalten müssen. Mit der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung alleine können diese Problematiken oftmals nicht beseitigt werden, sodass innerhalb der Wohnungslosenhilfe weitere bedarfsgerechte Hilfsangebote aufgezeigt und vermittelt werden.

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

zum Wohnungsmarkt, da es für den ohnehin knappen preiswerten Wohnraum ausreichend solvente und unauffällige Mieterinnen und Mieter gibt. Auch für Kölner Bürgerinnen und Bürger, die aufgrund eines Wohnungsbrandes oder anderer Schadensereignisse vorübergehender Hilfe bei ihrer Wohnungsverorgung 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 auf öffentliche Hilfen angewiesen, weil sie aus eigener Kraft das Grundbedürfnis nach Wohnraum nicht sichern können. Ein Beispiel für eine solche Randgruppe sind Punker, deren Unterbringung oft nur in Nischenobjekten möglich ist. Zur Stabilisierung der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch zur Befriedung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Betreuungs- beziehungsweise Beschäftigungsangebot notwendig. Anderenfalls kann sogar die Verelendung einzelner Bewohnerinnen beziehungsweise Bewohner bis hin zu lebensbedrohenden Situationen und die Gefährdung des sozialen Friedens im Umfeld eintreten. Der Umgang mit Randgruppen wird dadurch erschwert, dass sie Hilfeangebote in der Regel ablehnen.

Versorgte	31.12.2018	31.12.2019
untergebracht	941 Parteien 1.899 Personen	953 Parteien 1.958 Personen
neu eingewiesen	178 Parteien 256 Personen	208 Parteien 331 Personen

Objektverwaltung

Die Unterbringungsressourcen des Amtes für Wohnungswesen waren im Berichtsjahr ausgelastet.

Die Gebäude, technischen Anlagen und Einrichtungen sowie die Außenanlagen werden durch das Amt für Wohnungswesen selbst verwaltet und bewirtschaftet.

Aufgabe der Objektverwaltung ist die Unterhaltung und langfristige Erhaltung beziehungsweise Wertsteigerung des städtischen Immobilienbesitzes in der Verwaltung des Amtes für Wohnungswesen.

Das Amt 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.

Alle Liegenschaften werden regelmäßig durch einen städtischen Hausmeister- und Handwerkerdienst betreut.

Dabei ist es ein besonderes Anliegen, die Standorte möglichst störungsfrei in ihr nachbarschaftliches Umfeld zu integrieren. Mit einem eigenen Notdienst wird gewährleistet, dass außerhalb der allgemeinen städtischen Dienstzeiten unaufschiebbare Schadensbeseitigungen veranlasst und auf unvorhergesehene Ereignisse sofort bedarfsgerecht reagiert werden kann. Für die Mehrzahl der durch das Amt für Wohnungswesen betriebenen Einrichtungen erfolgt eine Einweisung durch die Stadt Köln, für die die Bewohnerparteien eine Nutzungsgebühr entrichten.

Die Objektverwaltung der städtischen Unterbringungsressourcen ist nicht mit der einer Wohnungsbaugesellschaft oder eines privaten Immobilienbestandes vergleichbar. Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Unterbringungsform obliegt der Stadt Köln eine besondere Verantwortung und Fürsorgepflicht, nicht nur im Rahmen der Verkehrssicherheit und Instandhaltung.

Der Umstand, dass die Nutzerinnen und Nutzer hier keine selbst ausgewählte Wohnung bezogen haben und kein partnerschaftliches Vertragsverhältnis geschlossen wurde, führt oft zu ihrer geringen Identifikation mit oder sogar Ablehnung der Wohnsituation. Die Folge ist negatives Wohnverhalten, das sich in Beschädigungen, Verschmutzungen und fehlender Bereitschaft zu nachbarschaftlicher Kooperation äußert. Die Bearbeitung der Auswirkungen dieser Gegebenheiten ist eine permanente Aufgabe der Objektverwaltung.

In sechs Fällen war das Amt für Wohnungswesen als Vermieter gezwungen, Räumungsklage gegen die Nutzerparteien zu erheben, nachdem alle Interventionsbemühungen mangels Kooperation gescheitert waren. Die Anschlussversorgung nach dem Räumungstermin wird

ebenfalls durch das Amt für Wohnungswesen in eigenen Einrichtungen sichergestellt.

Im Dezember 2019 wurde ein neues Wohngebäude mit insgesamt acht Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau fertiggestellt und durch das Amt für Wohnungswesen angemietet. Die sukzessive Belegung der Wohnungen konnte im ersten Quartal 2020 abgeschlossen werden.

Verwaltete Wohnungen	31.12.2018	31.12.2019
Bestand Mietverträge	1.269	1.277
Anzahl Mieterinnen und Mieter	3.360	3.431

Bestandsverwaltung

Die Objektverwaltung nimmt die Betreiberverantwortung für die städtischen Unterbringungsressourcen wahr. Im Jahr 2019 waren insgesamt 625 Gebäude mit rund 385.222 Quadratmetern Wohnfläche an 272 Standorten im Bestand, für die permanent Instandhaltung, Instandsetzung, Betriebsfähigkeit, Verkehrssicherheit und störungsfreie Außenwirkung sicherzustellen waren.

Der Aufgabe kommt große Verantwortung zu, 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 Mehrzahl der verwalteten Häuser unterliegt erhöhtem Instandsetzungsbedarf, der teilweise auf das Baualter und den Bauzustand der Objekte zurückzuführen ist. Auch die intensive Nutzung der Gebäude, dichte Belegung, hohe Fluktuation sowie das Wohnverhalten begründen den erhöhten Bedarf.

2019 wurden 6.850 Maßnahmen zur Instandsetzung beziehungsweise Instandhaltung im Rahmen der freihändigen Vergabe durchgeführt. Weitere 110 Maßnahmen sind über die städtische Gebäudewirtschaft abgewickelt worden. Themen des Umweltschutzes (beispielsweise Dichtigkeitsprüfungen von Kanalrohren), der Hygienevorschriften (Trinkwasserversorgung und Reinigung) und des Brandschutzes (auch die Ausstattung mit Rauchmeldern) gewannen weiterhin an Bedeutung und waren in die Planungen einzubeziehen.

Fluktuationsbedingt wurden 1.050 Aufträge an Fachfirmen erteilt, um freigewordene Wohneinheiten wieder bezugsfertig zu machen.

Durch die städtischen Handwerker des Amtes für Wohnungswesen wurden 925 Aufträge in den Gewerken Schlosser-, Sanitär- und Elektroarbeiten durchgeführt. Für die Instandsetzung beziehungsweise Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen wurden im Berichtszeitraum rund 7,03 Millionen Euro aufgewendet, etwa 700.000 Euro weniger als im Vorjahr.

Neben der Materialbeschaffung für Handwerker wurden nach den Vorgaben der Unterschwellenvergabeordnung NRW (UVgO) Beschaffungen wie beispielsweise Inventar, Geräte, Werkzeuge sowie Dienstleistungen für Reinigung, Transporte, Entrümpelungen, Grünpflege und Schädlingsbekämpfung beauftragt. Insgesamt wurden 3.866 Bestellungen vorgenommen beziehungsweise Maßnahmen abgewickelt.

An zahlreichen Standorten kümmern sich Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftlich um die Pflege und Gestaltung der Außenanlagen. Hier werden nur ergänzende Maßnahmen wie Baum- oder Hecken-schnitt an Fachfirmen vergeben, für die eine besondere Qualifikation erforderlich ist. Wo dies aufgrund hoher Fluktuation oder fehlender Identifikation nicht gelingt, werden die Grünpflegemaßnahmen durch städtische Hausmeisterinnen und Hausmeister durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 166 Maßnahmen im Bereich der Grünpflege vergeben.

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 Naturschutz in der Stadt 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 Artenhalt auch eine moralische Verpflichtung dar“.

Dem kommunalen Bündnis für Biodiversität haben sich bereits 239 Kommunen, davon 60 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, deutlich gestiegen. Auch der Städtetag 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 Maßnahmen ergriffen werden können, um Lebensräume zu erhalten beziehungsweise neue zu erschaffen.

Unter Beteiligung und Begleitung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln und des BUND e.V. (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland) werden in Frage kommende Standorte identifiziert, gemeinsam begangen und anschließend ein abgestimmtes Konzept für die Bepflanzung und Platzierung von Nistkästen erarbeitet. Anhand von Faktoren wie Umfeld und Bodenbeschaffenheit wird festgelegt, welche Sträucher, Bäume oder ob Wildwiesen gepflanzt werden können und welche Nisthilfen jeweils sinnvoll sind.

Die zu wählende Wildwiesenmischung unterscheidet sich zum Beispiel in ihrer Eignung für Fett- oder Magerwiesen mit unterschiedlichem Bewuchs. Bei Sträuchern muss darauf geachtet werden, dass sie Vögeln und Insekten Futter-, Aufenthalts- und Nistmöglichkeiten bieten, jedoch auch für die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner der Objekte geeignet sind. Sträucher mit giftigen Beeren oder Dornenbüsche scheiden aus. Als Nisthilfen kommen Insektenhotels in Betracht, ebenso Kästen für Fledermäuse oder unterschiedliche Vogelarten an Fassaden und Dachgiebeln. Weiterhin werden Wassertränken oder auch Futterhäuschen aufgestellt.

Bei Neubauvorhaben werden diese Aspekte von Beginn an ebenso in die Garten- und Landschaftsplanung einbezogen wie die Möglichkeit zur Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung oder der Einbau von Nisthilfen für Gebäudebrüter.

Das Amt für Wohnungswesen hat 2019 durch Neuanlage von Wildblumenwiesen und Anpflanzung von Insekten- und vogelfreundlichen Baum- und Sträucherarten weitere Standorte zur Förderung der Biodiversität gestaltet. Es wird auch künftig mit laufenden und neuen Projekten zu mehr Natur- und Artenvielfalt in der Stadt beitragen. Für das Jahr 2020 ist geplant, weitere Objekte mit in das Projekt aufzunehmen mit dem Ziel, schrittweise alle in Frage kommenden städtischen Häuser/Grundstücke des Amtes für Wohnungswesen im Rahmen der Artenvielfalt zu begrünen und so ein Umfeld für verschiedene Vogel- und Insektenarten zu schaffen.

Ziel ist es, Lebensräume zu schaffen, die den Bedürfnissen von Menschen, Tieren und Pflanzen gerecht werden.



*Greifvogel an einem städtischen Objekt
in Köln-Mauenheim*

Wohnumfeldprojekte

Die Wohnumfeldprojekte gehören zum festen Handlungsrepertoire der Objektverwaltung. Ausgehend von dem Grundgedanken, dass durch Aktivierung eine Auseinandersetzung mit der eigenen Lebenssituation in Gang gesetzt werden kann, wird den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Selbsthilfeprojekten die Möglichkeit geboten, neue Erfahrungen zu erleben und gleichzeitig die Qualität ihrer direkten Lebenswelt zu verbessern. Die Beteiligung an Wohnumfeldmaßnahmen fördert die Entwicklung von Verantwortung, schafft Betätigungsmöglichkeiten für die Gestaltung des Alltags und vermittelt Kenntnisse, Fertigkeiten und auch Erfolgserlebnisse. Zugleich verbessern die Selbsthilfeaktivitäten die Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern, sie bieten ein Trainingsfeld für konstruktive Konfliktfähigkeit und stärken das Gemeinschaftsleben.

Wohnumfeldprojekte sind nicht nur aus sozialen, sondern auch aus wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll. Mit der Beteiligung an Aktivitäten nimmt die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer aktuellen Lebens- und Wohnsituation zu. Kosten für Maßnahmen wie Instandsetzung von Vandalismusschäden, Entrümpelungen oder Personalkosten für verstärkte Präsenz vor Ort gehen zurück. Handwerkerkosten für Fachfirmen entfallen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner das notwendige Material gestellt bekommen und die Pflege- und Verschönerungsmaßnahmen unter Anleitung der Hausverwaltung selbst durchführen.

Im Berichtszeitraum wurden an 15 Standorten Maßnahmen wie Gestaltung, Pflege, Instandsetzung und Sauberhaltung der Außenanlagen, Entrümpelungen von wildem Sperrmüll, Renovierung von Allgemeinflächen durch die Selbsthilfe von Bewohnenden durchgeführt, die zu erheblichen Kosteneinsparungen führten.

Trinkwassersicherheit

Zu jedem Zeitpunkt muss auch die Qualität des Trinkwassers gewährleistet sein. Das Amt für Wohnungswesen nimmt in seinen Einrichtungen die entsprechende Verantwortung wahr und führt für jedes verwaltete Objekt auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Risikobewertung durch. Notwendige bauliche und organisatorische Maßnahmen werden veranlasst.

Das Trinkwasser eines Objektes muss bei neu in Betrieb genommenen Anlagen, bei Erstbezug und bei Wiederbelegung nach Leerstand systemisch beprobt werden. Auch nach einer baulichen Veränderung im Bereich der Wasserleitungen ist eine erneute Prüfung unabdingbar. Je nach technischer Ausstattung und Belegung eines Objekts sind jährlich wiederkehrende systemische Regelbeprobungen durchzuführen. Diese beauftragt das Amt für Wohnungswesen unmittelbar an Rahmenvertragsfirmen. Erstbeprobungen und komplexere trinkwasser-technische Untersuchungen erfolgen gegebenenfalls



*Außenfläche einer Unterkunft in Köln-Mülheim:
Anpflanzung eines Naschgartens*

mit fachtechnischer Unterstützung durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Im Regelfall wird bei Neubau, Anmietung oder Kauf eines Objektes die aktuelle Trinkwassersicherheit durch die Verfügungsberechtigten nachgewiesen.

Bei den Untersuchungen werden im Bereich des Kaltwassers mikrobiologische Proben (Bakterien) und chemische Proben (Metalle) entnommen. Vom Warmwasser wird eine Probe zur Beprobung auf Legionellen entnommen, wenn ein Objekt mit einem Speicher/Trinkwasserwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder einer Rohrleitung mit einem Inhalt von mindestens drei Litern (entspricht rund 15 m Leitung) nicht zirkulierendem Wasser ausgestattet ist.

Vor Belegung eines Objekts sind die Ergebnisse der Trinkwasserbeprobung abzuwarten. Im Regelfall ist als erstes die mikrobiologische Untersuchung fertiggestellt, die chemische Untersuchung dauert etwa eine Woche und das Ergebnis auf Legionellen sollte zwei Wochen nach Probeentnahme feststehen.

Falls das Ergebnis auffällig ist, wird das Gesundheitsamt umgehend von dem beauftragten Institut informiert. Das Gesundheitsamt legt die erforderlichen Maßnahmen fest.

Vielfach sind regelmäßige Spülungen der Leitungen erforderlich, die von städtischen Mitarbeitenden durchgeführt und dokumentiert werden. In leerstehenden Objekten muss jede Entnahmestelle innerhalb von 72 Stunden für 10 bis 30 Minuten gespült werden. Bewohnte Objekte, in denen ein erhöhter Wert vorliegt, sind täglich für mindestens ein bis zwei Stunden über einen festgelegten Zeitraum zu spülen. Sofern die Spülintervalle an arbeitsfreien Tagen nicht durch städtische Mitarbeitende eingehalten werden können, übernimmt der beauftragte Sicherheitsdienst diese Aufgabe.

Wenn nicht gespült wird, gilt die Trinkwasserinstallation als unterbrochen. Im Stagnationswasser können sich vermehrt Keime und Bakterien ablagern, was bei Inbetriebnahme eines Standortes erhöhten Aufwand bis hin zu baulichen Maßnahmen nach sich ziehen kann. Das Objekt ist bis zum Nachweis beanstandungsfreier Trinkwasserqualität nicht nutzbar. Fluktuationsbedingt temporär leerstehende Wohnungen sowie als Unterbringungsreserve für Geflüchtete vorgehaltene Standorte werden deshalb permanent bedarfsgerecht gespült.

Bis Ende 2019 waren in elf Objekten und 87 Einzelwohnungen Trinkwasserspülungen durchzuführen. Um den damit verbundenen Personalaufwand zu minimieren, werden neu vom Amt für Wohnungswesen errichtete Objekte mit automatischen Trinkwasserspülanlagen ausgestattet.

Das Amt für Wohnungswesen hat im Jahr 2019 insgesamt 150 systemische Erst- und Regelbeprobungen durchgeführt.

Winterdienst 2019/2020

Zu einer ganzjährigen Gewährleistung der Verkehrssicherheit zählt auch der Winterdienst. Es ist zulässig, diese Aufgabe im Mietvertrag an die Bewohnerinnen und Bewohner oder Dritte zu übertragen. Es obliegt der Eigentümerin, die fachgerechte Ausführung regelmäßig zu überprüfen.

Bei der Unterbringung von Wohnungslosen oder Geflüchteten besteht diese Möglichkeit nicht. Da es sich hierbei nicht um vermieteten Wohnraum, sondern um eine öffentlich zugewiesene Unterkunft handelt, obliegt die Verkehrssicherung der Stadt Köln.

Das Amt für Wohnungswesen hat zu diesem Zweck auf das Angebot der Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) zurückgegriffen und eine einheitliche Lösung geschaffen. Vormalig war die Winterreinigung zwischen städtischen Bediensteten, Sicherheits- und Hausmeisterdiensten aufgeteilt. Die Beauftragung der AWB hat sich als geeignete Maßnahme erwiesen.

Soweit nicht die Bewohnerschaft selbst oder, im Fall von Anmietungen (beispielsweise von der GAG Immobilien AG), die Eigentümerin die Winterräumung vornahm, wurden im Berichtszeitraum rund 30.000 laufende Meter an 172 Standorten bei Eis und Schnee von der AWB bestreut beziehungsweise geräumt. Zusätzlich wird für Fälle von Blitzeis auch Streugut in den Objekten vorgehalten, um der Unfallgefahr sofort vorbeugen zu können. Ansonsten steht Bewohnenden und Personal bei Mängeln oder Rückfragen eine zentrale Rufnummer der AWB zur Verfügung.

Sicherheitsdienstleistungen

Die Stadt Köln setzt in Objekten, in denen Geflüchtete oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen untergebracht sind, Sicherheitsfirmen mit ergänzender personeller Präsenz ein.

Zum 01.07.2019 wurde nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren ein neuer Rahmenvertrag für Sicherheitsdienstleistungen für die Dauer von fünf Jahren vergeben. Die Leistung wurde in fünf Losen ausgeschrieben. Da je Bietendem maximal zwei Lose vergeben werden konnten, kamen im Ergebnis Verträge mit drei Sicherheitsdienstunternehmen zustande.

Zum Beginn der Laufzeit umfasste der Vertrag Sicherheitsdienstleistungen in insgesamt 103 Objekten. Davon waren 24 Objekte mit mindestens einem Sicherheitsmitarbeiter rund um die Uhr zu bewachen, 34 weitere Objekte waren teilweise, meist in den Abend- und Nachtstunden, mit Sicherheitsmitarbeitern zu besetzen. Bei 45 weiteren Objekten beschränkte sich die Dienstleistung auf mobile Kontrollen durch regelmäßige Anfahrten.

Kontrollanfahrten erfolgen mit PKW, die mit den Schriftzügen von Sicherheitsunternehmen und der Stadt Köln gekennzeichnet sind. Dadurch ist die kontrollierende Präsenz durch Beauftragte der Stadt Köln auch für die Nachbarschaft der städtischen Einrichtungen gut erkennbar. Die Fahrerinnen und Fahrer sind gleichzeitig Ansprechpartnerin beziehungsweise Ansprechpartner für die Nachbarschaft. Zudem ist in den Objekten die Rufnummer der Einsatzzentrale des jeweils zuständigen Sicherheitsunternehmens gut sichtbar angebracht, an die sich Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anwohnerinnen und Anwohner außerhalb der städtischen Dienstzeiten unmittelbar wenden können.

Die wichtigsten Aufgaben des Sicherheitsdienstes in den Objekten sind:

- Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit
- Vorbeugender Brandschutz
- Einhaltung der Hausordnung
- Objektsicherung, Zugangskontrolle und Überwachung von Besuchsregelungen
- Unterstützung der untergebrachten Menschen, der Heimleitung und der ehrenamtlich tätigen Unterstützerinnen und Unterstützer
- Vermittlung und Deeskalation bei Konfliktsituationen, gegebenenfalls Verständigung von Polizei oder Rettungsdiensten

Außerhalb der städtischen Dienstzeiten und der Anwesenheit von Heimleitungen und Betreuungsträgern tragen die Sicherheitsdienste Verantwortung für Betrieb,

Sicherheit und Außenwirkung der Objekte und das Wohlergehen der untergebrachten Menschen.

Entsprechend hoch sind daher die Anforderungen an das Personal. Neben den gesetzlichen Anforderungen für Mitarbeitende in Unterkünften für Geflüchtete (erweitertes Führungszeugnis, Wächtergenehmigung, IHK-Sachkundeprüfung) verfügen alle Mitarbeitenden über eine Erst- und Brandschutzhelferausbildung. Zusätzlich ist die Teilnahme an zertifizierten Lehrgängen zu interkultureller Kompetenz und Deeskalation zwingende Voraussetzung für einen Einsatz in städtischen Objekten.

Die Qualifikationen der Mitarbeitenden sind in vertraglich festgelegten Intervallen aufzufrischen. Die entsprechenden Nachweise werden kontinuierlich durch das Amt für Wohnungswesen überprüft.

Anlässlich der neuen Verträge erfolgte die Übergabe der bewachten Standorte in der Nacht vom 30.06. auf den 01.07.2019 von dem bisherigen an das jeweils neu beauftragte Sicherheitsunternehmen.

Die Dokumentation der Übergabe von Objekten, technischen Einrichtungen, Schlüsseln und Inventar mittels sowohl von dem abgebenden als auch von dem aufnehmenden Unternehmen zu unterschreibender Übergabeprotokolle wurde durch das Amt für Wohnungswesen vorbereitet und organisiert. Die Übergabe verlief reibungslos.

Mit den neuen Rahmenverträgen wurde erstmals ein elektronisches Wächterkontrollsystem (WKS) eingeführt. Das WKS dient der Dokumentation der auftragsgemäßen Präsenz der Sicherheitsmitarbeitenden und dem Nachweis der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht.

Im Innen- und Außenbereich der Objekte wurden nach Vorgaben des Amtes für Wohnungswesen Kontrollpunkte angebracht, die durch die Sicherheitsmitarbeitenden bei ihren Rundgängen mit einem entsprechenden Lesegerät ausgelesen werden. Die Position der Kontrollpunkte stellt sicher, dass alle für die Verkehrssicherheit und den vorbeugenden Brandschutz relevanten Orte, technische Einrichtungen ebenso wie sensible und konfliktbehaftete Bereiche regelmäßig begangen werden. Auch die Anzahl und die Intervalle der Rundgänge werden durch das Amt für Wohnungswesen festgelegt.

Die während eines Rundgangs erfassten Daten werden sofort in das WKS übermittelt, örtlich getroffene Feststellungen und Fotos können hinterlegt werden. Über eine webbasierte Benutzeroberfläche sind die Informationen für Zugriffsberechtigte auch beim Amt für Wohnungswesen jederzeit einsehbar.

So kann in Stichproben die auftragsgemäße Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen kontrolliert und bei besonderen Ereignissen auch ermittelt werden, in welchem Zeitraum diese stattgefunden haben.

Dies ist insbesondere bei den Objekten, die nur durch Kontrollfahrten überwacht werden, von Bedeutung. In der Regel sind das kleinere Objekte, in denen keine permanente personelle Präsenz erforderlich ist oder leerstehende Objekte, die als Unterbringungsreserve vorgehalten werden.

In jedem Los sind zwei Kontrollfahrende von Montag bis Donnerstag ab 16 Uhr und Freitag ab 13 Uhr bis zum nächsten Morgen 8 Uhr unterwegs. Am Wochenende sind die Kontrollfahrenden rund um die Uhr im Einsatz. Neben den Kontrollaufgaben in den Objekten nehmen die Fahrerinnen und Fahrer auch die Vorgesetztenfunktion bei den stationär eingesetzten Sicherheitsmitarbeitenden wahr und werden von diesen in Notfallsituationen zur Hilfe gerufen.

Auch bei Beschwerden der Nachbarschaft, die über die Notrufnummer des Sicherheitsunternehmens eingehen, werden die diensthabenden Kontrollfahrenden verständigt.

Das Amt für Wohnungswesen hat durch das Wächterkontrollsystem einen erweiterten Blick auf die Arbeit der Sicherheitsunternehmen und damit auch Kontroll- und Optimierungsmöglichkeiten. Diese sollen im weiteren Vertragsverlauf dazu genutzt werden, die Qualität der Sicherheitsdienstleistungen stetig zu verbessern.

Desinfektionsmaßnahmen mit Spürhundeeinsatz

Das Amt für Wohnungswesen betreibt Wohnprojekte mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für ehemalige Langzeitwohnungslose mit sozialen Schwierigkeiten.

Im Zuge einer Schädlingskontrolle wurde in einem Wohnprojekt ein Bettwanzenbefall festgestellt. Betroffen waren alle 20 Wohneinheiten, sodass eine wirkungsvolle Bekämpfung in Abstimmung mit dem

Gesundheitsamt einen zeitlich befristeten Umzug aller Hausbewohnerinnen und -bewohner in Ersatzunterkünfte erforderte. Ende März 2019 erfolgte deshalb ihre vorübergehende Unterbringung in einer geräumten Unterkunft für Geflüchtete, die aufgegeben werden sollte. Dort waren möblierte Einzelzimmer vorhanden.

Der Umzug dauerte zwei Tage und war mit einer engen sozialen Betreuung verbunden. Mit dem Festhalten an altem Mobiliar entstand ein erhöhter Desinfektionsaufwand mit insgesamt fünf Wärmekammern. Durch eine Kontrolle mittels Wanzenschnüffelhunden wurde zudem beim Umzug sichergestellt, dass keine Schädlinge „mitumziehen“ und es zu keinem erneuten Befall der Unterkunft kommt.

Die Desinfektion des Wohnprojekt-Gebäudes war mit erheblichem Aufwand verbunden. Dieses musste zunächst entrümpelt und umfassend gereinigt werden, bevor die Schädlingsbekämpfung einschließlich dem Schließen von Schlupflöchern erfolgte. Dann führte der Hauseigentümer bauliche Sanierungsmaßnahmen (auch neue Fußbodenbeläge) durch. Schließlich wurde das Objekt nochmals entwest, um die Wohnbarkeit wieder herzustellen.

Nach der Beschaffung neuen Inventars konnte Anfang August 2019 die Rückkehr der Bewohnerinnen und Bewohner in das Wohnprojekt erfolgen. Vor dem Wiedereinzug wurde eine erneute Kontrolle des persönlichen



Wanzenschnüffelhund im Einsatz

Besitzes durch die Wanzenschnüffelhunde durchgeführt, die teilweise anschlugen, sodass eine erneute 48-stündige Entwesung durch die Schädlingsbekämpfungsfirma erforderlich wurde.

Abschließend war eine Unterbringung ohne Gesundheitsgefahr durch Ungeziefer wieder gewährleistet. Um sicherzustellen, dass das Ergebnis der Entwesung nachhaltig ist, wurden für das Folgejahr Nachuntersuchungen beauftragt, bei denen die Wanzenspürhunde erneut zum Einsatz kommen werden.

Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern

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 Bewohnerinnen und Bewohner aus.

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

Wirkungsvolle individuelle Hilfe entsteht durch enge Verzahnung der Bereiche Sozialer Dienst und Objektverwaltung des Amtes für Wohnungswesen. Die vor Ort tätigen Mitarbeitenden des Objektservice erhalten Kenntnis von Problemlagen einzelner Bewohnerinnen und Bewohner 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 städtischen Dienststellen und Hilfetragern zusammen, wie zum Beispiel:

- Amt für Kinder, Jugend und Familie; Jugendeinrichtungen, Kindergärten, Schulen
- Gesundheitsamt; sozialpsychiatrischer Dienst
- Amt für Soziales, Arbeit und Senioren; Seniorenberatung, ambulante und stationäre Hilfen zur Pflege
- Schuldnerhilfe, Verbraucherzentrale, Jobcenter, Energielieferanten
- Träger von Einrichtungen zum betreuten Wohnen und gesetzlich Betreuenden
- Wohnungsbaugesellschaften, ‚wohn mobil‘
- kirchliche Träger, Kirchengemeinden

- freie Träger/Interessenvertretungen wie beispielsweise agisra e.V., Rom e.V., SSM
- Polizei, Amt für öffentliche Ordnung, Ausländeramt
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt

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

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

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 niederschweligen sozialarbeiterischen Betreuungsangebot vor Ort. Die Bewohnerinnen und Bewohner 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 Zielgruppe. Es besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgeber und Betreuungsträger. In regelmäßigen Abständen findet zwischen den Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartnern 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 und wird in dieser Form fortgeführt beziehungsweise erweitert.

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

Entwicklung der Anzahl untergebrachter Geflüchteter

Durch das Amt für Wohnungswesen waren am 31.12.2019 insgesamt 7.460 Geflüchtete in Köln untergebracht und damit deutlich weniger als 2018 (10.216). Im Jahresverlauf 2019 sank die Zahl der Untergebrachten fast kontinuierlich. Die Steigerung der Zahl unerlaubt eingereister Personen ist, anders als in den Wintermonaten der Vorjahre, zum Ende des Jahres 2019 nicht eingetreten (siehe auch Seite 90).

Die Zuweisungen von Geflüchteten erfolgten meist im Rahmen der Familienzusammenführung. Der Anteil der geflüchteten Menschen aus den Ländern Syrien, Iran und Irak (32,1 %) sowie Afghanistan (7,1 %) ist weiter leicht rückläufig.

Geflüchtete aus Ländern, die Beitrittskandidaten zur EU sind (Nordmazedonien, Albanien, Serbien), stellen überwiegend keinen Asylantrag. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ist die Stadt Köln trotzdem verpflichtet, diese Menschen unterzubringen.

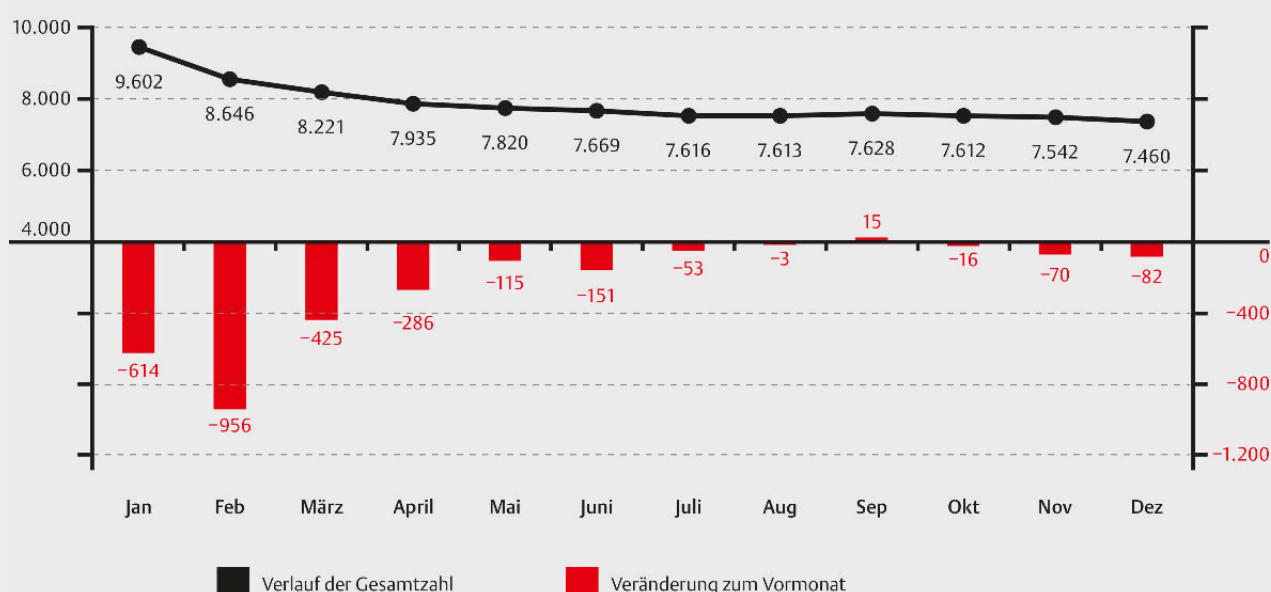
2019 wurden insgesamt 2.201 (2018: 3.560) unerlaubt eingereiste Geflüchtete aufgenommen und bis zur Entscheidung über ihre Verteilung/Weiterleitung vorübergehend in Köln untergebracht. Herkunftsländer dieser Personen waren nach wie vor überwiegend die Westbalkanstaaten. Am 28.11.2019 hat das Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration NRW einen Erlass zur „Unterbringung unerlaubt eingereister Ausländer in Landeseinrichtungen“ herausgegeben, der eine schnelle Weiterleitung von unerlaubt eingereisten Personen in Köln zur Landeserstaufnahmeeinrichtung in Mönchengladbach ermöglicht.

Die stark rückläufige Zahl Geflüchteter seit Beginn des Jahres 2019 unterstützte das Amt für Wohnungswesen bei dem Ziel der generellen Steigerung der Unterbringungsqualität. Außerdem konnte zum 31.12.2019 eine Verringerung der Zahl der Unterbringungsstandorte von 150 auf 129 (einschließlich Beherbergungsbetriebe) erreicht werden.

Ressourcenmanagement

Das Ressourcenmanagement der städtischen Unterkünfte für Geflüchtete wurde von der Abteilung Wohnraumversorgung für besondere Gruppen entwickelt, um zu gewährleisten, dass für das wechselnd hohe Aufkommen

Unterbringung von Geflüchteten in Köln – Januar bis Dezember 2019



Quelle: Amt für Wohnungswesen

von Geflüchteten ausreichende kommunale Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die Qualität der Unterkünfte stetig verbessert wird und die Kosten der Unterbringung im Blick gehalten werden.

Ziel und Maßstab sind dabei nach wie vor die 2004 vom Rat beschlossenen „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“ und die darin festgelegten Qualitäts-Standards.

Zielsetzungen des Ressourcenmanagements für das Jahr 2019 waren

1. Steigerung der Unterkunftsplätze in abgeschlossenen Unterkunftseinheiten mit eigener Sanitäreinrichtung und eigener Küche:

Zur Erreichung dieses Ziels wurden insbesondere acht von neun Notunterkünften mit Gemeinschaftsverpflegung und Gemeinschaftssanitär leergezogen und zur regulären Unterbringung aufgegeben. Hervorzuheben ist insbesondere die Räumung der letzten Leichtbauhalle sowie des sehr großen Standortes Ringstraße. Die dort untergebrachten Menschen konnten anderweitig mit besseren Qualitätsstandards versorgt werden.

Die sukzessive Schließung kostenintensiver Standorte beziehungsweise solcher mit geringen Qualitätsstandards wurde weiter fortgeführt. So wurden im Laufe des

Jahres 2019 1.080 Unterbringungsplätze mit geringen Qualitätsstandards abgebaut, wobei der Abbau von älteren mobilen Wohneinheiten (Container) im Fokus stand. Hier ist die Aufgabe des großen Standorts Eygelshovener Straße mit vielen abgewohnten Containern besonders zu erwähnen.

Im Gegenzug wurden zur Unterbringung der geflüchteten Menschen 2019 neun neu gebaute und 15 sanierte Unterkünfte mit abgeschlossenen Wohneinheiten sowie eigenem Sanitär und eigener Küche fertiggestellt und durch den Sozialen Dienst belegt.

2. Abbau von teuren Unterbringungsplätzen in Beherbergungsbetrieben:

2019 konnten insgesamt 709 Plätze in Beherbergungsbetrieben aufgegeben werden, entweder durch vollständige Beendigung der Nutzung oder durch geringere Belegung von Beherbergungsbetrieben. Damit geht eine erhebliche Kostenersparnis einher.

3. Aufbau einer Unterbringungsreserve von 1.500 Plätzen:

Das Amt für Wohnungswesen hat sich nach den Erfahrungen in den Jahren mit hohen Zahlen an Geflüchteten erstmals im Jahre 2017 zum Ziel gesetzt, eine Unterbringungsreserve von mindestens 1.500 freien Plätzen vorzuhalten, um unmittelbar auf einen kurzfristigen Anstieg

Systembau in
Köln-Zollstock



der Zahl von Unterzubringenden reagieren zu können, ohne Turn- und Gewerbehallen umfunktionieren zu müssen. Dieses Ziel wurde auch 2019 trotz erheblicher Veränderungen bei den Unterbringungsstandorten umgesetzt. Da die Zahlen unterzubringender Geflüchteter schneller sanken, als Unterkünfte abgebaut werden mussten, standen zum 31.12.2019 sogar vorübergehend 1.854 Plätze als Unterbringungsreserve zur Verfügung. Die Reservehaltung von Unterbringungsplätzen unterliegt angesichts der notwendigen ständigen Umstrukturierung der Unterbringungsressourcen durch Neubau, Umbau und Aufgabe von Unterkünften auch regelmäßig Schwankungen, deren Ausgleich das Amt für Wohnungswesen beständig verfolgt. Zur Flexibilisierung der Reservehaltung wurden an einigen neuen Standorten mit mobilen Wohneinheiten einzelne Einheiten nicht belegt.

Die Reserveunterkünfte können kurzfristig mit Inventar ausgestattet werden, werden regelmäßig gereinigt und belüftet. Notwendige Wartungen an den technischen Anlagen und Pflegemaßnahmen im Außenbereich werden ebenfalls turnusmäßig durchgeführt.

Die Grundstücksflächen von leergezogenen und aufgegebenen Unterbringungsstandorten für Geflüchtete werden, soweit sie sich im Eigentum der Stadt befinden,

einer nachhaltigen Nutzung zur Erfüllung von Bedarfen der Stadtbevölkerung und Geflüchteter zugeführt:

- öffentlich geförderter Wohnungsbau (nach Fertigstellung Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein)
- Neubau von Kitas (Amt für Kinder, Jugend und Familie) oder Neubau von Schulen oder Erweiterung von bestehenden Schulen (Amt für Schulentwicklung)
- konventioneller Wohnungsbau (Projektierung und Durchführung durch das Amt für Wohnungswesen) mit Zuweisung Wohnungsloser nach Fertigstellung
- Vorhalteflächen zur kurzfristigen Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete

Verteildichte

Die Verteildichte gibt basierend auf der tatsächlichen Belegung zum Stichtag das Verhältnis von Einwohnerinnen und Einwohnern 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 zum Jahresende wird außerdem von der Fallzahlentwicklung Geflüchteter beeinflusst. Sinkt die Fallzahl, so sinkt die Verteildichte ebenfalls.

*Konventionell errichteter
Wohnungsbau in
Köln-Sürth*



Zum Stand 31.12.2019 lag der Anteil der von der Stadt Köln untergebrachten Geflüchteten an der Gesamt Einwohnerzahl Kölns bei 0,68 Prozent.

Auf die aktualisierte Übersichtskarte der Unterkünfte für Geflüchtete auf der Folgeseite wird aufmerksam gemacht.

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, sowohl zum Kauf als auch zur Miete, zur Schaffung von Wohnraum, ist ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit.

Neubau, Umbau, Sanierung und Projektentwicklung städtischer Grundstücke

Zu den Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen gehören auch die eigenverantwortliche Realisierung von Neu- und Umbauprojekten, die Sanierung von Wohnraum sowie die Entwicklung von Neubauprojekten auf städtischen Grundstücken. Das Aufgabengebiet umfasst die Bauherrenvertretung bei Baumaßnahmen im Rahmen der Projektleitung und Projektsteuerung gemäß AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.) über alle Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Konkrete Aufgaben sind:

- die Überprüfung und die 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.

Wohnheim in konventioneller Bauweise in Köln-Weiden



Übersichtskarte der Unterkünfte für Geflüchtete in Köln



Stand: August 2020

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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, fehlende Wärme- oder Schallsisolierung entspricht nicht mehr den heutigen Maßstäben.

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 wirtschaftlicher 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 Hausmeisterinnen und Hausmeister, den Sicherheitsdienst sowie für das sozialarbeiterische Betreuungspersonal werden Büroräume vorgehalten. Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner 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.

*Systembau
in Köln-Fühlingen*



2019 befanden sich folgende sechs Systembaustandorte in Planung beziehungsweise in der Bauausführung:

- Dürener Straße in Köln-Lindenthal
- Erbacher Weg in Köln-Lindweiler
- Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl
- Sinnersdorfer Straße in Köln-Roggendorf
- Lindweiler Weg in Köln-Longerich sowie
- Wilhelm-Schreiber-Straße in Köln-Ossendorf

Diese Standorte sollen 2020/2021 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. An den Standorten Kalscheurer Weg in Köln-Zollstock und Neusser Landstraße in Köln-Fühlingen wurden die Systembauten 2019 fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Bei sämtlichen Unterkünften handelt es sich um zweigeschossige Gebäudekörper, die Platz für 50 bis 240 Geflüchtete je Standort bieten. Aufgrund der weiterhin rückläufigen Entwicklung der Zuzugszahlen von Geflüchteten erwägt das Amt für Wohnungswesen, künftig keine neuen Systembauten mehr zu errichten.

Mobile Wohneinheiten

Bei der Errichtung mobiler Wohneinheiten werden autarke Containerelemente zu einem Gebäude zusammengesetzt. Dabei dient ein Modul als Schlafräum für

maximal vier Personen. Zwischen zwei Schlafräumen befindet sich ein Modul mit einem Sanitärbereich sowie einer Küche zur Selbstversorgung. Die Räume jeder Nutzungseinheit werden mit einem Flur parallel der Längsachse erschlossen. 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 Wachdienst und die Fachkräfte der sozialen Arbeit sowie auch Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume untergebracht. Die anderen Gebäude dienen ausschließlich der Unterbringung der Geflüchteten.

Entsprechende Anlagen wurden 2019 in der Josef-Broicher-Straße in Köln-Porz-Urbach und im Schlagbaumsweg in Köln-Merheim fertiggestellt und in Betrieb genommen. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige Baukörper, die jeweils bis zu 320 Geflüchteten Platz bieten. Ein Kinderspielfeld wurde an den Standorten ebenfalls mit errichtet.



*Mobile Wohneinheit
in Porz-Lind*

Außenanlagengestaltung für temporäre Standorte

Das jeweilige Grundstück, auf dem die temporären Gebäude errichtet werden, wird 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 Kinderspielflächen und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie Fußball-, Basketball- oder Grillplätze angelegt.

Ausblick

Nachdem die Zugangszahlen Geflüchteter leicht rückläufig sind und keine neuen temporären Unterkünfte für Geflüchtete mehr errichtet werden, wird das Neubau-, Sanierungs- und Umbauprogramm wieder stärker fortgesetzt.

Auf der Grundlage des im November 2017 den Fachausschüssen vorgestellten zukunfts- und bedarfsorientierten Ressourcenmanagements für schutzsuchende Menschen ist das vorrangige Ziel der Verwaltung, die Unterbringungsqualität der Geflüchteten zu verbessern. Nicht mehr benötigte Unterkünfte mit niedrigem Ausstattungsstandard, darunter auch angemietete Objekte,

sollen sukzessive zurückgebaut werden. 2019 wurden folgende Standorte zurückgebaut:

- Butzweilerhofallee in Köln-Ossendorf
- Langenbergstraße in Köln-Blumenberg
- Hackhauser Weg in Köln-Worringen
- Ottostraße in Köln-Lövenich

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind aktuell dreizehn Neubauvorhaben mit rund 250 Wohneinheiten in Planung und Fertigstellungen zwischen 2021 und 2026 avisiert.

Das Amt für Wohnungswesen entwickelt neben einzelnen Mehrfamilienhäusern auch größere zusammenhängende Wohnanlagen. In der Longericher Straße in Köln-Longerich sollen nach Niederlegung der Bestandsaufbauten zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit rund 70 Wohneinheiten und einer integrierten Kindertagesstätte errichtet werden.

Auszugsmanagement

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

Mobile Wohneinheit in Köln-Merheim



Mit Ratsbeschluss vom 14.11.2017 ist das Auszugsmanagement als unbefristete Aufgabe übernommen worden. Im Zuge dessen wurde eine unbefristete Vollzeitstelle je Träger zugesichert. Weitere vier Stellen wurden auf zwei Jahre befristet.

Mitte 2019 wurde eine Evaluation der befristeten vier Stellen seitens des Amtes für Wohnungswesen durchgeführt. Es forderte ein monatliches Controlling diverser Daten von den Trägern ein (beispielsweise Anzahl vermittelter Wohnungen, Anzahl Beratungsgespräche, Anzahl aktiver Akquise, Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit).

Das Ergebnis wurde den politischen Gremien vorgelegt. Der Rat hat zur Fortführung des erfolgreichen Projektes die Verlängerung der Finanzierung der vier bei den Trägern befristeten Stellen für zwei weitere Jahre bis zum 31.12.2021 beschlossen.

Eine städtische Mitarbeiterin ist als Koordinatorin tätig. Ihre Aufgaben umfassen unter anderem die enge Zusammenarbeit mit den städtischen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern im Bereich der Geflüchteten und den Trägern des Auszugmanagements, die Kooperation mit anderen städtischen Dienststellen sowie dem Jobcenter Köln. Sie ist Ansprechpartnerin gegenüber der Bürgerschaft und den ehrenamtlich Tätigen.

Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Arbeit ist der regelmäßige Austausch mit der GAG Immobilien AG. Diese stellt im Jahr circa 100 Wohnungen für geflüchtete Menschen zur Verfügung und ist somit eine wichtige Partnerin des Projekts. Weitere Kooperationen mit anderen Wohnungsbaugesellschaften werden angestrebt.

Darüber hinaus wird durch Bauherren wie beispielsweise die GAG alternativ auch für Geflüchtete ohne Wohnberechtigungsschein Wohnraum geschaffen. Die ersten dieser Wohnungen wurden bereits im November 2018 fertiggestellt.

Fallzahlen:

Jahr	Personen	Wohnungen
2018	426	144
2019	371	132

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Angesichts des stark angespannten Wohnungsmarktes in Köln ist das Auszugsmanagement ein sehr erfolgreiches Projekt, um Geflüchteten eine private Wohnung als wesentlichen Schritt für ihre Integration zu verschaffen.

Wohnversorgung von Geflüchteten (Kölner Modell)



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Workshops und Infoveranstaltungen

Im Jahr 2019 wurden 25 Workshops zu den Fragen „Wie bewerbe ich mich erfolgreich um eine Mietwohnung und was muss ich beim Abschluss eines Mietvertrages sowie während eines Mietverhältnisses beachten?“ in städtischen Unterkünften durchgeführt. Das Ziel, in jeder durch das Auszugsmanagement betreuten Unterkunft mindestens eine Veranstaltung zu organisieren, wird nachhaltig verfolgt. Weitere acht Workshops wurden im Berichtszeitraum in folgenden Kultur- und Bildungseinrichtungen durchgeführt:

- Tages- und Abendschule Köln (TAS)
- Berufskolleg Porz
- Flüchtlingszentrum Fliehkraft – Kölner Flüchtlingsrat e.V.
- Technische Hochschule Köln
- Volkshochschule Köln (Deutsch-Sprachkurs)
- Katholisches Bildungswerk (Deutsch-Sprachkurs)

Aufgrund positiven Feedbacks und der Netzwerkarbeit konnten in einigen Einrichtungen bereits mehrere Workshops durchgeführt werden. Die Workshops tragen zudem zur Öffentlichkeitsarbeit des Auszugsmanagements bei.

Das Auszugsmanagement bietet zusätzlich Informationsveranstaltungen für Geflüchtete und ehrenamtliche Unterstützerinnen und Unterstützer zum Thema Wohnungssuche an.

Erweiterung des Konzepts um ehrenamtlich Engagierte

Die Erfahrung zeigt, dass ehrenamtlich Engagierte aufgrund ihrer guten Vernetzung in den Stadtteilen eine wesentliche Hilfe für Geflüchtete darstellen, um einen Zugang zum Kölner Wohnungsmarkt zu bekommen.

Daher wurde das Auszugsmanagement zum 1. September 2019 in einem Pilotprojekt konzeptionell ausgedehnt um eine erweiterte Unterstützung der ehrenamtlichen Arbeit. Insbesondere stehen fortan die 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 Träger bieten neben offenen Sprechstunden und Beratungsgesprächen für solche Tandems in regelmäßigen Abständen Workshops zu verschiedenen Themen an, die sich rund um die Wohnungssuche drehen.

Mit dem erweiterten Konzept unterstreicht die Stadt Köln gemeinsam mit den Trägern ihre Wertschätzung für die ehrenamtliche Arbeit.

Betreuung in den Notaufnahmeeinrichtungen

Die Notaufnahmeeinrichtung in der Herkulesstraße in Köln-Ehrenfeld sowie Notunterkünfte dienen dazu, der Stadt Köln kurzfristig nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz 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 der Notaufnahmeeinrichtung unerlaubt eingereiste Ausländerinnen und Ausländer zeitweise untergebracht, welche Köln nach der Einreise unmittelbar ansteuern. Am 28.11.2019 erging ein Erlass zur „Unterbringung unerlaubt eingereister Ausländer in Landeseinrichtungen“ des Ministeriums für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen. Demnach werden unerlaubt eingereiste Geflüchtete zunächst an die Landeserstaufnahmeeinrichtung (EAE) in Mönchengladbach verwiesen. Nur soweit eine sofortige Weiterreise zur EAE nach ihrer Vorsprache aus gesundheitlichen oder humanitären Gründen nicht zugemutet werden kann, erfolgt eine zeitweise Unterbringung durch die Stadt Köln.

Die im Herbst 2018 kurzfristig erhöhten Unterbringungszahlen unerlaubt eingereister Ausländerinnen und Ausländer sind seit Januar 2019 kontinuierlich rückläufig. Die durch den Landeserlass eingeführte Praxis hat dazu geführt, dass ihre Zahl im Herbst/Winter 2019 nicht anstieg.

2019 wurden die Notunterkünfte weiter abgebaut und der Reservehaltung zugeführt. Die Standorte Bonner Straße und Boltensternstraße werden in reguläre Unterbringungseinrichtungen umgebaut (Einbau von Etagenküchen zur Möglichkeit der Selbstversorgung) und der Unterbringungsstandard damit verbessert. Lediglich

der Standort an der Herkulesstraße wird dauerhaft eine Notaufnahmeeinrichtung und erste Anlaufstelle bleiben.

Notaufnahme Herkulesstraße

Die Versorgung, sozialarbeiterische Beratung und Betreuung in der Notaufnahmeeinrichtung Herkulesstraße wird durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) geleistet. Die Koordination erfolgt durch Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Aufgrund der schwierigen Lebenssituation ist es wichtig, für die dort untergebrachten Menschen Angebote zu schaffen.

Ihre medizinische Versorgung wird durch die tägliche Anwesenheit mindestens einer Krankenschwester und die wöchentlich stattfindende Sprechstunde einer Hebamme 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 allein-stehenden oder alleinerziehenden Frauen vorbehalten.



Notaufnahmeeinrichtung in Köln-Ehrenfeld: Flurkunst

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 Kindsein.

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.

2019 gab es ein breites Sport- und Freizeitangebot für die in der Herkulesstraße untergebrachten Familien. Es wurde getragen vom dem Kölner Spelezzirkus, 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 Veranstaltungen zu Karneval, ein Sommer- und Winterfest, Ausflüge und Ferienaktionen, Beteiligung am Weihnachtsmarkt und diverse Deutschkurse. Maßgeblichen Anteil am Zustandekommen dieser Aktivitäten haben etwa 25 ehrenamtlich Aktive für erwachsene Geflüchtete und zehn Ehrenamtliche in der Pädagogischen Betreuung.

Zu erwähnen ist auch eine größere Geldspende der Firma Ford, die es im September 2019 unter Mithilfe ihrer Mitarbeitenden ermöglichte, Räume des Pädagogischen Zentrums zu renovieren.

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 und Übersetzer in Anspruch genommen werden müssen.

Gute Erfahrungen gibt es bei der Unterstützung von kranken Bewohnerinnen und Bewohnern durch Medizinstudenten der Studenteninitiative „Health Buddies“. Besonders hilfreich ist, wenn der Health Buddie die Muttersprache der beziehungsweise des zu Betreuenden beherrscht.

Betreuung von Geflüchteten in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben

Betreut werden die in den städtischen Einrichtungen für Geflüchtete und Beherbergungsbetrieben untergebrachten Personen durch Heimleiterinnen und Heimleiter 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 ist. Durch diese Struktur wird die Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen und den Willkommensinitiativen erleichtert, da auch hier überwiegend örtliche Strukturen bestehen.

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

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

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 skizzierten Integrationsauftrag:

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

Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter

Die Belegungssteuerung ist eng verknüpft mit der Ressourcenplanung im Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln (vgl. Ressourcenmanagement, Seite 81). Beispielsweise werden die Bedarfe an Unterbringungsressourcen für Geflüchtete mit besonderem Schutzbedarf regelmäßig überprüft (Frauen, Rollstuhlnutzende, LSBTIQ (Lesben, Schwule, Bisexuelle, Trans-, Inter* und queere Menschen)).

Vorrangiges Ziel für 2019 war – wie schon erwähnt – die weitere Verbesserung der Unterbringungsqualität für Geflüchtete, insbesondere die Unterbringung in abgeschlossenen Unterkunftseinheiten, die über eine eigene Küche und Sanitäreinrichtung verfügen.

Die Unterbringung in abgeschlossenen Unterkunftseinheiten ermöglicht ein deutlich höheres Maß an Privat-

sphäre, 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.

Am 31.12.2019 waren außerhalb der Notaufnahme Herkulesstraße 75 Prozent der in städtischen Ressourcen (ohne Beherbergungsbetriebe) versorgten Geflüchteten in Unterkünften untergebracht, die über eigene Sanitäranlagen und Küchen verfügen.

Insbesondere wurde für Geflüchtete im Stadtbezirk Rodenkirchen mit der Fertigstellung von Neubauobjekten an den Standorten Josef-Kallscheuer-Straße und Kallscheurer Weg noch vor Jahresende 2019 die Unterbringungssituation merklich verbessert.

Zum Aufgabengebiet der Fachkräfte der Sozialen Arbeit gehört die Erkennung besonderer Unterbringungsbedarfe der Geflüchteten. Einige Informationen ergeben sich bereits aus den persönlichen Daten (Familien mit minderjährigen Kindern, Alleinerziehende, Minderjährige, Menschen über 65), andere sind offensichtlich erkennbar (fortgeschrittene Schwangerschaft, sichtbare Behinderung).

Hinzu kommen Informationen, die die Geflüchteten von sich aus mitteilen: körperliche oder psychische Erkan-

kung, Behinderung, Traumatisierung, Schwangerschaft in einem frühen Stadium oder Betroffenheit durch Menschenhandel, Folter, Vergewaltigung, LSBTIQ. Äußerungen zu diesen Themen erfolgen häufig erst, wenn sich ein Vertrauensverhältnis zu der 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, das gegebenenfalls eine Empfehlung für eine andere Unterbringung ausspricht.

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

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

*Geförderter Miet-
wohnungsbau in
Köln-Porz*



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

Entwicklung eines Gewaltschutzkonzeptes

Im Amt für Wohnungswesen erfolgt die soziale Beratung und Betreuung nach Maßgabe der „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“ sowie auf dieser Basis entwickelter Handlungsstrategien, Unterbringungs- und Handlungskonzepte für spezifische Gruppen unter anderem alleinstehende Frauen, LSBTIQ-Geflüchtete und noch zu konzipierenden Maßnahmen für etwa alleinreisende Männer oder Familien mit Multi-problemlagen.

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. Die Arbeitsgruppe setzte sich unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen zusammen aus Kölner Flüchtlingsrat e.V., Caritasverband für die Stadt Köln e.V., Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Köln e.V., Diakonisches Werk e.V. Köln und Region sowie dem Amt für Kinder, Jugend und Familie.

Schwerpunkte des Gewaltschutzkonzeptes sind:

- Schutz untergebrachter Geflüchteter mit besonderem Augenmerk auf Kinder und vulnerable Personen
- Prävention gegen jegliche Formen von Gewalt, Sicherheitskonzept
- Intervention
- Allgemeine Ablaufschemata
- Schutzvereinbarungen
- Verhaltensregeln für Mitarbeitende sowie Bewohnerinnen und Bewohner
- Verbindlicher Handlungsleitfaden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Krisen- und Interventionsfall
- Maßnahmenkatalog mit Kontaktdaten zu Anlauf- und Beratungsstellen zur Unterstützung

Der Konzeptentwurf wurde mit Interessenvertretungen schutzbedürftiger Gruppen wie der Arbeitsgemeinschaft gegen internationale sexuelle und rassistische Ausbeutung, agisra e.V., Rubicon e.V. und weiteren Aktiven abgestimmt.

Das Gewaltschutzkonzept für die Kölner Unterbringungseinrichtungen wird Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort sein und fortlaufend weiterentwickelt. Untergebrachte und vor Ort tätige soziale Träger werden in diesen Prozess einbezogen.

Basierend auf diesem Schutzkonzept lassen sich weitere Module entwickeln beziehungsweise befinden sich als Ergänzung bereits in der praktischen Umsetzung.

Anhand des Konzeptes wird einrichtungsbezogen geprüft, welche Standards bereits umgesetzt sind und an welchen Stellen noch Handlungsbedarf besteht.

Das entwickelte Konzept wird im Frühjahr 2020 den Mitgliedern des Runden Tisches für Flüchtlingsfragen vorgestellt. Nach positivem Votum dieses Gremiums wird das Gewaltschutzkonzept den politischen Fachausschüssen der Stadt Köln vorgelegt.

Modellprojekt „Bewohnerbeirat“

Die Verwaltung hat nach Empfehlung von Experten 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 abgeschlossen. Beabsichtigt ist die Einrichtung von Bewohnerbeiräten zunächst an den größeren, durch Träger betreuten Standorten. Hier ist man bereits in die Umsetzungsphase eingetreten. Aufgrund der ersten Erfahrungen wird das Modellprojekt vom Sozialen Dienst gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern weiterentwickelt.

Ferner muss nach dem Präventionskonzept rassistischen und antisemitischen sowie radikalen Strömungen wie Salafismus bei den Geflüchteten mittels politischer Bildung entgegengewirkt werden. Hierzu sollen Strukturen in den Einrichtungen für Geflüchtete zunächst optimiert werden, indem unter anderem eine Schulung und Aufklärung der vor Ort tätigen Fachkräfte der Sozialen Arbeit erfolgt. 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 (0745/2016/1) 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. 2019 wurden die laufenden Maßnahmen zur Gewährleistung der Mindeststandards 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 Krankenpflegerinnen und Krankenpflegern 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 2021 verlängert.

Kooperationspartnerschaften und Vernetzung

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

Ziel ist, nicht nur Unterkunft und Verpflegung sicherzustellen, sondern hilfesuchenden Personen, die überwiegend aus Herkunftsländern stammen, denen die deutschen Gesellschaftsstrukturen fremd waren, über

eine nachhaltige Integrationsarbeit auch die Normen und Werte unserer Gesellschaft zu vermitteln.

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

In einigen Stadtteilen mit Unterkünften für Geflüchtete sind ideale Netzwerke entstanden, an denen Schulen, Kindergärten und das Amt für Kinder, Jugend und Familie, Bürgervereine, Familienhelferinnen und Familienhelfer, die Bezirksbeamtinnen und Bezirksbeamten der Polizei sowie weitere Betreuende beteiligt sind.

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

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Migrantengruppen besser gerecht werden zu können, sichert sich die Stadt Köln darüber hinaus über die Finanzierung von Stellen bei einem Träger der Wohlfahrtspflege für die Volksgruppe der Roma die Unterstützung eines Nationworkers. Dieser ist Mittler zwischen den Kulturen. Bei einer Selbsthilfeorganisation für Migrantinnen und Migranten für die Gruppe der Zugewanderten mit russischem Sprachhintergrund erfolgt die Unterstützung einer Integrationsmittlerin.

Bei auftretenden Problemlagen handelt es sich oft um Konflikte, die aufgrund der räumlichen Nähe in den Unterbringungseinrichtungen oder durch unterschiedliche Lebensweisen zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern und der sie umgebenden Nachbarschaft entstehen. Der Nationworker erfüllt auch hier seine Aufgabe als Vermittler. Über besseres gegenseitiges Verstehen soll das Konfliktpotenzial minimiert werden. Durch den Einsatz der Integrationsmittlerin konnte die Beratung und begleitende Unterstützung von Spätaussiedlern und jüdischen Kontingentflüchtlingen deutlich verbessert werden. Auch der erhöhte Betreuungsbedarf von Migrantinnen und Migranten aus der russischen Föderation in Köln konnte durch ihren Einsatz leichter aufgefangen

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

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

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. „Ankommen“ und Integration funktioniert nicht alleine über eine Unterkunft, in der sich ein selbststrukturierter Tagesablauf verwirklichen lässt, sondern insbesondere auch über soziale Betreuung, die durch Fachpersonal (Sozialarbeiterinnen und -arbeiter, Sozialpädagoginnen und -pädagogen) wahrgenommen wird und in Zusammenarbeit mit freien Trägern sowie einer Vielzahl von ehrenamtlichen Akteurinnen und Akteuren erfolgt.

Der ehrenamtlichen Unterstützung für Geflüchtete kommt eine große Bedeutung zu, da sie die Solidarität in der Stadtgesellschaft stärkt. Viele Engagierte bringen ihre Fähigkeiten ein, um geflüchtete Menschen zu unterstützen, sich in Köln und Deutschland zurechtzufinden und nicht zuletzt stärken sie die neu Zugewan-

derten 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 einem Träger (Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbände). Sie unterstützen damit die regulären Betreuungsstrukturen und tragen zu einer Entlastung hauptamtlicher Fachkräfte der Stadt Köln und der Träger bei.

Ehrenamtliche Strukturen helfen die oft lange Zeit des Wartens auf eine Entscheidung über den ausländerrechtlichen Status sinnvoll zu nutzen, obwohl noch keine Arbeitstätigkeit aufgenommen werden kann und Integrationsangebote noch nicht alle genutzt werden können. Für Geflüchtete bedeutet die erklärende Unterstützung höhere Transparenz von Behördenhandeln, Verbesserung des Verständnisses der Alltagskultur und erhöhte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Ermöglichung der zunehmend eigenverantwortlichen Lebensgestaltung der Geflüchteten in den Bereichen Wohnung, Arbeit, Kinder und Bildung erhöht die Chance auf eine gelingende Integration und eine positive Identifikation mit ihrer neuen Heimatstadt.

Kölnerinnen und Kölner engagieren sich in mittlerweile rund 40 überwiegend auf den Stadtteil bezogen organisierten, ehrenamtlichen Willkommensinitiativen. Sie bilden die Basis der lebendigen Willkommenskultur, die Köln als weltoffene Stadt ausmacht. Sie unterstützen die geflüchteten Menschen durch ein breites Spektrum ehrenamtlicher Angebote. Dieses reicht von Sprachkursen für unterschiedliche Altersklassen über die Begleitung zu Ämtern und Arztpraxen bis hin zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten.

In vielen Stadtteilen sind Mitglieder der Kirchengemeinden fester Bestandteil oder Gründungsmitglieder der Willkommensinitiativen. Auf vielfältige Weise werden Geflüchtete von den Kirchengemeinden unterstützt. Seit November 2014 besteht eine Kooperation zwischen dem von der Stadt Köln finanzierten Projekt „Auszugsmanagement“ und dem Erzbistum Köln, das 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 mbH hat gemeinsam mit der DEWOG 40 Wohnungen in Köln-Dellbrück an das Amt für Wohnungswesen zur Unterbringung Geflüchteter vermietet.

Der Schwerpunkt der ehrenamtlichen Arbeit hat sich in den letzten Jahren verlagert von der Unterstützung beim Ankommen hin zu der Unterstützung bei der Wohnungssuche und der Integration in den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt.

Neben den Beratungsstellen für Geflüchtete (Förderung von fünf Stellen durch das interkulturelle Maßnahmenprogramm der Stadt Köln) und den Wohlfahrtsverbänden sind in Köln 13 Integrationsagenturen verortet, 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 Akteurinnen und Akteure 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 steht für eine gelingende Kooperation.

Willkommensfest in Raderberg

Als Willkommensgruß empfängt der Bürgerverein RADERBERG und THAL e.V. alle, die neu ins Veedel ziehen mit dem Veedelspaket. Es enthält traditionell Salz und Brot, aber auch Informationen zu wichtigen Adressen, Busfahrpläne, Veranstaltungshinweise und zu den Angeboten der Vereine im Veedel. Einer dieser Vereine ist der SC Fortuna Köln. Als Willkommensgruß für die neuen Nachbarinnen und Nachbarn hat der Fußballverein Freikarten für ein Heimspiel gegen den SC Verl im Südstadion spendiert.

Der neunjährige Tarek ist begeistert: „Ich spiele schon bei der Fortuna. Und jetzt gehe ich ins richtige Stadion.“ Etwas schüchterner ist Samira, sieben Jahre alt. Sie ist mehr an den Süßigkeiten interessiert, die sie mit ihrer Freundin Anastasia aus der Nachbarschaft in Raderberg teilt.

Auch Tareks Vater Sane freut sich – über die Nachbarschaft, das Fest und die Fortuna-Tickets. Und um ihn herum gibt es viele fröhliche Gesichter, die Kinder spielen gemeinsam und teilen die Süßigkeiten auf, alte und neue Nachbarn unterhalten sich – mangels Sprachkenntnissen zum Teil mit „Hand und Fuß“. Auf die folgenden Fotos zum Nachbarschaftsfest im Juli 2019 wird aufmerksam gemacht.

Im Juli 2019 sind in Raderberg 30 geflüchtete Familien mitten ins Veedel gezogen. Sie waren bislang überwiegend in der Eygelshovener Straße in Rodenkirchen



Willkommensfest in Raderberg





Freizeitgestaltung für Kinder in der Unterbringungseinrichtung Köln-Ehrenfeld

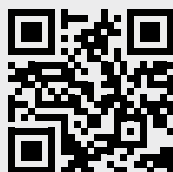
untergebracht. Hinzu kommen in der direkten Nachbarschaft weitere 33 Wohnungen, in die dringend wohnungssuchende Kölner Bürgerinnen und Bürger, die vorher in städtischen Einrichtungen untergebracht waren, eingezogen sind.

„Einen Raum finden, in dem Kinder Kind sein können“

Das Domradio führte am 17.09.2019 ein sechsminütiges Kurzinterview mit Gisa Wesche, die in der Notaufnahmeeinrichtung Herkulesstraße die pädagogische Betreuung der geflüchteten Kinder leitet. Sie schildert, worüber sich die Kinder dort besonders freuen. Das Interview ist unter www.domradio.de/node/329816 abrufbar.

Willkommensinitiativen in Köln

www.wiku-koeln.de



Die ehrenamtlichen Willkommensinitiativen sind überwiegend nachbarschaftlich organisiert.

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 Gärtnern, Kochen oder die Fahrradwerkstatt. Ideen sind in dem ehrenamtlichen Engagement immer willkommen.

Forum für Willkommenskultur Köln und andere Willkommensinitiativen

Alle hier Aktiven verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als eine Tätigkeit, zu der man sich ohne vertragliche Verpflichtung, aber verlässlich entscheidet. Dies kann einmalig und stundenweise sein, bei regelmäßigen Diensten auch einen höheren zeitlichen Umfang haben. Ehrenamt und freiwilliges Engagement erfolgen 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 erfordert 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 – Sozialraumkoordinatorinnen und Sozialraumkoordinatoren sollen erste Anlaufstelle sein für örtliche Willkommensinitiativen aus der Bürgerschaft.

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

hang 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 zwei weitere Jahre bis zum 31. Dezember 2021 sichergestellt. Vor dem Hintergrund weiter rückläufiger Zahlen von in städtischen Unterkünften untergebrachten Geflüchteten sowie einer Verbesserung der Unterbringungsbedingungen geht die Stadt Köln davon aus, dass es tendenziell zu weniger Beschwerden und einer geringeren Inanspruchnahme der Ombudsstelle kommen wird. Daher wurde der Umfang der Zuschussgewährung an den Träger der Ombudsstelle, den Kölner Flüchtlingsrat e.V., angepasst.

Das Amt für Wohnungswesen ist die städtische Koordinationsstelle für Anfragen der Ombudsstelle. Hier werden die einzelnen Fälle bearbeitet, Fachdienststellen befragt und die Beantwortungen erstellt. 2019 ergingen insgesamt 95 Schreiben mit 242 Fragen von der Ombudsstelle an das Amt für Wohnungswesen. Die Beschwerden beziehen sich auf die Unterbringungssituation (Problematiken durch gesundheitliche Einschränkungen), zwischenmenschliche Streitigkeiten und andere persönliche Belange.

Öffentlichkeitsarbeit für die Unterbringung Geflüchteter

Die Öffentlichkeitsarbeit des Amtes für Wohnungswesen gewährleistet auch der Bürgerschaft Transparenz über

Beschwerdestelle zur Unterbringung Geflüchteter

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

Quelle: www.ombudsstelle.koeln



die Arbeit der Verwaltung bei der Unterbringung von Geflüchteten. Gezielte Informationsarbeit ermöglicht den wertvollen Dialog zwischen Stadtgesellschaft und Verwaltung und schafft mehr Verständnis für deren Arbeit, aber auch generell für die Thematik der Unterbringung von Geflüchteten.

Die Verwaltung informiert die Medien in Form von Pressemitteilungen und der Veröffentlichung eines quartalsweise erscheinenden Berichtes im Internet.

2019 fand eine Pressekonferenz mit Herrn Beigeordneten Dr. Rau und Herrn Ludwig, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, zur Erweiterung des Konzepts zum Projekt Auszugsmanagement für Geflüchtete statt.

Ferner wurden im Laufe des Jahres Besichtigungen von neu gebauten Standorten zur Unterbringung von Geflüchteten angeboten, die von der Bürgerschaft rege und gerne besucht wurden. Die Besichtigungen wurden mit der Verteilung von Infomaterial vor Ort begleitet. Insgesamt gab es acht Besichtigungstermine bei den Standorten Gelsenkirchener Straße, Josef-Broicher-Straße, Kalscheurer Weg, Josef-Kallscheuer-Straße, Neusser Landstraße, Radeberger Straße, Schlagbaumsweg und Zülpicher Straße. Die Besichtigungstermine tragen dazu bei, mögliche Vorbehalte abzubauen und die Geflüchtetenarbeit 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 2019 wurde quartalsweise ein Bericht des Amtes für Wohnungswesen zur „Situation Geflüchteter in Köln“ erstellt und den politischen Fachausschüssen der Stadt Köln zur Kenntnis gebracht. Die Berichte werden sowohl im Ratsinformationssystem der Stadt als auch im Internet auf der Homepage der Stadt Köln veröffentlicht. Sie enthalten detaillierte Informationen zu Zielen und Entwicklungen im Bereich der Unterbringung Geflüchteter. Zum Ende jeden Jahres wird statt des Quartalsberichts ein ausführlicher Jahresbericht veröffentlicht, in dem die Themen zu Geflüchteten, die das vergangene Jahr geprägt haben, aus allen beteiligten Ämtern zusammengetragen werden. Der Jahresbericht 2019 ist als 27. Bericht veröffentlicht.

Beschwerdemanagement

Für das Amt für Wohnungswesen ist das Beschwerdemanagement unabdingbarer Bestandteil für die bessere Akzeptanz einzelner Standorte, der Unterbringung und der Lebensbedingungen von Geflüchteten allgemein. Gleichzeitig liegt hier die Anlaufstelle für jegliche Art von Anfragen und Beschwerden, die die Unterbringung betreffen. Die anhaltend hohe Zahl (rund 563 Bürgerkontakte beziehungsweise -anfragen 2019) zeigt, dass die Unterbringung Geflüchteter für die Kölnerinnen und Kölner weiterhin hohe Relevanz hat.

2019 erhielt das Amt zudem rund 91 Presse- und Medienanfragen und 79 Anfragen aus politischen Gremien. Das Amt für Wohnungswesen erhält positive Resonanz auf seine individuellen und teils umfangreichen Antworten. Auch die zügige Beantwortung innerhalb von wenigen Tagen nach Eingang der Anfrage wird positiv bewertet. Ein erfolgreiches Beschwerdemanagement ist wichtig, um die Glaubwürdigkeit und Transparenz der Verwaltung besser sichtbar zu machen. Der persönliche Kontakt sorgt dafür, dass Bürgerinnen und Bürger sich mit ihren Anliegen angenommen 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 Bürgerinnen und Bürger zuständig. Hierfür müssen auf Dauer Unterbringungsressourcen vorgehalten werden. Immer wieder kommt es zu Bränden in Wohnhäusern, bei denen nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der Brandwohnung, sondern auch weitere Personen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Rauch, Ruß und Löschwasser machen vielfach nicht nur die Brandwohnung vorübergehend unbewohnbar. Die Wohnungen müssen von Spezialfirmen gereinigt und von Grund auf renoviert werden, zerstörte Einrichtungsgegenstände entsorgt und ersetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die Menschen ihre Wohnungen nicht nutzen können und auf Ausweichquartiere angewiesen sind. 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. Bürgerinnen und Bürger, die wegen Brandes, Hochwassers oder anderer Katastrophen vorübergehend auf Hilfe bei der Wohnungsver-sorgung 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 und unzureichend bekleidet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen helfen bei allen Bedarfen, die sich in dieser Situation ergeben, weiter. Sie unterstützen bei der Beschaffung finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung, organisieren Arzttermine und Fahrdienste für Schulkinder. Schon während des Aufenthaltes in den Appartements soll hierdurch die Chance bestehen, wieder einen geregelten Alltag aufzunehmen.

Darüber hinaus besteht in der Boltens Sternstraße eine weitere Unterbringungsmöglichkeit des Amtes für Wohnungswesen für etwa 150 Bürgerinnen und Bürger, die kurzfristig evakuiert werden müssen. Die Unterbringungskapazität für den Katastrophenfall wird sich mit fortschreitender Sanierung des Gebäudes in der Boltens Sternstraße weiter erhöhen.

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 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.



*Geförderter Miet-
wohnungsbau in
Köln-Stammheim*

Beiträge der Kooperationspartnerinnen/Kooperationspartner

GAG Immobilien AG: Wohnungsbau auf konstant hohem Niveau



Auch im vergangenen Jahr hat die GAG Immobilien AG den Wohnungsbau in Köln auf weiterhin hohem Niveau vorangetrieben. 804 Wohnungen waren es, die im Geschäftsjahr 2019 dem Wohnungsmarkt in Köln neu oder wieder zur Verfügung gestellt wurden: 575 im Neubau, davon 285 öffentlich gefördert, und 229 nach abgeschlossener Modernisierung. Durch die intensive Bautätigkeit hat sich der Bestand von Kölns größter Vermieterin um 466 auf 44.812 Wohnungen erhöht. Dazu kommen rund 147.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die Wohn- und Nutzfläche liegt nunmehr bei insgesamt 3,1 Millionen Quadratmetern. Darüber hinaus befanden sich Ende 2019 auf zahlreichen Baustellen in der ganzen Stadt Neubauprojekte mit insgesamt 1.204 Wohnungen im Bau. Davon sind 820 öffentlich gefördert. Weitere 271 Wohnungen befinden sich in der Modernisierung.

Die Gesamtsumme aller Investitionen betrug im vergangenen Jahr 152 Millionen Euro. Dabei bildete der Neubau mit annähernd 126 Millionen Euro den größten Posten. Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie die laufende und periodische Instandhaltung zusammen ergaben einen Betrag von rund 210 Millionen Euro für bestandsverbessernde Maßnahmen. In den fünf Jahren von 2015 bis 2019 hat die GAG mehr als eine Milliarde Euro für diese bestandsverbessernden Maßnahmen ausgegeben.

Ein besonderer Höhepunkt war im vergangenen Jahr der Strategiewechsel für die rund 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler. Die ehemals zwangsverwalteten Bestände, die sich seit 2016 im Besitz der GAG befinden, können mit Hilfe einer Landesförderung nunmehr auch energetisch modernisiert werden. Bis dahin wurden Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, um die Mieten dauerhaft auf einem preisgünstigen Niveau zu halten. Die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von rund 110 Millionen Euro ermöglicht eine Gesamtinvestition der GAG in Höhe von rund 150 Millionen Euro. Damit können nun über die Instandsetzungen hinaus unter anderem Fenster ausgetauscht, Fassaden gedämmt und verschönert, Hauseingänge erneuert und Barrieren abgebaut werden. Ebenfalls aufgewertet werden die

Außenflächen an den Beständen, beispielsweise durch die Erneuerung eines öffentlichen Spielplatzes und eine Soccer Cage-Anlage. Die Mieten bleiben dabei weiterhin in einem preisgünstigen Bereich.

Die Durchschnittsmiete lag bei 6,95 Euro pro Quadratmeter und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert. Der Anstieg bei der Durchschnittsmiete resultiert im Wesentlichen aus dem Erstbezug der Neubauten. Im Bestand wurden die Mieten kaum angehoben. Mit Instandhaltungsaufwendungen von 18,83 Euro pro Quadratmeter (Gesamt: 58,1 Millionen Euro) liegt die GAG im oberen Bereich der deutschen Wohnungsunternehmen.

Fertigstellungen auf der rechten Rheinseite

Mit dem Kalkhof an Kalker Hauptstraße und Sieversstraße in Köln-Kalk realisierte die GAG ein ungewöhnliches Projekt: Zum einen hat sie nicht selbst gebaut, sondern das Projekt schlüsselfertig erworben. Zum anderen wurde die frühere gewerbliche Nutzung mittels einer außergewöhnlichen Architektur (Entwurf: Architekturbüro Bastian) durch Wohnnutzung ergänzt. Hinter der denkmalgeschützten Fassade befinden sich 16 komfortable Appartements, teilweise als Maisonettewohnung mit Zugang zu einer geräumigen Dachterrasse ausgelegt. Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich Wohngebäude mit 90 unterschiedlich großen und freifinanzierten Wohnungen. Der Clou: Die Häuser wurden über den Verkaufsräumen, auf der Dachfläche des neuen Supermarkts im Erdgeschoss errichtet. Fertiggestellt wurde auch ein Bauvorhaben auf einem Grundstück am Stammheimer Ufer. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft der GAG-Bestände in der Siedlung Stammheim und wird über diese erschlossen. Die 105 neuen Wohnungen, 41 davon öffentlich gefördert, entstanden unmittelbar am Rhein, direkt hinter der Hochwasserschutzmauer. Gebaut wurden drei Gebäude nach Plänen des Architekturbüros Felder, die in das Bestandsgrundstück hineinragen, und ein weiteres, das an ein Bestandsgebäude angebaut wurde. Die Bebauung erfolgte drei- und viergeschossig, wobei die dem Rhein zugewandten Gebäudeteile mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet wurden. Eine weitere Fertigstellung erfolgte auf einem eigenen Grundstück in Porz-Urbach. Auf dem Areal zwischen Danziger Straße und Memeler

Straße wurden die aus der Nachkriegszeit stammenden kleinen Einfamilienhäuschen durch modernen Geschosswohnungsbau mit zeitgemäßem Wohnkomfort ersetzt. Insgesamt 168 Wohnungen, drei Viertel davon öffentlich gefördert, entstanden dort nach Plänen des Architekturbüros Lorber Paul. Die Gebäude wurden in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit zwei Tiefgaragen errichtet. Bei der Gestaltung der Außenanlagen half der NABU aktiv mit bei der Planung der Pflanzungen und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Die Zusammenarbeit ist Folge einer Kooperation mit dem Naturschutzbund.

Neues Wohnen im Kölner Westen

Ebenfalls beendet wurde im vergangenen Jahr eines der größten Bauvorhaben der GAG. Im Kölner Westen entstanden insgesamt fast 400 neue Mietwohnungen, über 250 davon öffentlich gefördert, auf dem ehemaligen Gelände des historischen Flughafens „Butzweilerhof“ in Köln-Ossendorf. Die drei Baufelder der GAG liegen dort in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort. Im Süden schließt sich das ehemalige Rollfeld des Flughafens an, das als Freifläche mit Spielangeboten gestaltet wird. Die beiden westlich angrenzenden Baufelder wurden ebenfalls mit Wohngebäuden durch einen anderen Investor bebaut. Für die GAG-Gebäude wurden drei unterschiedliche Architekturbüros (Kubalux, Lorber Paul, Molestina) mit der Planung beauftragt, so dass eine abwechslungsreiche Bebauung mit einer durchgängig erkennbaren Architektursprache entstand. In direkter Nachbarschaft zur früheren Hauptverwaltung in Köln-Müngersdorf errichtete die GAG 109 neue Wohnungen, 81 davon öffentlich gefördert, auf einer ehemaligen Gewerbefläche. Die Vitalisgärten wurden vom Büro Schmitz-Helbig Architektur geplant. Sie liegen zwischen dem Technologiepark Köln und der benachbarten Wohnbebauung an der Vitalisstraße. Kinderspielplätze im Innenbereich ergänzen die Freiflächen, die Stellplätze wurden in einer Tiefgarage untergebracht.

Wohnungsbau in Köln-Bickendorf

In unmittelbarer Nachbarschaft der traditionsreichen und denkmalgeschützten Rosenhofsiedlung der GAG in Köln-Bickendorf wurden die Bauarbeiten auf einem lange Zeit gewerblich genutzten Grundstück am Häuschenweg fortgesetzt. Dadurch wird die historische Siedlung weiterentwickelt und eine städtebauliche Lücke im Quartier geschlossen. Auf dem etwa 13.400 m² großen Areal entstehen 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. Am Rande der Rosenhofsiedlung wird außerdem ein GAG-Bestandsgebäude aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz und Ausstattung durch einen Neubau mit 52 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage ersetzt. Das neue, viergeschossige Gebäude entsteht parallel zur Venloer Straße. Nur wenige Meter weiter errichtet die GAG an prominenter Stelle am Rochusplatz ein Neubauprojekt mit 101 öffentlich geförderten Wohnungen, darunter 25 Flüchtlingswohnungen, einer Wohngruppe und rund 3.500 m² Gewerbefläche für Läden und Geschäfte im Erdgeschoss sowie Büros und oder Arztpraxen in den Obergeschossen. Bei einer Mehrfachbeauftragung wurde das Architekturbüro Prof. Peter Schmitz ausgewählt und mit der weiteren Planung beauftragt.

Mehr Wohnraum in Köln-Chorweiler

248 neue Wohnungen, 148 davon öffentlich gefördert, sind an der Swinestraße in Köln-Chorweiler im Bau. Ein Teil der geförderten Wohnungen ist für geflüchtete Menschen vorgesehen. Dazu kommen zwei Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen mit 15 Plätzen. Die Bebauung ist vier- bis sechsgeschossig geplant, Freiräume mit Mietergärten und Spielplätzen sowie Stellplätze oberirdisch und in einer Tiefgarage gehören ebenfalls zum Entwurf. Zentrales Element des neuen Quartiers ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Anger als öffentliche Grünfläche, die die beiden hofartigen Gebäude im Norden mit der Zeilenbebauung im Süden verbindet. Die Planung ist das Ergebnis eines Landeswettbewerbes, den das Architekturbüro Querfeldeins aus Dresden gewonnen hat. Auf einem zugekauften Grundstück in Köln-Höhenhaus werden 48 neue, öffentlich geförderte Wohnungen in monolithischer Bauweise errichtet. Geplant wurde der Neubau vom Architekturbüro Pacher. Die notwendigen Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Der abwechslungsreiche Wohnungsmix bietet Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, von Alleinstehenden über Paare bis hin zu Familien.

Neue Quartiere in Köln-Kalk

Lange Jahre blieb das rund 11.000 m² große Grundstück des früheren Metallhandels Huwald-Hammacher an der Robertstraße in Köln-Kalk ungenutzt. Jetzt entwickelt die GAG die Gewerbebrache zu einem neuen Wohnquartier. Dort entstehen 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 wird in Kooperation mit dem Bewohnerverein futur3 realisiert. Wohnungsbau an städtebaulich exponierter Stelle errichtet die GAG an der Kalker Hauptstraße, am Entree zum Stadtteil Köln-Kalk. Auf einem rund 12.000 m² großen Grundstück, vis-à-vis zum Kölner Polizeipräsidium und verkehrsmäßig gut angebunden, entstehen 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.

Projekte in den Stadtteilen Nippes und Buchforst

Auf dem Clouth-Gelände in Köln-Nippes realisiert die GAG neben mehreren anderen Akteuren öffentlich geförderten und bezahlbaren freifinanzierten Wohnungsbau. Nach dem ersten Projekt, das 2018 abgeschlossen wurde, begannen im Herbst 2019 die Arbeiten auf einem weiteren noch unbebauten Teilstück des früheren Fabrikareals. Dieses Bau Feld wird gemeinsam mit der Stadt entwickelt. Die GAG errichtet dort in monolithischer Bauweise nach Entwürfen des Kölner Büros Schmitz-Helbig Architektur 78 öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine Wohngruppe mit einer Tiefgarage. Diese Neubauten ergänzen das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in dem stark nachgefragten Neubaugebiet im Stadtteil. In der Nachbarschaft einer bestehenden Bebauung der GAG in Köln-Buchforst wurde ein Grundstück durch Ankäufe so erweitert, dass zusätzliche Wohngebäude errichtet werden können. Integriert in ein bestehendes Quartier, entstehen 35 öffentlich geförderte und unterschiedlich große Wohnungen mit einer Tiefgarage und ergänzen das Angebot an preisgünstigem Wohnraum im Stadtteil, der zum großen Teil aus GAG-Beständen besteht. Die Vorteile

der vorhandenen Infrastruktur werden dabei optimal genutzt. Die Planung übernahm das Architekturbüro florczak plan-ing.

Quartiererneuerung in der Kannebäckersiedlung

Bei den Modernisierungen stand auch im Vorjahr die Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt/Gremberg im Blickpunkt. Im Zuge einer energetischen Modernisierung werden rund 800 von den vorhandenen rund 900 Wohnungen modernisiert. 72 davon wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt. Sie erhielten neue Fenster, die Fassaden sowie Kellerdecken und die obersten 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 219 neue Wohnungen 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, zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen im Außenbereich oder die Schaffung von Nistlöchern in den Hausfassaden, durchgeführt. Dabei sollen auch die Mieterinnen und Mieter aktiv mit eingebunden werden.

Modernisierung in Köln-Rodenkirchen und Köln-Ehrenfeld

Nach gut zwei Jahren wurde die Modernisierung eines Teils der GAG-Bestände in Köln-Rodenkirchen im vergangenen Jahr abgeschlossen. Die 1960 errichteten, dreigeschossigen Gebäude an der Mainstraße und der Siegstraße verfügen über 93 freifinanzierte Wohnungen. Im Mittelpunkt der Arbeiten stand eine energetische Modernisierung. Die Außenfassade der Häuser erhielt ein

modernes Wärmedämmverbundsystem, die obersten Geschossdecken und die Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt. Großer Wert wurde auch auf den Außenbereich gelegt. Dort wurden die Zugänge zu den Kellern saniert und die Zugänge zu den Hauseingängen erneuert. Die Grün- und Pflanzbereiche wurden überarbeitet und attraktiver gestaltet. Zum historischen und denkmalgeschützten Erbe der GAG Immobilien AG gehören auch drei Wohnblöcke in Köln-Ehrenfeld, an der Alpenstraße, 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. Im vergangenen Jahr wurde der erste Bauabschnitt mit 64 Wohnungen 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 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 sogar vergrößert wurden. In gleicher Weise werden auch die übrigen Wohnungen des Quartiers modernisiert.

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Anstrengungen im Wohnungsbau reichen nicht aus – Köln braucht eine Wohnwende



In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 ist mit seinen circa 28.000 Mitgliedern der größte Verein dieser Art in Köln und der zweitgrößte in Deutschland. Rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie noch einmal 25 Beraterinnen und Berater stehen im Verein und zwei GmbHs den Kundinnen und 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 Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber Politik und Verwaltung, vor allem auf Kommunal- und Landesebene. Der Verein unterhält viele Kontakte in die Verwaltung, so auch in das Wohnungsamt. In gegenseitigem Vertrauen werden Lösungsvorschläge für die vielfältigen Probleme am Wohnungsmarkt besprochen und auch erarbeitet. Hierzu gehört auch die Belegungsvereinbarung im geförderten Wohnungsbau, mit der privaten Vermietenden ein hohes Maß an Eigenverantwortung in der Belegung von Sozialwohnungen zugebilligt wird. Der Verein dankt dem Wohnungsamt mit seinem Leiter Josef Ludwig an der Spitze für die gute Zusammenarbeit.

Bevölkerungszuwachs erfordert Wohnwende

Von 2017 bis 2030 rechnet die Stadt Köln mit einem Bevölkerungszuwachs von knapp 43.000 und bis 2040 mit zusätzlichen 68.000 Einwohnern. Insgesamt würden dann etwa 1.146 Millionen Menschen in Köln leben. Die Stadt Köln hat in der Vergangenheit die Bevölkerungsprognosen sehr konservativ gerechnet. IT.NRW hingegen geht von erheblich mehr Zuwachs aus. So sehen die Statistiker des Landes 2030 eine Bevölkerungszahl von 1.190.000 Menschen und 2040 eine Zahl von 1.251.000. Die von IT.NRW bis zum Jahr 2040 prognostizierten 111.000 Einwohner benötigen mindestens 44.000 Wohnungen und eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur. 50 Prozent der zu bauenden Wohnungen würden auf

Singlehaushalte entfallen (bei Annahme der heutigen Verteilung), sodass schon alleine auf diese Mieter- oder Eigentümergruppe rund 20.000 Wohneinheiten kämen. Wenn die andere Hälfte des Bevölkerungszuwachses sich aus Familien und Lebensgemeinschaften zusammensetzt, werden noch einmal zusätzliche 20 bis 25 Tausend Wohnungen fehlen.

Um die Wohnwende überhaupt noch schaffen zu können, hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ein massives Umdenken für erforderlich. Laut dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln aus dem Jahre 2018, der sich nach dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs richtet, benötigt die Stadt Köln ohne Gewerbegebiete 2.637 Hektar für Wohnen und Mischnutzung. Das entspricht der Fläche der gesamten Stadt Siegburg (2.347 Hektar). Dem gegenüber existiert nur eine Reserve von etwa 800 Hektar, sodass weiterhin eine Lücke von 1.835 Hektar bestehen bleibt. In einer 2019 überarbeiteten Vorlage wurden weitere 650 Hektar ausgewiesen.

Trotzdem bleibt ein Delta von etwa 1.185 Hektar vorhanden, also etwas weniger als die Hälfte der tatsächlich benötigten Fläche.

Das Kölner Wohnbündnis hat sich zum Ziel gesetzt, jedes Jahr 6.000 neue Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel wurde mittlerweile im dritten Jahr seit der Ausrufung unterschritten und es ist abzusehen, dass das Ziel auch weiterhin unerreicht bleibt.

Keine nennenswerten Baulandausweisungen im Außenbereich

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist der festen Meinung, dass sich das Bauvolumen ohne nennenswerte Baulandausweisung im Außenbereich nicht darstellen lässt. Einzig die Ankündigungen für das neue Stadtviertel Kreuzfeld stehen im Raum. Vor 2024 ist hier kaum mit den ersten Fertigstellungen zu rechnen. Dabei gestaltet sich Kreuzfeld gemessen am Gesamtbedarf relativ klein. Rund 3.000 Wohneinheiten will man hier verwirklichen. Dies stellt noch nicht einmal die Hälfte des Neubaubedarfs eines einzigen Jahres dar.

Dies zeigt aus Sicht des Vereins auch ein Grundproblem in der Kölner Stadtplanung. Kölner Siedlungsbereiche werden nicht dynamisch genug gedacht. Die Planung für Kreuzfeld basiert auf Planungen der 1970er Jahre. Anstatt die Planung aufzugreifen und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen, nämlich erheblich größer zu

denken, bewegt man sich weiterhin in den Grenzen von 1970. Die Stadt- und Freiraumplanung der 1970er und 1980er Jahre wird als gegeben angenommen. Dabei bedarf es einer grundlegenden Neuorientierung an heutige Bedürfnisse. Eine Stadt mit ständigem Bevölkerungswachstum muss auch in ihrer Siedlungsfläche wachsen können.

Gegenmaßnahmen nicht Lösung, sondern Teil des Problems

Eher abschreckende Wirkung auf Investierende haben aber vor allem regulatorische Maßnahmen. Mit großer Besorgnis blickt der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein auf die politischen Vorschläge zur Bekämpfung des herrschenden Wohnungsmangels. Diese reichen von der schon beschlossenen Verschärfung der Mietprelsbremse bis hin zum völligen Mietenstopp. Diese politischen Interventionen bewirken jedoch das genaue Gegenteil dessen, wofür sie gedacht sind. Die Folgen lassen sich in vielen Ländern beobachten und sind wissenschaftlich erwiesen (siehe auch Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung aus September 2019).

Das Angebot an Mietwohnungen geht zurück

Je strenger der Mietenmarkt reguliert wird, umso größer wird die Anzahl an Personen, die im eigenen Heim wohnen. Deutschland hat eine sehr niedrige Eigentumsquote von unter 50 Prozent. Diese liegt in Ländern mit Mietpreisregulierung wie beispielsweise Spanien oder Schweden erheblich höher. Mieter werden so aus dem Markt gedrängt und können sich nicht mehr ausreichend mit Wohnraum versorgen. Das kann zwei Gründe haben.

Vermietung wird unrentabel

Die gedeckelten Mieten führen dazu, dass die Vermietung nicht mehr rentabel ist. Steigende Kosten stehen einem fixen Einkommen gegenüber. Insofern entscheiden sich Eigentümerinnen und Eigentümer, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen aufzuteilen und diese zu verkaufen. Zuvor jedoch versuchen Vermietende die steigenden Kosten durch den Verzicht auf Modernisierung und Instandhaltung aufzufangen. Somit sinkt die Qualität des angebotenen Wohnraums erheblich.

Zweiteilung des Marktes

Mit der Mietpreisdeckelung wird der Markt zweigeteilt: in jene, die eine Wohnung haben und diese nicht mehr aufgeben wollen, und alle anderen, die verzweifelt eine Wohnung suchen und keine bekommen oder für die der nichtregulierte Teil zu teuer ist. Denn der Mietendeckel

schafft keine einzige neue Wohnung, ganz im Gegenteil, er verhindert Wohnungsneubau. Insofern erweist sich der Mietendeckel als äußerst unsozial für einen großen Teil der Bevölkerung.

Nachfrage nimmt zu

Die Höhe des Mietniveaus hat auch einen regulierenden Faktor. Seit geraumer Zeit erfreut sich das Umland von Köln wieder steigender Beliebtheit. Das ist für viele Kommunen eine Chance zur Aufwertung, die diese auch fleißig nutzen. Leider ist die öffentliche Hand lange Zeit sehr kurzfristig unterwegs gewesen und hat dringende Investitionen in die Infrastruktur unterlassen. Wird das Mietniveau in der Stadt künstlich niedrig gehalten, so steigt der Nachfragedruck wieder erheblich an. Darüber hinaus werden sich einkommensstärkere Haushalte mit mehr Wohnraum versorgen, denn dieser ist nun sehr günstig zu haben.

Erhebliche Nachteile für den Kölner Wohnungsmarkt

Auch der Kölner Wohnungsmarkt wird unter solchen Maßnahmen leiden. Eine Studie hat ergeben, dass die Zahl der Kölner Kleinvermieterinnen und Kleinvermieter in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Dieser Trend wird durch jegliche eigentumseinschränkende Maßnahme verstärkt. Zieht sich der private Vermieter vom Kölner Wohnungsmarkt aber zurück und wird durch Kapitalanleger ersetzt, so wird das nicht unerhebliche, mietsteigernde Effekte haben.

Der größte Teil der Kölner Mietverhältnisse läuft reibungslos und ohne Konflikte. Auch dieser Zustand

könnte sich ändern, denn Kapitalanleger pflegen nicht das persönliche Verhältnis zu ihren Mietenden, wie es in der Regel private Kleinvermietende tun.

Bauen, Bauen, Bauen

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sieht, dass vor allem eine signifikante Erhöhung des Angebotes preisdämpfende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben wird. Er ist sich daher sicher, dass

- es ohne große Außenflächen keinen signifikanten Anstieg der Wohnungsbautätigkeiten geben wird,
- alle Flächen in Betracht gezogen werden müssen, auch solche, die derzeit nicht für Wohnungsbau ausgewiesen sind.
- bei Neubauten generell eine höhere Geschoszahl festgelegt werden sollte,
- die Verdichtung in den Innenstadtbezirken aufgrund der klimatischen Auswirkungen nur noch nach einer Verträglichkeitsprüfung stattfinden darf, und
- in den Randgebieten höhere Geschoszahlen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans vorangetrieben werden sollten.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein wird auch weiterhin konstruktiv an den Diskussionen zur Kölner Wohnungspolitik teilnehmen und steht für einen Meinungsaustausch jederzeit gerne zur Verfügung.

Mieterverein Köln



Der Mieterverein Köln e.V. ist der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Am 31.12.2019 betrug seine Mitgliederzahl 67.243. Dies beinhaltet im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 619 Mitglieder. An der Spitze des Vereins Köln stehen Franz-Xaver Corneth als Vorsitzender des Vorstandes und die beiden Geschäftsführer Hans-Jürgen Oldiges und Hans Jörg Depel.

Wohnungspolitik

Wie auch in den Vorjahren suchte der Mieterverein Köln im Jahre 2019 vermehrt das Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

Der Mieterverein Köln ist Teil eines Bündnisses, bestehend aus der DEHOGA Nordrhein e.V., dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V., dem Mieterschutzverein Aachen e.V., dem Mieterverein Düsseldorf e.V. und dem Deutschen Mieterbund NRW. Ziel dieses Bündnisses ist es, der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Share Economy, beispielsweise durch Internetportale wie Airbnb, Einhalt zu gebieten. Insofern wurde ein Schreiben sowohl an den nordrhein-westfälischen Ministerpräsidenten Armin Laschet als auch an die zuständige Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, gesandt. Intensive persönliche Gespräche wurden mit Ministerin Scharrenbach selbst als auch mit dem Landesminister Karl-Josef Laumann (zuständig für Arbeit, Gesundheit und Soziales) geführt. In diesen wurde darauf hingewiesen, dass die kommerzielle Vermietung von Wohnraum auf Zeit eingeschränkt werden muss. Zweckentfremdete Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt entzogen und fehlen den Mieterinnen und Mietern, die ohnehin in Köln kaum bezahlbaren Wohnraum finden. Daher wird seitens des Mietervereins Köln gefordert, dass es gesetzlich ermöglicht werden muss, dass jede Wohnung einer transparenten Registrierungspflicht unterliegt, damit es der Verwaltung möglich ist, etwaige Verstöße ohne größeren Aufwand zu verfolgen. Des Weiteren wird seitens des Mietervereins Köln eine Erhöhung des Bußgeldes bei Verstößen gefordert. Bisher beträgt diese lediglich bis zu Euro 50.000 Euro.

Der Mieterverein Köln ist zudem Teil des Bündnisses „Wir-Wollen-Wohnen“ – ein Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschafts-

bund und aus Sozial- und Wohlfahrtsverbänden. Deshalb rief das Bündnis am 06.04.2019 zu einer Großkundgebung auf dem Kölner Heumarkt auf, zu der sich mehr als 3000 Teilnehmer einfanden, um auf die Misere auf dem Wohnungsmarkt hinzuweisen. Gefordert wurden Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes, mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau und eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft.

Der Mieterverein Köln war im Jahr 2019 an der Erstellung diverser Mietspiegel im Kölner Umland beteiligt, unter anderem auch an den Mietspiegeln in Bergisch Gladbach und Düren, zu welchen man sich mit Vertreterinnen und Vertretern der Interessen der Haus- und Wohnungs- und Grundstückseigentümer, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse zu konstruktiven Verhandlungen traf.

Aus unserer Rechtsabteilung

In der Rechtsabteilung des Mietervereins Köln arbeiten 20 festangestellte Juristinnen und Juristen, die täglich Mitglieder sowohl persönlich als auch telefonisch beraten. Angeboten wurden den Mitgliedern mehr als 30.000 persönliche Beratungstermine. Dies bedeutet zwar einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr, der lediglich dem Umstand geschuldet ist, dass die Beratung vermehrt per Mail und telefonisch erfolgt. Das Beratungsraster für persönliche Termine musste demzufolge angepasst werden.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln war im Jahr 2019 ein regelmäßiger und gefragter Ansprechpartner der Medien. Über 40 Mal stand man alleine für Fernseh- und Radiointerviews zur Verfügung. Mehr als 160 Mal wurde man zudem in Print- und Onlineberichten ausdrücklich erwähnt.

Der Deutsche Mietertag, der zwischen dem 13. und 15. Juni 2019 in Köln durchgeführt wurde, zu dem sich rund 500 Delegierte einfanden, stieß auf ein gewaltiges mediales Echo, was auch dem Umstand zu verdanken war, dass die Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel dort eine Rede hielt, in welcher sie Stellung bezog zu den Problemen auf dem deutschen Wohnungsmarkt und Lösungsvorschläge unterbreitete, die ihrer Ansicht nach geeignet sind, die bestehenden Probleme zu bewältigen. Zurückzuführen war dieser Besuch auf die Initiative des Vorsitzenden des Vorstandes des Mietervereins Köln, Franz-Xaver Corneth.

Ausblick 2020

2020 steht auch auf dem Wohnungsmarkt im Zeichen der Corona-Pandemie. Während Kursverluste an der Börse sich direkt und offensichtlich zeigen, ist die Lage auf dem Immobilienmarkt unklar, jedoch ist die Entwicklung noch nicht derart auffällig, schwerer messbar und wird sich erst mit Verzögerungen zeigen. Die gesamte Auswirkung hängt auch davon ab, wie lange die Pandemie anhält und/oder ob diese in mehreren Wellen verläuft. Gleich nach Ausbruch war jedoch auf dem Wohnungsmietmarkt (noch) weniger Bewegung zu verzeichnen als sonst. Kündigungen von Mieterinnen und Mietern und die damit verbundenen Aus- und Umzüge wurden oftmals verschoben. Ein Einbruch der Mieten dürfte jedoch nicht zu erwarten sein.

Die Corona-Pandemie führt im Wohnungsmarktbereich auch zu einer verstärkten Digitalisierung. Wohnungsbesichtigungen finden vermehrt online statt. Dies wird zwar auch in Zukunft noch nicht die Regel sein, aber auch nicht nur eine pandemiebedingte Ausnahme. Aufgrund der Corona-Pandemie dürfte sich jedoch ein positiver Nebeneffekt dadurch zeigen, dass Wohnungen, die bisher durch Onlineportale an Tagestouristen vermietet wurden, verstärkt dem regulären Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

Die Mieten in Köln sind weiterhin hoch. Viele Kölnerinnen und Kölner leisten bereits mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete. Dies führt dazu, dass sie oft gezwungen sind, aus ihren Wohnungen und damit selbst aus der Stadt Köln wegzuziehen. Aber auch im Speckgürtel Kölns steigen die Preise und nähern sich dem Kölner Niveau. Die Herausforderung lautet weiterhin, den Spagat zu bewältigen, gleichzeitig ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Zwar existieren diverse Projekte (Parkstadt Süd, Kreuzfeld, Rondorf Nordwest, Ausbau des Deutzer Hafens), dort wird es aber noch Jahre dauern, bis diese ehrgeizigen Projekte realisiert und fertiggestellt werden. Zudem muss nicht einfach nur gebaut werden, es muss schlau gebaut werden. Der Klimawandel und die damit verbundene Klimaanpassung auch im Bereich der Stadtplanung und des Gebäudesektors müssen berücksichtigt werden, um die angestrebten Ziele, wie die Senkung des Energieverbrauches und die Belastung für die Umwelt zu reduzieren, zu erreichen. Ökologische Ansatzpunkte und Maßnahmen werden stärker an Bedeutung gewinnen, aber auch dies darf nicht dazu führen, dass Wohnraum nicht mehr bezahlbar ist. Die Schaffung ausreichender Frischluftschneisen, die Versiegelung von Flächen,

die kein Wasser aufnehmen können, müssen bei der Schaffung neuen Wohnraums beachtet werden, um die Gefahr der Überhitzung zu reduzieren. Die globale Erwärmung trifft auch Metropolen wie Köln. Städte sind sogenannte Wärmeinseln, in denen es wesentlich wärmer wird als im Umland. Der Run auf Köln, da sind sich die Prognosen einig, wird in den nächsten Jahren/Jahrzehnten anhalten. Bei der damit verbundenen Schaffung neuen Wohnraums muss somit beachtet werden, dass Köln gleichzeitig wassersensibel, aber auch hitzeresistent ist. Ökologische Infrastrukturen müssen ebenfalls geschaffen werden. Anreize – auch finanzielle – für eine ausreichende Begrünung von Dächern und Fassaden und die Bepflanzung müssen zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnungspolitik muss noch stärker in den Focus rücken. Insbesondere muss das Problem der Binnenmigration ganzheitlich auf Landesebene Beachtung finden. Es kann nicht in Köln allein gelöst werden. Metropolen wie Köln boomen, während andere Landesstriche in Nordrhein-Westfalen ausbluten. Schwarmstädte wie Köln üben besonders auf junge Menschen eine Sogwirkung aus, weil sie abgesehen von Hard Skills wie Job und Studium über eine freizeitspezifische Infrastruktur verfügen, die jüngere Menschen anzieht. Abseits dessen, dass in Städten wie Köln schlau gebaut werden muss, müssen gleichzeitig Landstriche, die erheblich an Bevölkerung verlieren, an Attraktivität gewinnen, um so die Binnenmigration und die damit verbundenen Probleme so gering wie möglich zu halten.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt fördert aber auch Kreativität. (Wohnungs-) Not macht erfinderisch. Es entstehen vermehrt Ideen, über die noch vor Jahren nicht nachgedacht wurde, die nahezu illusorisch scheinen: Bauen auf Stelzen, Bauen über Bahnbögen und Supermärkten, Holzhäuser, energieautarke Häuser, Tiny Häuser, der Einsatz von 3D-Druck selbst bei der Errichtung von Gebäuden, all das steckt noch in den Kinderschuhen. Sanierung statt Abriss, Nachhaltigkeit, Smart Home, Smart Citys, die Digitalisierung hat jetzt schon unsere Sichtweise beeinflusst, aber all die verschiedensten Ideen, Pläne und Maßnahmen müssen auch ineinandergreifen und beinhalten eine gewaltige Herausforderung, denn sie müssen sich optimal verzahnen, damit sie die gewünschte Wirkung erzielen, zudem aber für die Kölnerinnen und Kölner bezahlbar bleiben. Es wird spannend. Der Mieterverein Köln setzt sich weiterhin für die Mieterinnen und Mieter ein, damit Wohnraum in Köln auch unter Beachtung all dieser Aspekte bezahlbar und die Stadt für alle lebens- und lebenswert bleibt.

köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.



Die Schaffung von neuen, bezahlbaren Wohnungen stand auch im vergangenen Jahr im Mittelpunkt der Geschäftsaktivitäten der köln ag, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Mit einer erneut beeindruckenden Bautätigkeit haben die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ihren Beitrag geleistet, um der steigenden Nachfrage ein adäquates Angebot gegenüberzustellen: 995 neue Wohnungen in Köln und weitere 786 neue Wohnungen im Umland haben die 56 Mitgliedsunternehmen 2019 fertig gestellt. Allein für Köln bewegen sich die Zahlen auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr. 475 Baugenehmigungen und weitere 452 gestellte Bauanträge in 2019 sind ein weiterer Beleg dafür, dass der Wohnungsbau den Mitgliedsunternehmen der köln ag ein Anliegen mit höchster Priorität ist. Dabei legt die köln ag nicht nur Wert auf die quantitativen Steigerungen, sondern 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 6,70 €/m² lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im vergangenen Jahr erneut um gut ein Drittel unter dem Marktdurchschnitt. Für Köln selbst betrug die Durchschnittsmiete der Mitgliedsunternehmen 6,82 €/m². Mit 34 Cent oder 5,3 Prozent bewegte sich die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Rahmen. Die Betriebs- und Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr sogar gesunken. Im Durchschnitt zahlten Mieterinnen und Mieter bei der köln ag 1,81 €/m² an Betriebskosten und 0,82 €/m² an Heizkosten; ein Rückgang von 3,2 beziehungsweise 5,7 Prozent. Zusammen ergibt das eine moderate Gesamtmiete von durchschnittlich 9,33 €/m².

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr 559 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Das waren zwölf Millionen Euro mehr als 2018. 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 Kölner Wirtschaft und der Mittelstand. Für sie sind die Mitgliedsunternehmen der köln ag wichtige Auftraggeber und Motoren und stärken in nicht unerheblichem Maße den Standort Köln und Umgebung.

Eine weitere Investition in die Zukunft der jeweiligen Unternehmen, die sich aber nicht einfach in Euro und Cent bemessen lässt, sind die 107 Ausbildungsplätze in den Mitgliedsunternehmen der köln ag. Sie bieten jungen Menschen eine fundierte Ausbildung und ermöglichen ihnen eine erfolgreiche berufliche Zukunft. Außerdem wirken sie damit sehr effizient dem Fachkräftemangel entgegen. Und das werden die Mitgliedsunternehmen auch in Zukunft konsequent fortführen.

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 Mieterinnen und Mieter. 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 Flüchtlingen, 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. Die Unterbringung dieser Menschen, die dauerhaft hierbleiben werden, war im vergangenen Jahr 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 Flüchtlingen. 1.077 Bestandsmietwohnungen, ähnlich viele wie 2018, wurden im vergangenen Jahr für die Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Damit halten die Mitgliedsunternehmen das hohe Niveau und leisten einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe.

Doch die köln ag sieht die Lösung für die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt der Region nicht ausschließlich im Neubau vor Ort in der Dommetropole. Deshalb hat sie sich an der Studie „Regionalen

Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ beteiligt, die vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW), der NRW.BANK und den VdW-Regionalverbänden aus Sachsen-Anhalt, Thüringen und Nordrhein-Westfalen initiiert worden ist. Damit soll untersucht werden, wie auch im Umland und in der Region attraktive, lebenswerte Heimat geschaffen werden kann, um den Druck auf die Wohnungsmärkte der Metropolen zu senken. Mittlerweile liegt eine Reihe von Empfehlungen für die Wohnungswirtschaft vor. Dazu gehören unter anderem die Schaffung eines regionalen wohnungspolitischen Bündnisses, in dem sich auch die Wohnungswirtschaft engagiert, die Unterstützung einer Kampagne und die Umsetzung von Leuchtturmprojekten, um Vorbehalte gegen Geschosswohnungsbau oder öffentlich geförderten Wohnungsbau zu entkräften. Vor allem bei letzterem kann die köln ag auf eigene, gelungene Beispiele verweisen.

Darüber hinaus war die köln ag als Interessenvertretung weiterhin aktiv beteiligt, den Neubau in Köln voranzutreiben. Unter anderem wurde ein vierteljährlicher Jour fix mit dem zuständigen Beigeordneten Markus Greitemann vereinbart, um die Themen Flächenmanagement und Baugenehmigungen positiv zu beeinflussen.

Zur köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – zählen 56 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 100.000 Wohnungen einen Anteil von 25 Prozent am gesamten Mietwohnungsbestand. Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahre 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Mitglieder sind Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgesellschaften aus dem kommunalen, kirchlichen und industrieverbundenen Bereich sowie andere Wohnungsunternehmen.

Wohnungsbau Initiative Köln (WIK) Vereinte Kompetenz für den Kölner Wohnungsbau



Selbstverständnis

Die Wohnungsbau Initiative Köln ist ein Zusammenschluss der mittelständischen Kölner Wohnungswirtschaft. Zu unseren Mitgliedern zählen aktuell 32 privatwirtschaftliche Unternehmen.

Wir realisieren öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau in dieser Stadt. Wir sind Bauträger und Bestandshalter, bauen Wohnungen und Häuser zur Miete und zum Eigentumserwerb. Wir sind uns der Verantwortung gegenüber der Stadt Köln, ihren jetzigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern bewusst. Unser Ziel ist eine deutliche und nachhaltige Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation.

Wir suchen den Dialog mit der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik, um Wissenstransfer und Meinungsaustausch zu ermöglichen. Wir bringen unsere Erfahrungen und unsere Kompetenz ein, damit schneller mehr Wohnungsbau realisiert werden kann. Wir geben eine Antwort auf die beständig steigenden Mieten und Eigentumspreise: Wir wollen bauen – für alle Einkommensgruppen, für alle Kölnerinnen und Kölner.

Was Köln braucht: Mehr Wohnungen, günstigere Mieten

Köln braucht Wohnraum. Steigende Mieten und verzweifelte Wohnungsgesuche könnten kaum eine klarere Sprache sprechen. Wie können in Köln mehr Wohnungen gebaut werden? Als WIK haben wir eine klare Antwort: Es braucht schnellere Verfahren und mehr bebaubare Flächen.

Flächen für Wohnungsbau ausweisen

Unser Ziel sind bezahlbare Wohnungen und ein Angebot an Wohnraum, das dem Bedarf der Kölnerinnen und Kölner entspricht. Dies schaffen wir in Köln nicht mit der Umsetzung aller aktuellen Vorlagen und laufenden Verfahren. Diese Stadt braucht weitere Flächen, die für den Wohnungsbau, für lebendige und nachhaltige Quartiere entwickelt werden können. Auf dem Status Quo können sich Kölnerinnen und Kölner nicht ausruhen, wenn es darum geht Wohnungen für alle Milieus unserer Stadt zu ermöglichen. Wird kein weiteres Bauland ausgewiesen, entwickelt sich Köln zur Stadt der Besserverdienenden.

Verfahren beschleunigen

Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungen dauern in Köln deutlich länger als in anderen Kommunen. Das liegt nicht nur an komplexen Flächen, die entwickelt werden, sondern vor allem an einer Vielzahl von Schnittstellen und Abstimmungen bei zu geringer Personalausstattung. Digitalisierung kann hier Prozesse vereinfachen, aber keine Entscheidungen herbeiführen und ist damit ein Teil der Antwort. Mit dem Scopingmodell, einer frühzeitigen und verlässlichen Ämterbesprechung, wurde einer unserer Impulse umgesetzt. Benötigt werden aber vor allem mehr Kapazitäten zur Bearbeitung der Verfahren. Das Baugesetzbuch sieht hierfür bereits eine Möglichkeit vor: den Projektmanager.

Die an den Projektmanager übertragbaren Aufgaben bestehen nach § 4b BauGB unter anderem in der Prüfung und Erarbeitung von Planunterlagen, dem Entwurf städtebaulicher Verträge, der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden beziehungsweise Träger öffentlicher Belange. Die Entscheidungen bleiben selbstverständlich weiterhin bei den Kommunen und deren Verantwortungsträgern. Den Projektmanager zeichnet dabei ein hohes Maß an Neutralität (siehe BauGB) aus, um ein faires Verfahren zu gewährleisten. Die Kosten für den Projektmanager können von den Investierenden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages übernommen werden.

Ein klares Votum für zukunftssträchtigen Wohnungsbau ist ein echtes Votum für unsere Stadt

Hamburg, Frankfurt, München und viele andere Städte zeigen, was Köln fehlt: Ein klares Votum für den Wohnungsbau von der Stadtspitze. Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen muss zur Chefsache und die Wohnungsbauleitstelle mit Entscheidungskompetenzen ausgestattet werden. Wir brauchen ein „Klima für Wohnen“.

Konkret heißt es, Flächen für Wohnungsbau auszuweisen, die den Bedarf auch decken, Verfahren deutlich zu beschleunigen und vor allem Anderen: Entscheidungen zu treffen. Ein Großteil der Verfahrensbearbeitung sind Formen von Beteiligung und Schnittstellenmanagement. Selbstverständlich gilt es hierbei immer wieder, unterschiedliche Argumente und Interessen abzuwägen. Eine schnelle und verlässliche Entscheidung an diesen Stellen könnte Verfahren deutlich beschleunigen und schneller Wohnraum für Kölnerinnen und Kölner zur Verfügung stellen.

Wohnraum soll bezahlbar sein und unterschiedlichen Milieus ein Zuhause geben. Das ist uns als Bauträger, Bestandhalter und Projektentwickler ein besonderes Anliegen. Eine nachhaltige Entwicklung bietet Angebote für eine gemischte Gesellschaft. Wir leisten hierzu gerne unseren Beitrag.

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:

Riehler Straße, Neustadt Nord

Ein Projekt der CORPUS SIREO Real Estate GmbH

In zentraler Lage mit bester ÖPNV-Anbindung zwischen Agnesviertel, Zoo und Rhein plant CORPUS SIREO ab 2020 in Summe 284 Wohnungen, davon 88 sozial geförderte Mietwohnungen und 196 Eigentumswohnungen. Hinzu kommt eine 3-zügige KiTa sowie hochwertige öffentlich zugängige Spielflächen und eine Gewerbeeinheit. Zum Ensemble gehören auch zwei denkmalgeschützte Bestands-Bürogebäude. Auf dem Grundstück zwischen der Worringer, Riehler und Oppenheimstraße wird Wohnraum für unterschiedlichste Nutzer entwickelt, der sich harmonisch in die gewachsene Struktur einfügt und charakteristische Gestaltungsmerkmale der Umgebung aufgreift. Alle in diesem Straßenzug liegenden Häuser weisen unterschiedliche Architekturen, Fassaden und somit eigene interessante Charaktere auf.

BAHIA im PARK LINNÉ

Hildgard-von-Bingen-Allee, Braunsfeld

Ein Projekt der DORNIEDEN Generalbau GmbH

Im PARK LINNÉ entsteht ein neuer Bauabschnitt mit 31 kombinierten Wohn- und Arbeitseinheiten: BAHIA. Jede Wohneinheit ist mit einem Arbeitsbereich vereint. Das kann ein Büro, eine Praxis, eine Kanzlei oder ein Homeoffice sein. Zielgruppe: Freiberufler, Selbstständige und alle, die ihre Wohn- und Heimstatt mit einem Arbeitsbereich kombinieren möchten. BAHIA ist auch eine Antwort auf eine veränderte Lebenswelt im Zeitalter der Digitalisierung. Die Symbiose aus Wohnen und Arbeiten ist möglich in Drei- bis Sechs-Raum-Einheiten mit 54 bis 187 m² Gesamtfläche, teilweise mit separaten Eingängen und zusätzlichem WC. Eine Tiefgarage

sowie eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss gehören zu den weiteren Extras. BAHIA gehört zum PARK LINNÉ, dem seit 2011 laufenden Großprojekt von DORNIEDEN in Köln-Braunsfeld. Die drei Baukörper des Gebäudes BAHIA grenzen an die SIDOL-LOFTS, einem Bauhausdenkmal aus den 1920er Jahren. Die kubische Form und die Fenstersetzung greifen die Nachbarschaft zu dem revitalisierten Industriegebäude auf.

Ludwig-Jahn-Straße, Junkersdorf

Ein Projekt der Bonava Deutschland GmbH in Kooperation mit der GAG Immobilien AG

Die Ludwig-Jahn-Straße in Junkersdorf ist das erste Projekt in Köln mit Umsetzung des Kooperativen Bau-landmodells. In Kooperation mit der GAG wurden im ersten Bauabschnitt 75 Wohneinheiten als Globalankauf, davon 56 Wohneinheiten mit öffentlich geförderten Wohnungsbau, und eine Kita erstellt. 64 Eigentumswohnungen wurden im Herbst 2019 an die Kunden übergeben. Abgerundet wird das Projekt bis Mitte 2021 durch den Bau von 40 Doppelhaushälften und 13 Atriumhäusern. Insgesamt entstehen auf einer Fläche von rund 35.000 m² an diesem Standort 192 Wohneinheiten, die sich um eine zentrale Grünfläche gruppieren. Ein weiteres Projekt in Zusammenarbeit von Bonava und GAG mit rund 400 Wohneinheiten und einer Kita in Weidenpesch befindet aktuell im Bebauungsplanverfahren.

Köln-Rondorf Nordwest

Entwicklung des neuen Stadtquartiers innerhalb der Ortslage

Die AMELIS Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, ein Joint-Venture der Unternehmensgruppen AMAND und Aurelis, entwickelt im Kölner Süden ein neues Stadtquartier für rund 3.000 Einwohner. Das Entwicklungskonzept für die etwa 37,2 Hektar umfassende Gesamtfläche sieht einen Mix aus Einfamilienhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau vor. Dabei sollen 30 Prozent der insgesamt rund 1.300 Wohneinheiten öffentlich gefördert

werden. Großzügige Grünzüge, soziale Infrastruktur in Form von KiTas, Grundschulen und eine weiterführende Schule sowie ein Dorfplatz mit Nahversorgung runden das Konzept ab.

Wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist zudem die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Durch die Verlängerung der Nord-Süd-Bahn wird die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimiert. Die Schaffung neuer Straßenanbindungen wird den Stadtteil Rondorf entlasten und ihn zudem sehr gut an die Innenstadt anbinden.

Diese ganzheitliche Quartiersentwicklung wird von einem engen Abstimmungsprozess mit der Verwaltung der Stadt Köln und unseren Projektpartnern begleitet. Darüber hinaus wurden die Erwartungen der Dorfgemeinschaft Rondorf im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgenommen. Der Abschluss der parallel laufenden Planverfahren wird in 2021/2022 erwartet, hieran wird die Erschließung und Vermarktung in Bauabschnitten anschließen.

Herler Straße, Köln-Buchheim

Ein Projekt der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

In der Herler Straße im rechtsrheinischen Köln-Buchheim entstehen auf 17.400 m² sechs Baukörper und eine Tiefgarage. Die 237 Wohneinheiten teilen sich auf in 157 Mietwohnungen, von denen 48 Einheiten öffentlich gefördert sind, und in 80 Eigentumswohnungen. Eine Kindertagesstätte sowie ein autofreier Quartiersplatz mit öffentlicher Grün- und Spielfläche gehören ebenfalls zur Planung. Bei diesem Bauvorhaben legt die WvM besonderen Wert auf das Thema Nachhaltigkeit und sorgt mit einer öffentlichen Car-Sharing-Station, einer extensiven Dachbegrünung, einer erhöhten Anzahl der Fahrradabstellplätze und der Installation eines energieeffizienten Blockheizkraftwerkes für klimafreundliches Leben in dem neuen Quartier.

Medienberichte

PRESSEMITTEILUNG VOM 09.10.2019

EXPO REAL 2019 – Henriette Reker unterzeichnet Wohnungsbaupakt

von Florian Meurer

Kölnmagazin 

Die Stadt Köln und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) treiben die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Köln jetzt gemeinsam voran: Auf der internationalen Immobilienmesse EXPO REAL haben jetzt Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker und Paul Johannes Fietz, Mitglied des Vorstands der BImA, einen Wohnungsbaupakt unterzeichnet.

Ziel des Paktes ist es, in kurzer Zeit möglichst viele neue und bezahlbare Wohnungen im Kölner Stadtgebiet zu bauen. In einem ersten Schritt sollen 1.000 neue Wohnungen entstehen. Damit unterstützen Stadt und BImA die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Der Unterzeichnung des Paktes war bereits eine enge Zusammenarbeit vorausgegangen: Um den Wohnungsbau zu beschleunigen, haben die Stadt und die BImA gemeinsam den Grundstücksbestand der Bundesanstalt in Köln analysiert und zunächst neun Potenzialflächen identifiziert. Auf diesen Liegenschaften könnten kurz- bis mittelfristig insgesamt mehr als 1.000 neue Wohnungen entstehen. Eine wesentliche Voraussetzung ist jedoch, dass zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zu den identifizierten Grundstücken zählen insbesondere das Lager Lind in Köln-Porz, auf dem alleine bis zu 800 Wohnungen entstehen könnten, sowie ein bundeseigenes Grundstück im Deutzer Hafen.

Zeitnah planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen

Der Wohnungsbaupakt regelt nun, dass die BImA in enger Abstimmung mit der Stadt Köln die Entwicklung der Potenzialflächen forciert. Dazu gehört insbesondere, dass seitens der BImA Vorhaben- und Erschließungspläne in die Wege geleitet werden.

Die Stadt Köln wiederum verpflichtet sich, die Plan- und Genehmigungsverfahren intensiv zu betreuen und damit die zügige Schaffung des erforderlichen Plan- und Baurechts zu unterstützen. Die Koordination innerhalb der Stadtverwaltung übernimmt die im Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen eingerichtete Wohnungsbauleitstelle und unterstützt die jeweiligen Vorhaben umsetzungsorientiert.

„Bauen ist das beste Mittel gegen steigende Mieten“

Köln zählt zu den deutschen Großstädten auf Wachstumskurs. „Gut ausgebildete Menschen wollen nach Köln ziehen oder nach ihrer Ausbildung in Köln bleiben“, sagt Oberbürgermeisterin Henriette Reker. „Köln ist für Fachkräfte, Startups und junge Familien aber nur dann ein attraktiver Standort, wenn es hier auch ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt. Bauen ist das beste Mittel gegen steigende Mieten und Wohnungsknappheit. Dafür werden dringend Flächen benötigt.“ Die Stadt Köln habe die Ermittlung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in den vergangenen



Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker und BImA-Vorstand Paul Johannes Fietz.

Quelle: BImA

Jahren präzisiert und professionalisiert, berichtet sie. „Unseren neuesten Berechnungen zufolge hat Köln ein Wohnbaupotenzial von rund 30.700 Wohneinheiten. Um diese Flächenpotenziale zu heben, gehen wir partnerschaftlich mit den Eigentümern vor. Die Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist hierfür beispielgebend. Ich freue mich sehr, dass es uns gelungen ist, in einem ersten Schritt Flächen für 1.000 neue Wohnungen zu identifizieren.“

Auftrieb für den Wohnungsbau

„Mit diesem Pakt wollen wir den Wohnungsbau beschleunigen und einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Köln erreichen. Die Rollen sind dabei klar verteilt: Die Bundesanstalt stellt die Flächen bereit, die Stadt sorgt für das Plan- und Baurecht. Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, zügig auf den ausgewählten Liegenschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“,



Strahlende Gesichter auf der EXPO REAL (v.l.): BlmA-Verkaufsteamleiter Köln Jochen Altrogge, BlmA-Verkaufsleiter Jörg Musial, Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker, BlmA-Vorstand Paul Johannes Fietz, Verkehrsdezernentin von Köln Andrea Blome und der Baudezernent von Köln Markus Greitemann

Foto: BlmA



Kölns Baudezernent Markus Greitemann präsentierte aktuelle Kölner Immobilienprojekte auf der Expo Real 2019. Foto: Marko Ruh

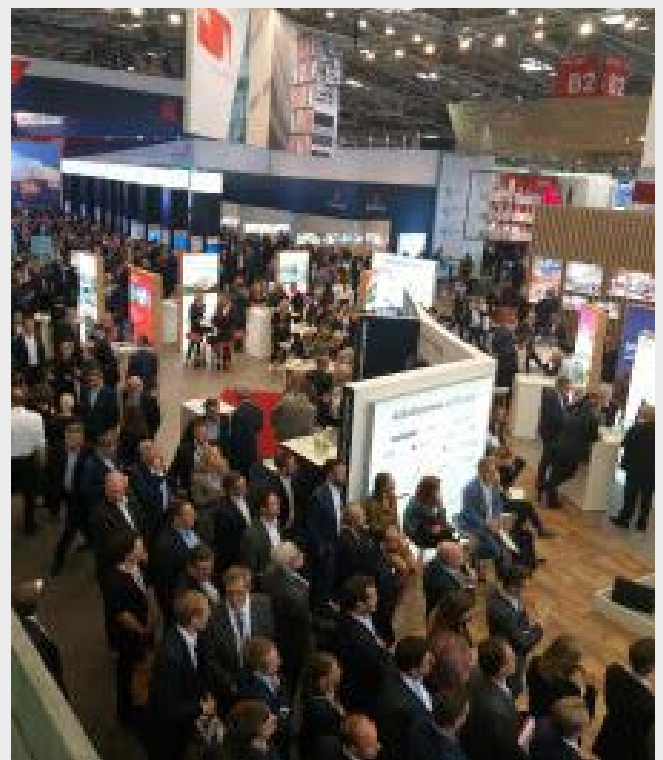
sagt BlmA-Vorstand Paul Johannes Fietz. Wer die Bauvorhaben umsetzt, muss für jede der neun ausgewählten Flächen noch entschieden werden.

Die Realisierung übernimmt entweder die BlmA selbst, die Stadt beziehungsweise städtische Gesellschaften oder auch private Wohnungsbauunternehmen. Insbesondere bei der Umsetzung durch Dritte stimmen sich Stadt und BlmA eng ab. Die Wohnungen sollen sowohl Bundesbediensteten im Rahmen der Wohnungsfürsorge, als auch auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden und so die Wohnungsknappheit mindern.

Kaufpreinsnachlässe für sozialen Wohnungsbau

Die BlmA bietet Kommunen Flächen, die für den Bund entbehrlich sind, privilegiert zum Kauf an, damit diese darauf bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die erweiterte Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) ermöglicht dabei starke Kaufpreinsnachlässe, insbesondere wenn auf den Flächen Sozialwohnungen gebaut werden.

Da die BlmA auch mehrfache Vergünstigungen für unterschiedliche Zwecke gewährt und es keine Kappungsgrenze mehr gibt, kann sich der Abschlag bis zur Höhe des Gesamtkaufpreises addieren.



Großer Andrang am Stand von KölnBusiness und Partnerunternehmen.

Foto: Marko Ruh

Stand: 04.12.2019

Wohnungsmarkt: Weniger Platz in Städten



Junge Menschen ziehen gern in die Städte – auch, wenn der Wohnraum dort immer knapper wird. Das teilen die deutschen Statistikämter mit. Auf dem Land hingegen stehen Hunderttausende Wohnungen leer.

Der Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt steigt weiter: Vor allem Großstädte stellt der anhaltende Zuzug vor Herausforderungen, wie aus der gemeinsamen Pressekonferenz des Bundesamts für Statistik und der Statistikämter der Länder hervorgeht.

Den Bevölkerungszuwachs von 2,5 Millionen Menschen zwischen 2012 und 2018 bekamen demnach vor allem Städte zu spüren: In Leipzig stieg die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 12,9 Prozent, in Frankfurt am Main um 9,5 Prozent und in Berlin um 8 Prozent. Als Ursache sehen die Statistiker neben dem leichten Geburtenüberschuss vor allem den Zuzug aus dem Ausland an.

Insbesondere jüngere Generationen drängen in die Städte: „Junge Menschen im Alter von 20 bis 40 Jahren zieht es in die Metropolen. In den Jahren 2013 bis 2018 zogen im Saldo 1,2 Millionen Menschen in die kreisfreien Großstädte“, sagte Georg Thiel, der Präsident des Statistischen Bundesamtes. „Bei den Menschen ab 40 Jahren sieht die Entwicklung anders aus: Unter dem Strich zogen im Saldo 120.000 Menschen dieser Altersgruppe aus den Großstädten weg.“

Nicht mal 40 Quadratmeter pro Person

In den sieben größten Städten Deutschlands Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf schrumpft der Wohnraum: Pro Person nahm die Fläche, die einem Menschen im Durchschnitt zur Verfügung steht, auf 39,2 Quadratmeter ab.



Baukräne vor einem fertigzustellenden Wohnblock. Der Bauüberhang in Deutschland hat einen Höchststand erreicht.

Bildquelle: dpa

Inzwischen wohnt weniger als die Hälfte der Stadtbe-
wohner allein, immer mehr teilen ihren Wohnraum so-
gar mit drei oder mehr Personen. In der Folge gewinnen
Mehrfamilienhäuser mit zehn oder mehr Parteien an
Bedeutung: Inzwischen liegt ihr Anteil an Mietwohnun-
gen bei 72 Prozent.

Entscheidend für den Wohnungsmangel in Städten ist
den Statistiken zufolge der Bauüberhang: 2018 standen
fast doppelt so viele genehmigte Wohnungen vor der
Fertigstellung wie ein Jahrzehnt zuvor. Derzeit warten
die künftigen Bewohner demnach auf 693.000 im Bau
begriffene Wohnungen – das entspricht Aufträgen im
Wert von 9,1 Milliarden Euro.

Leerstehende Wohnungen auf dem Land

Auf dem Land sieht die Lage anders aus: Bemessen an
der gesamten Bundesrepublik liegt die Wohnfläche,

die einer Person durchschnittlich zur Verfügung steht,
seit fast zehn Jahren konstant bei 45 Quadratmetern.
Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat abgenom-
men, wie die „Süddeutsche Zeitung“ unter Berufung
auf Recherchen mit Analytikern und Immobilienbera-
tern berichtet: Bundesweit sind demnach momentan
600.000 Wohnungen in Eigenheimen und 1,1 Millionen
Etagenwohnungen ungenutzt.

Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern seien
fast drei Mal so häufig von Leerstand betroffen wie
Flächen im Westen Deutschlands. Den Negativrekord
hält den Recherchen zufolge die Stadt Pirmasens: Dort
stehen 9,1 Prozent aller Wohnungen leer, gefolgt von
Schwerin, Chemnitz, Frankfurt an der Oder und Salzgit-
ter.

PRESSEMITTEILUNG VOM 16.04.2020

Wohnen in Köln – Situation für Mieter verschärft sich trotz mehr Sozialwohnungen

von Dirk Riße

Köln – 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 1139 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 ver-

gangenen 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 2000 geförderte Wohnungen pro Jahr

Der Mieterverein hält den neuen Rekordwert zwar für ein positives Ergebnis, fordert aber 2000 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 rapi-

Kölner Stadt-Anzeiger

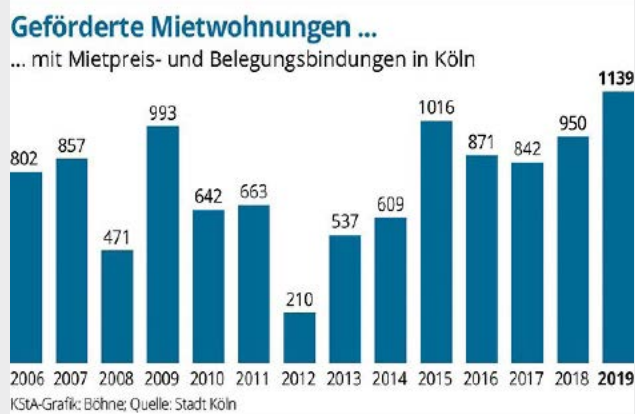


Der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Köln erreichte vergangenes Jahr den höchsten Wert seit 2006.

Quelle: dpa

de. 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 vermeiden. 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 7243 Wohnungen aus der Sozialbindung, 2024 sogar 4278. „Köln braucht eine weitere kommunale Wohnungsbaugesellschaft, 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 geförderter 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 entlaste den Wohnungsmarkt. Und Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen, die aus der Preisbindung herausfielen, würden die Mieten nicht sofort erhöhen.

PRESSEMITTEILUNG VOM 29.05.2020

Kölner Wohnungsbau bricht ein – Nur 2.175 neue Wohnungen im vergangenen Jahr

von Michael Fuchs

Köln – 6.000 neue Wohnungen braucht Köln mittelfristig jedes Jahr, um den Bedarf der wachsenden Stadt zu decken. Diese Zahl nennt das 2017 gegründete Kölner Wohnbündnis, wenn es um die Wohnungsnot geht. Erreicht wurde dieses Ziel bislang nie, doch 2018 wurde er immerhin zu zwei Dritteln geschafft: 3.923 Wohnungen wurden fertig, 1.785 mehr als ein Jahr zuvor. Oberbürgermeisterin Henriette Reker sprach deshalb im Mai 2019 bereits von einer Trendwende, doch die ist nicht in Sicht.

Nur 2.175 Wohnungen wurden im vorigen Jahr in Köln fertiggestellt (siehe Grafik) – 1.748 weniger als im Jahr 2018 (minus 45 Prozent) und der zweitschlechteste Wert seit zehn Jahren. Nur 2017 lag die Zahl der neuen Wohnungen mit 2.138 noch niedriger.

Als Erklärung für den dramatischen Einbruch führt die Stadtverwaltung zahlreiche Gründe an. Einer davon ist die hohe Auslastung der Bauwirtschaft in Köln – laut

IT.NRW nahm der Auftragseingang im Baugewerbe von 2018 auf 2019 um 79 Prozent zu. Sie könne ein Grund sein, warum bereits genehmigte Wohnungen nicht schneller gebaut werden. So seien von den bis Ende 2018 genehmigten Bauanträgen für Wohnungen im vorigen Jahr nur rund ein Drittel tatsächlich umgesetzt worden. Wann und wie gebaut werde, liege allein in der Verantwortung der Bauträger, betont die Stadt.

Doch auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ging 2019 deutlich zurück – von 3.047 im Vorjahr auf 2.715 (minus 11 Prozent). Eine der Gründe dafür liegt in der weiterhin großen Personalnot im Bauaufsichtsamtsamt. Anfang 2020 hatten dort Mitarbeiter Überlastungsanzeigen gestellt und sich in einem anonymen Schreiben über massive Arbeitsüberlastung beschwert. Baudezernent Markus Greitemann startete danach eine Sonderaktion, bei der die Mitarbeiter zwei Wochen nicht ans Telefon gingen, um in Ruhe Rückstände abzarbeiten. Mit Erfolg, wie Greitemann am Donners-



Quelle: dpa, KR-Grafik: isotype.com

tag betonte: Der Rückstand von 2.000 Bauanträgen sei im vergangenen halben Jahr auf rund 1.200 reduziert worden.

Trotz der Hiobsbotschaft von nur 2.175 neuen Wohnungen im vorigen Jahr gab sich Greitemann optimistisch. 2019 seien Bauanträge für 4160 Wohnungen gestellt worden, die man bereits alle bearbeite. Zudem gebe es einen hohen Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohneinheiten, nämlich 7236. Davon seien aktuell rund 4500 bereits im Bau oder im Rohbau fertig. „Angesichts der vielen genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen gehen wir davon aus, dass im laufenden Jahr deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt werden als 2019 – wobei derzeit

noch unklar ist, wie stark sich die Corona-Pandemie auf die Bautätigkeit auswirken wird“, so Greitemann. Er wünsche sich „mehr Bauanträge“, betonte der Baudezernent. Die wolle die Stadt künftig schneller bearbeiten. „Wir müssen die Prozesse in den Baugenehmigungsverfahren verschlanken.“ Vieles, wie die elektronische Bauakte, sei bereits digitalisiert, im März 2021 gehe eine neue Software für Baugenehmigungsverfahren an den Start.

Einen Lichtblick gab es 2019 immerhin bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen. Mit 1.139 Förderzusagen konnte die Stadt ihren selbstgesetzten Zielwert von 1.000 übertreffen.

PRESSEMITTEILUNG VOM 13.01.2020

Einkommensschwache beantragen Wohngeld

von Michael Fuchs

Berlin – Mehr Menschen haben künftig Anspruch auf Wohngeld. Den staatlichen Zuschuss bekommen Mieter mit geringem Einkommen und selbstnutzende Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen.

Wer ihn bisher nicht erhält, sollte bald einen Antrag stellen: Wohngeld gibt es nur auf Antrag und in der Regel ab dem Moment der Antragstellung, erklärt der Deutsche Mieterbund (DMB). Wer schon Wohngeld erhält, bekommt seit Januar 2020 automatisch mehr.

Der staatliche Zuschuss zu den Wohnkosten ist den Angaben zufolge durchschnittlich um 30 Prozent gestiegen. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein Zweipersonenhaushalt statt mit 145 Euro wie in den vergangenen Jahren mit bis zu 190 Euro im Monat rechnen kann. Die Höhe richtet sich unter anderem nach dem Einkommen, der Miete und der Anzahl der Haushaltsmitglieder.

Nebenkosten beeinflussen die Höhe des Wohngelds

Bei der Einkommensberechnung wird vom Bruttoeinkommen ausgegangen. Davon werden Freibeträge und Pauschalabzüge abgezogen. Als Miete werden die Kaltmiete und Nebenkosten berücksichtigt – also etwa

Wasser, Abwasser und Grundsteuer, nicht aber Heiz- und Warmwasserkosten, so der DMB.

Dabei zählt nicht unbedingt die tatsächlich zu zahlende Miete. Es gibt im Wohngeldgesetz festgelegte Obergrenzen. Neben der Haushaltsgröße kommt es entscheidend darauf an, welcher von sieben Mietenstufen der Wohnort zugeordnet ist. Mietenstufe VII bedeutet, dass die durchschnittlichen Mieten extrem hoch sind und auch die Obergrenze für die zu berücksichtigende Miete entsprechend hoch ist.

Der Wohngeld-Rechner auf der Homepage des Bundesinnenministeriums zeigt, wie viel zu erwarten ist. Vier Beispiele: In München (Mietenstufe VII) wird für die Miete eines Zweipersonenhaushalts eine Miete von maximal 767 Euro berücksichtigt, in Stuttgart, Frankfurt, Hamburg und Köln (alle Mietenstufe VI) eine Miete von bis zu 697 Euro. Liegt die tatsächlich gezahlte Miete höher, gibt es trotzdem nicht mehr Wohngeld.

Den Antrag stellen Berechtigte bei der zuständigen Wohngeldbehörde der Gemeinde, Stadt, Amts- oder Kreisverwaltung. (dpa/tmn)



☐ Erstantrag

☐ Weiterleistungsantrag wegen Ablauf des Bewilligungszeitraumes (**BWZR**) (frühestens zwei Monate vor Ende des BWZR)

☐ Erhöhungsantrag (bei Änderungen im Verlauf des BWZR)

Falls bekannt, tragen Sie bitte hier Ihre Wohngeldnummer ein:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Zutreffend
Zu den mündlichen Hinweisen

Eingangsschein

(1) Antragstellende Person:
(Familienname, ggf. Geburtsdatum und -ort)

(Geburtsdatum)

Persönliche Angaben

PRESSEMITTEILUNG VOM 18.05.2020

Das Verfahren für Wohngeld wurde vereinfacht

von Andreas Damm

Berlin – Wer knapp bei Kasse ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen Wohngeld beantragen. Den staatlichen Zuschuss für Wohnraum erhalten Mieter, deren monatliches Gesamteinkommen unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegt.

„Auch einkommensschwache Eigentümer können für selbstgenutzten Wohnraum Wohngeld in Form eines sogenannten Lastenzuschusses erhalten“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund.

Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Bezieher von Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II oder BAföG – deren Wohnkosten werden bereits im Rahmen der Leistungen berücksichtigt.

Im Januar 2020 hat sich der Zuschuss erhöht

Wohngeld-Berechtigte haben nach Angaben der Stiftung Warentest in den vergangenen Jahren im Schnitt 150 Euro pro Monat als staatlichen Zuschuss bekommen.

Seit Januar 2020 ist das Wohngeld durchschnittlich um 30 Prozent gestiegen. Laut Hartmann kletterte der

durchschnittliche Zuschuss für Mieter im Zwei-Personen-Haushalt von 145 Euro auf 190 Euro.

Die genaue Höhe des Wohngeldes hängt von mehreren Faktoren ab. Basis für die Berechnung ist das Haushaltsgesamteinkommen, die Miete und die Anzahl der Haushaltsmitglieder.

Den Antrag frühzeitig stellen

Wer Anspruch auf Wohngeld hat, stellt einen Antrag. Entsprechende Formulare gibt es auf den Webseiten der zuständigen Stelle – etwa der Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltung. Wichtig zu wissen: „Ein Wohngeld-Antrag ist rückwirkend nicht möglich“, betont Hartmann. Den Antrag also so früh wie möglich zu stellen, ist wichtig.

Generell wird Wohngeld ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde, gewährt. „In der Regel fließt der staatliche Zuschuss für zwölf Monate“, sagt Hartmann. Dann ist ein neuer Antrag nötig.

Wer Wohngeld weiter beziehen möchte, sollte den Antrag möglichst rund zwei Monate vor dem Ende des Bewilligungszeitraums einreichen. „So ist es wahr-

Kölner Stadt-Anzeiger



Unter bestimmten Voraussetzungen können Mieter Wohngeld beantragen. Während der Corona-Krise gilt ein vereinfachtes Verfahren.

Foto: Zacharie Scheurer/dpa-tmn

scheinlicher, dass die Wohngeld-Stelle ausreichend Zeit hat, das Anliegen zu prüfen und die Leistung ohne eine Unterbrechung weiter fließt“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW.

Vereinfachtes Verfahren in Corona-Zeiten

Angesichts der Corona-Krise hat das Bundesinnenministerium die Wohngeld-Stellen angewiesen, das Procedere zu vereinfachen. „Derzeit können Berechtigte bereits bei vielen Wohngeld-Stellen einen Antrag formlos per Email oder Telefon stellen“, sagt Gedaschko. Um eine schnelle Entscheidung zu ermöglichen, verzichtet die Behörde bei Erstantragsstellern darauf, deren Vermögen und die Wohnungsgröße zu prüfen.

Sonst müssen Bürger mit dem Antrag Nachweise einreichen: etwa eine Mietbescheinigung, die der Vermieter ausfüllt, Kopien des Mietvertrags, des Personalausweises und der Meldebestätigung sowie Kopien der Verdienstbescheinigung, des Ausbildungs- oder Arbeitsvertrags oder Lohnabrechnungen.

„Je nach familiärer und finanzieller Situation können in normalen Zeiten weitere Unterlagen wie etwa ein Steuerbescheid oder Unterhaltsnachweise nötig sein“, erklärt Gedaschko. Aktuell sollten wegen der Pandemie die Nachweise „auf das für die Wohngeldberechnung zwingend Notwendige beschränkt werden“.

Beschäftigte in Kurzarbeit müssen ihre Verdienstbescheinigung einreichen oder Informationen, die darauf schließen lassen, wie viel Kurzarbeitergeld sie beziehen.

Wohngeld länger beziehen und bei triftigen Gründen mehr bekommen

„Wer bereits Wohngeld bezieht, muss in der jetzigen Pandemie-Zeit keinen neuen Antrag stellen“, erklärt Gedaschko. Wohngeldstellen können Bürgern, die ein konstantes Einkommen haben und erneut einen Antrag stellen, die Leistung nun bis zu 18 Monaten bewilligen. Das trifft beispielsweise auf Rentner zu.

Innerhalb des Bewilligungszeitraums können Wohngeld-Berechtigte einen höheren staatlichen Zuschuss beantragen. Dafür müssen sie triftige Gründe haben. Ein Beispiel wäre, dass sich durch die Geburt eines Kindes die Anzahl der Familienmitglieder im Haushalt erhöht. Oder ein weiteres Familienmitglied in die Wohnung zieht.

Höheres Wohngeld können Bezieher auch beantragen, wenn die Mietkosten innerhalb des Bewilligungszeitraums um mehr als 15 Prozent steigen oder das Gesamteinkommen sich – aus welchen Gründen auch immer – um mehr als 15 Prozent verringert. (dpa/tmn)

PRESSEMITTEILUNG VOM 17.07.2020

Kranhaus-Preise im Szeneviertel

Blick in Kölns teuerstes Studentenbüdchen

von Philipp J. Meckert



Köln – „Wer soll das bezahlen? Wer hat das bestellt? Wer hat so viel Pinkepinke? Wer hat so viel Geld?“, würde sicher der legendäre urkölsche Sänger Jupp Schmitz (1901–1991) anstimmen, wenn er die heutige Preisentwicklung in Kölns ehemaligen Arbeiterquartier „Ihrefeld“ sieht. Das Alarmierende: Es geht um kleine Wohnungen für Studenten!

Preise wie bei Krankenhäusern in Köln: Studenten wohnen nicht günstig

Da werden an der Äußeren Kanalstraße (nahe Ecke Subbelrather Straße) würfelförmige Häuser für Hochschüler gebaut, die quadratmeterpreislich schon Kranhaus-Niveau erreichen.

EXPRESS hat's gecheckt: So wird in Kölns zweitem Wahrzeichen mit Bestlage und Rheinblick derzeit eine Wohnung zum Kauf angeboten, die 8.558 Euro pro Quadratmeter kostet. Luxus eben. Doch die Preise an der Grenze zu Bickendorf halten da locker mit...

Schön und teuer: Im Frühjahr 2022 sollen die „myE“-Häuser an der Venloer Straße bezugsfertig sein.

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, vermittelt im Rahmen des Neubauprojektes „myE – be part of the Veedel“ 54 Studentenapartments und WG-Wohnungen. Das sind die Kosten:

- Eine 1-Zimmer-Herberge mit überschaubaren 18,72 Quadratmetern kostet 149.900 Euro.
- Hinzukommen Grunderwerbssteuer (6,5 %): 9.743 Euro. Notarkosten (1,5 %): 2.248 Euro. Grundbucheintrag (0,5%): 749 Euro. Zusammen sind das 162.641 Euro. Macht 8.688 Euro pro Quadratmeter. Für ein kleines Studentenbüdchen!
- Wer als Kapitalanlage (oder als reicher, studierender Selbstnutzer) beispielsweise eine 3-Zimmer-Wohnung mit 53 Quadratmetern kauft, muss mit Nebenkosten satte 378.556 Euro auf den Tisch legen. Oder eben langfristig finanzieren.

Wohnung in Köln bei der KSK-Immobilien in Ehrenfeld

Übrigens: Ein Außenstellplatz, vielleicht für ein kleines E-Mobil, kostet nochmal 19.900 Euro extra. Als das Kranhaus vor zehn Jahren bezugsfertig war, kostete dort ein Stellplatz in der Tiefgarage 10.000 Euro.

Bei diesen Preisen also kein Wunder, dass in Köln bei immer mehr Neubauobjekten quer durch die Stadt Mieten für Studierende verlangt werden, die sogar bundesweit Spitze sind. Anders sind die horrenden Finanzierungskosten für die Immobilien wohl nicht mehr reinzuholen.

Auch im gut zwei Kilometer entfernten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Parfümfabrik „4711“ wird nun mit Studentenwohnungen kräftig Kasse gemacht. An der

Venloer Straße starten die Preise für möblierte 15 Quadratmeter bei 549 Euro. Macht mehr als 36 Euro pro Quadratmeter. Das „XL-Apartment“ mit 30 bis 35 Quadratmeter kostet 799 Euro.

Wer hat so viel Pinkepinke, wer hat so viel Geld...?



Das 4711-Haus bietet Wohnraum für mehr als 100 Studenten.
Foto: Roll

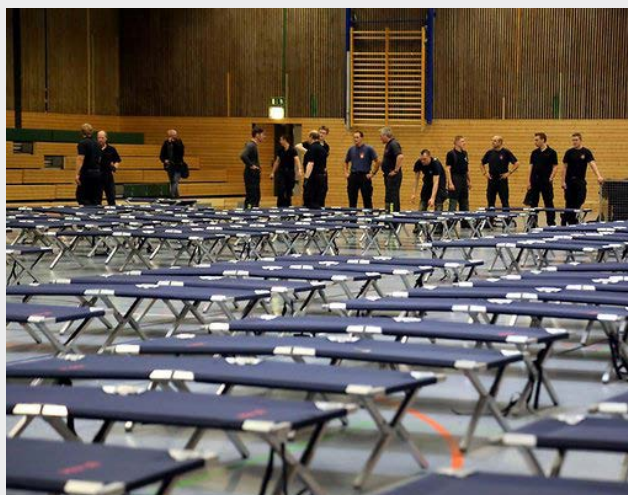
PRESSEMITTEILUNG VOM 13.06.2019

Zahl sinkt – Köln will bessere Wohnverhältnisse für Flüchtlinge schaffen

von Andreas Damm

Köln – Die Zahl der Flüchtlinge, die die Stadt unterbringt, ist erstmals seit 2015 unter 9000 gefallen. Ende des ersten Quartals wurden von der Verwaltung insgesamt 8221 Menschen erfasst, heißt es im neuen Flüchtlingsbericht, der im Sozialausschuss vorgestellt wurde. Ende 2018 waren es noch 10.216 Personen, Ende 2016 mehr als 13.200. Im Jahr 2018 waren die Zahlen lange gefallen, als im Winter zahlreiche illegal eingereiste Menschen aus den Westbalkan-Staaten in Köln eintrafen. Bereits leer geräumte Unterkünfte mussten wieder eröffnet werden. Wie in den Vorjahren kommen die meisten dieser Menschen, um den harten Winter auf dem Balkan zu entgehen, und sind im Sommer wieder zurück.

Die Flüchtlinge machen einen Anteil an der Stadtbevölkerung von 0,75 Prozent aus und sind relativ gleichmäßig über die Bezirke der Stadt verteilt. Die größten Differenzen ergeben sich zwischen Chorweiler (0,41 Prozent) und der Innenstadt mit 1,22 Prozent. Die Verwaltung hat sich für das laufende Jahr mehrere Ziele vorgenommen. So sollen die untergebrachten Flüchtlinge künftig in besseren Wohnverhältnissen leben. Derzeit sind die Hälfte der geflüchteten Menschen in Quartieren untergebracht, die wenig Privatsphäre zulassen. Hier gibt es keine persönlichen Sanitäranlagen und Kochgelegenheiten, das ist besonders für Familien mit Kindern eine Belastung.



Betten für Flüchtlinge in einer Turnhalle in Deutz.

Foto: Krasniqi

Kölner Stadt-Anzeiger

Bessere Lebensbedingungen anvisiert

Künftig sollen 62 Prozent der Flüchtlinge in abgeschlossenen Wohneinheiten untergebracht werden. In diesem Rahmen sollen sämtliche Leichtbauhallen und Notunterkünfte als Regelunterkünfte geschlossen werden. Die Leichtbauhallen Hardtgenbuscher Kirchweg und Butzweilerhofallee wurden bereits freigemacht, ebenso die Notunterkünfte Robert-Perthel-Straße und Mathias-Brüggen-Straße. Folgen sollen die Ringstraße und die Ostmerheimer Straße. Die Unterkünfte Bonotel und Boltensternstraße sollen in Dauerunterkünfte umgewandelt werden. Zudem sollen sechs teure Standorte mit geringen Qualitätsstandards schnell geräumt werden. Im Gegenzug sollen in 28 Häusern mit insgesamt mehr als 1600 Plätzen weitere Unterkünfte entstehen.

Weniger Plätze in teuren Hotels

Als zweites großes Ziel hat sich die Stadt auf die Fahnen geschrieben, die Anzahl der Plätze in den vergleichsweise teuren Hotels zu verringern. Im ersten Quartal des Jahres wurden bereits 320 Plätzen in diesem Bereich abgebaut. Derzeit gibt es 1739 Plätze in Hotels. Ganz will die Stadt nicht auf die Hotel-Plätze verzichten, weil sie als geeignet für besonders schutzbedürftige Familien gelten. Zudem will die Stadt eine Reservekapazität von 1500 Plätzen aufbauen, falls wieder mehr Flüchtlinge in die Stadt kommen. Vorgesehen sind die Unterkünfte an der Ostlandstraße, Mathias-Brüggen-Straße, Robert-Perthel-Straße, Butzweilerhofallee, Luzerner Weg, Schlagbaumsweg und Neusser Landstraße.

2018 wurden Köln 694 Flüchtlinge zugewiesen, 164 im ersten Quartal 2019. Insgesamt leben 3598 Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgestattung in Köln. Dabei handelt es sich um Personen, über deren Asylantrag noch nicht entschieden wurde. „Die Zahl der Aufenthaltsgestattungen nimmt kontinuierlich ab – das bedeutet, dass weniger Geflüchtete ankommen und das Bundesamt für Migration über die anhängigen Verfahren nach und nach entscheidet“, heißt es im Flüchtlingsbericht.

PRESSEMITTEILUNG VOM 30.01.2020

Drastische Bußgelder – Illegale Vermietung an Touris: Köln sagt Airbnb Kampf an

von Chris Merting



Köln – Die Wohnungsnot in Köln ist ein Thema, das auch die Stadtspitze umtreibt. Im Kampf gegen die verbotene Umwandlung von Wohnungen in Ferienappartements will die Stadt den Druck verschärfen. Die Strafen für das illegale Vermieten könnten dabei drastisch angehoben werden – von 50.000 Euro auf 500.000 Euro pro Fall!

Das kündigte Oberbürgermeisterin Henriette Reker an, die mit ihren Dezernenten die wichtigsten Ziele des Arbeitsjahres 2019 vorstellte. Bezahlbarer Wohnraum für die Kölner stehe da ganz oben. Und damit auch die „Zweckentfremdung von Wohnraum“, die seit 2014 hier verboten ist.

Das will OB Reker

Der Vorstoß der Oberbürgermeisterin lautet: „Wir schauen uns derzeit genau an, ob unsere Bußgelder, die bei maximal 50.000 Euro liegen, eigentlich zeitgemäß sind und ob wir alles ausschöpfen, was wir ausschöpfen könnten.“

Als Beispiel nannte sie München und Berlin, dort liegen die Bußgelder bei 500.000 Euro. „Dies ist für Köln sicherlich eine Überlegung wert“, so Reker, „da sind wir im Planungsprozess.“ Allerdings ist Köln bei einer Erhöhung an Landesrecht gebunden.

8000 Touri-Unterkünfte

Der Branchenprimus Airbnb allein vermittelt inzwischen in Köln 8000 Wohnungen über sein Internetportal an Touristen. Und Airbnb hat angekündigt, kräftig zu expandieren. Das wurde im Rathaus als Kampfansage empfunden.

Köln richtet Meldeportal ein

Jetzt schlägt die Stadt zurück: Mehr Kontrollen. Die Wohnungsaufsicht wird um fünf Sachbearbeiter und drei Ermittler verstärkt. Bis vor kurzem waren vier Mitarbeiter, darunter nur zwei Ermittler, im „Häuserkampf“ tätig. Die Wohnraumschutzsatzung, die zum 30. Juni ausläuft, soll verschärft werden. Es wird etwa geprüft, inwieweit das bloße „Bewerben und Anbieten von Wohnraum“ über Internetportale der Stadt angezeigt werden muss.

Die Stadt will zeitnah eine große Info-Kampagne mit Plakaten starten. Davon verspricht sich die Stadt auch mehr Hinweise aus der Bevölkerung über Missbrauch.

EXPRESS hat erfahren: Die Einrichtung eines „Meldeportals“ bei der Stadt wird aktuell vorbereitet – im Rahmen eines neuen Internetauftritts für den Bereich Wohnungsaufsicht/Zweckentfremdung.



Oberbürgermeisterin Henriette Reker mit ihren Beigeordneten

Foto: Grönert

PRESSEMITTEILUNG VOM 30.01.2020

Kölner Wohnungen – 1400 Verfahren wegen Leerstand und Zweckentfremdung

von Andreas Damm

Köln – Es geht um genau 1.400 Wohnungen – so groß ist die Zahl der Verfahren, die die Stadtverwaltung wegen Zweckentfremdung und unzulässigen Leerstands von Wohnraum führt. Das geht aus einer Mitteilung des Sozialdezernenten Harald Rau an den Planungsausschuss des Rates hervor. Die Angaben, erfolgt auf Anfrage des SPD-Ratsherrn Michael Frenzel, beziehen sich auf den 31. Dezember 2019. Besonders viele Verstöße wirft die Verwaltung dem Unternehmen Vonovia vor, Deutschlands größter Wohnungsgesellschaft. Laut Auskunft der Firma stünden in einer Wohnanlage an der Alteburger Straße in Bayenthal derzeit 73 Wohneinheiten leer.

Die Verwaltung hat die Vonovia seit dem vorigen September im Blick. Mieter hatten auf Missstände in einer Gebäudegruppe mit insgesamt 620 Wohnungen hingewiesen. In einer Online-Petition beklagten sie, dass Dutzende Apartments seit zwei Jahren nicht mehr vermietet seien. Das Wohnungsamt leitete ein Bußgeldverfahren ein. Der Eigentümer gab an, die notwendigen Sanierungen würden ein aufwendiges Konzept erfordern, das noch erarbeitet werde.

Tatsächliche Zahl ungenutzter Wohnungen nach Bußgeldverfahren

Anfangs ging die Verwaltung von 15 ungenutzten Wohnungen aus. Die tatsächliche Zahl ermittelte sie erst im Verlauf des Bußgeldverfahrens. „Eine Strafe wurde bislang nicht verhängt“, teilte Rau den Ratspolitikern am Donnerstag mit. Vertreter der Stadt und der Vonovia hätten vereinbart, dass die Immobiliengesellschaft bis

Kölner Stadt-Anzeiger

Ende März ein Sanierungskonzept vorlegt. Das weitere Vorgehen werde noch besprochen, das Bußgeldverfahren sei „weiterhin anhängig“. Es gehe weniger um Einnahmen für die Stadtkasse, als darum, Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Zweck zuzuführen, sagt Rau gerne im Zusammenhang mit der Wohnungsaufsicht.

Die Verwaltung verhängte im Vorjahr zwar 26 Bußgelder in Höhe von insgesamt 370.000 Euro. Jedoch hätten Gerichte die Strafen, die beispielsweise wegen des gewerblichen Vermietens von Wohnungen über Airbnb bis zu 50 000 Euro betragen könnten, in Klageverfahren teils drastisch verringert.

Mehr Verdachtsfälle in Zeiten der Wohnungsnot

Angesichts der Wohnungsnot ist die Zahl der von Bürgern gemeldeten Verdachtsfälle einer Zweckentfremdung gestiegen. Obwohl die Wohnungsaufsicht von sechs auf zwölf Mitarbeiter verstärkt wurde, hat die Dienststelle im Verlauf des vorigen Jahres weniger Bußgeldbescheide verschickt. Im zweiten Quartal waren es gerade mal vier. Rau begründet das mit der „sehr zeitintensiven Einarbeitung der neuen Mitarbeitenden“ sowie mit der Bearbeitung des mehr als 1.000 Fälle umfassenden Aktenbestandes: „Die fortwährend steigenden Anforderungen an die Ermittlungsarbeit in den Bußgeldverfahren verlangen eine ausgiebige und anspruchsvolle Beweis- und Verfahrensführung, die entsprechende personelle Ressourcen bindet.“



Alt- und Neubauwohnungen in Köln
Quelle: Stefan Worring

PRESSEMITTEILUNG VOM 13.05.2020

**Zweckentfremdung – 10.000 Euro Bußgeld für Kölner
Wohnungsbesitzer**

von Hendrik Pusch

Köln – 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 hätten. Hochgerechnet bis heute wären das in 19 Monaten knapp 60.000 Euro, wenn man von einer Vermietung an 20 Tagen im Monat ausginge, 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 Wohnungs-

besitzer vor. Er entziehe der Stadt wichtigen Wohnraum und schädige die Allgemeinheit. Aufgrund der hohen Mieteinnahmen und nicht gezahlter Kulturförderabgabe ermittelt 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.

Kölner Stadt-Anzeiger



Symbolbild

Quelle: dpa

PRESSEMITTEILUNG VOM 20.03.2020

Was die Corona-Krise für den Immobilienmarkt bedeutet

von Alexandra Jegers

Capital

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.

Die Corona-Krise hat den Immobilienmarkt bislang verschont

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) stand der Preis pro Feinunze etwa bei 1496 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 Sprengetter. 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,



Die Corona-Krise hat den Immobilienmarkt bislang verschont

Quelle: dpa

dass sich auf dem deutschen Immobilienmarkt eine spekulative Blase entwickelt hat“, sagt der Volkswirt. Die Banken hätten weder exzessiv Immobiliendarlehen vergeben, noch habe man in der Vergangenheit einen maßlosen Bauboom beobachten können. Im Gegenteil: Die Bautätigkeit 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 Immobilienkäufen 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.

Serviceerufnummern

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

Kontakt/Impressum

Amt für Wohnungswesen
Kalk-Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln
Telefon 0221 / 221-23903
wohnungsamts@stadt-koeln.de

www.stadt.koeln



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Fotos

Titel: Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Ossendorf: GAG Immobilien AG;
Seiten 11, 19, 24, 35, 45, 47, 53, 54, 56, 58, 68, 93, 101: GAG Immobilien AG;
Seiten 36, 38 o.: DuMont Rheinland; Seite 38 u.: Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen/Jürgen Schramm; Seiten 39, 40: KölnBusiness/Rainer Rehfeld; Seiten 43, 44 u.: Thomas Zimmer; Seite 44 o.: Kölner Studierendenwerk

Satz

rheinsatz, Köln

Druck

Heider Druck GmbH, Bergisch Gladbach

