

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2009

Ausblick 2010

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dem vorliegenden Bericht möchten wir Sie über das im vergangenen Jahr Erreichte informieren und Sie gleichzeitig auf wichtige Tendenzen aufmerksam machen. Auf die vielen Publikationen heute vorangestellte Kurzfassung verzichten wir weiterhin, da wir wissen, dass Sie sich intensiv mit dem Wohnungsmarkt beschäftigen und breiten Informationsbedarf haben.

Nach unserer Einschätzung hat die seit einigen Jahren festzustellende Verschiebung der Wohnraum-Bedarfsgruppen noch nicht ihren Höhepunkt erreicht. Aktuell hat etwa die Hälfte der Haushalte Kölns ein Recht auf Zugang zu preiswertem gefördertem Wohnraum.

Das zur Deckung der steigenden Nachfrage gesetzte Ziel von 1.000 neuen geförderten Wohnungen pro Jahr ist erreichbar. Denn die hohe Qualität der in den vergangenen Jahren geförderten Objekte und die Komplettförderung haben die Architekten und Investoren von der Leistungsfähigkeit des modernen Fördersystems überzeugt.

Wenn Sie sich vor Augen halten, dass die Zahl von 1.000 Wohnungen ein Investitionsvolumen von etwa 290 Millionen Euro bedeutet, wird Ihnen neben der Erfüllung des Versorgungsauftrages auch die wirtschaftliche Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus für Köln deutlich. Nicht zu vernachlässigen, die Auswirkungen auf den privaten Konsum der Haushalte. Hohe Mieten ziehen Kaufkraft ab. Haushalte mit geringem Einkommen können aufgrund des zu hohen Anteils der Wohnkosten an dem verfügbaren Einkommen nur noch einen Mindestkonsumbedarf decken. Eine Ausgrenzung solcher Haushalte und eine Verschiebung, vorwiegend in unbeliebte und problembelastete Quartiere mit geringer Wohnqualität, führen zur sozialen Segregation und müssen mit allen gebotenen Mitteln verhindert werden.

Die hohen energetischen Anforderungen an den Neubau sowie die Förderung der energetischen Sanierung sind ein wichtiger Baustein der aufgrund des Klimawandels international vereinbarten Maßnahmen. Gleichzeitig wird natürlich eine Reduzierung der immer höher gewordenen Wohnnebenkosten erreicht.

Der bundesweite demografische Wandel wird oft zutreffend auf die einfache Formel reduziert, dass wir älter, vielfältiger und weniger werden. Für Köln ist nach allen Prognosen glücklicherweise ein Bevölkerungswachstum anzunehmen. Auch der geförderte Wohnungsbau wird den vielfältiger werdenden Lebens- und Wohnformen gerecht werden müssen. Das Mehrgenerationenwohnen und die Förderung neuer genossenschaftlicher Wohnformen sind nur Beispiele. Der steigende Anteil der Älteren zwingt zum barrierefreien Bauen.



Michael Schleicher
Leiter des Amtes
für Wohnungswesen

Dass Barrierfreiheit im geförderten Wohnungsbau seit Jahren Standard ist, schätzen nicht nur ältere Menschen sondern auch Eltern mit Kinderwagen. Der geförderte Wohnungsbau ist zukunftssicher.

Zu erweitern ist der Bestand an behindertengerechten Wohnungen, auch weil die Versorgung mit Wohnraum aufgrund der Auflösung von Wohnheimen öffentlicher Träger auf den Wohnungsmarkt verlagert ist.

Die Wohnungsversorgung wird in Zukunft nicht einfacher. Ohne ausreichende Finanzierungsmittel sind die Ziele unerreichbar; die Verwaltung muss in günstigen politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen handeln können.

Eine zunehmende Internationalisierung des deutschen Immobilienmarktes und die Neuordnung nach der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise stellen die Verwaltung vor völlig neue Herausforderungen.

Wir möchten uns bei allen Kooperationspartnern für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit bedanken. Besonderer Dank gilt wieder den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen, ohne deren engagierte und verantwortungsbewusste Arbeit das hier Vorgestellte nicht erreicht worden wäre.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schleicher', written over a horizontal line.

Michael Schleicher

Köln, November 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2	Wohnraumförderung 2009 – Fakten und Ergebnisse	19
Bevölkerungs- und Wohnungsdaten	6	Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus	19
Wohnraumförderung und ihre Rahmen- bedingungen	7	Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	19
Gesetzeslage	7	Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995	20
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	7	Förderung von Mietwohnungen	20
Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungs- baus	7	Eingesetzte Mittel Land / Stadt	21
Wohnraumförderung – der „Königsweg“ von gestern und für heute	7	Geförderte Mietwohnungen seit 1980	23
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	8	Heimplätze für Menschen mit Behinderungen	24
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2009	8	Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	24
Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2009	8	Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)	25
Klimaschutz und Energieeffizienz	11	Reduzierung von Barrieren	25
Blickwinkel Demografischer Wandel	11	Anpassung und Modernisierung von Heimen	25
Wohnungsangebot	12	Maßnahmen des Stadtumbaus	25
Wohnungsbestand in Köln	12	Denkmalgerechte Erneuerung	25
Geförderte Wohnungen in Köln	12	Verbesserung der Energieeffizienz	25
Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungs- bestand im Vergleich	12	Ausblick auf die Landesförderung 2010	25
Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke	13	Eckwerte des Wohnungsbauprogramms 2010	25
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	13	Passivenergiestandard	26
Wohnungsnachfrage	14	Ausblick	26
Einwohner und Haushalte in Köln	14	Wohnungsversorgung	28
Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	14	Antragstellung Wohnberechtigungsschein (WBS)	28
Wohnkosten	16	Quantitative Übersicht, Entwicklung	28
Kölner Mietspiegel	16	Ausblick	30
Ausblick	17	Wohnungsvermittlung – Belegungsvereinbarung	30
Mieten im geförderten Wohnungsbau	17	Service und Zahlen	31
		Nachrichten aus dem Mieterverein	33
		Wohnraumakquise – Vermieterservice	34

Wohnformen	35	Freistellungen	51
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	35	Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	51
Das Kölner Fördermodell		Zweckentfremdungen	51
„Mehrgenerationenwohnen“	35	Zustimmung zu nicht geförderten	
Übersicht der einzelnen Mehrgenerationen-Wohnprojekte	37	Modernisierungen	51
Mehrgenerationen-Wohnprojekt		Mietpreisüberprüfungen	52
„Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll	37	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	52
Mehrgenerationen-Wohnprojekt		Abgeschlossenheitsbescheinigungen	52
„Nürnberger Straße“	38	Umgewandelte geförderte Wohnungen	52
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa Stellwerk“	38	Ausblick	53
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“	39		
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“	39	Imageverbesserung	54
Barrierefreier Wohnraum, Bestand und Entwicklung	40	Hintergründe und Maßnahmen	54
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	40	Messen	54
Wohnprojekt „Haus Detmold“, Detmolder Str. in Köln-Merheim	41	Rheinische Immobilienstage in Köln	54
		WOWEX – Die neue Fachmesse für die Wohnungswirtschaft	55
		plan09	56
		Expo Real in München	57
		Fachvorträge	58
		Ausblick	58
Wohngeld	42		
Bedeutung des Wohngeldes	42	Kooperationspartner Mieterverein Köln	59
Organisation der Kölner Wohngeldstelle	42		
Aufgabenschwerpunkte	43	Kooperationspartner Kölner Haus- und Grundbesitzerverein	61
Auswirkungen der Novelle	43		
Ausblick	44	Kooperationspartner GAG	62
Wohnungserhaltung	45	Medienberichte	65
Wohnungsaufsicht	45		
Mietpreiskontrolle	46	Organigramm Amt für Wohnungswesen	70
Mietpreisüberhöhung	46		
Mietwucher	47	Serviceerufnummern	70
Wohnungsbestandsverwaltung	48	Impressum	U3
Bestands- und Besatzungskontrolle	48		
Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	49		
Ausblick	49		
Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	50		

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten jeweils am 31.12. eines Jahres

Indikatoren	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner	1.014.837	1.017.721	1.019.049	1.020.116	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303
Haushalte	510.577	513.261	514.268	515.761	516.838	523.733	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197
Bevölkerung in Haushalten	994.223	997.605	999.805	1.001.228	999.306	1.001.637	999.441	1.001.142	1.001.770	997.594	990.035
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95	1,94	1,94	1,94	1,93	1,91	1,89	1,88	1,88	1,88	1,88
Wohnungen	514.688	518.530	519.622	521.652	523.852	526.798	528.693	530.961	532.932	535.391	537.666
WE in Ein-/Zweifamilienhäuser	88.322	89.056	89.583	90.289	90.774	91.609	92.225	92.824	93.425	94.205	94.835
Wohnfläche/ Einwohner	35,61	35,83	35,94	36,11	36,30	36,51	36,69	36,89	37,07	37,55	37,75
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,20	70,34	70,49	70,60	70,72	70,90	71,00	71,20	71,30	71,50	71,63
Baugenehmigungen	3.610	2.351	2.632	2.949	2.795	2.685	3.184	3.072	4.146	2.544	2.339
Fertigstellungen	6.084	3.909	2.122	2.831	2.491	3.267	2.306	2.881	2.538	3.215	2.798
Abgeschlossenheitsbescheinigung	5.412	5.159	5.128	4.269	5.062	5.255	4.285	4.735	4.931	2.887	2.008
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschl. Eigentumsmaßnahmen)	68.493	67.466	66.337	64.482	62.573	59.279	56.346	52.354	48.925	46.845	42.982
Anteil der Sozialwohnungen in %	13,31	13,01	12,77	12,36	11,94	11,25	10,66	9,86	9,18	8,75	7,99
Bewilligung von Mietwohnungen	1.372	976	446	801	371	518	607	802	833	471	897
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	111	147	221	269	293	348	320	274	300	374	379
Bewill. von Mod. und ESP-Maßnahmen	970	1.530	1.055	4	52	4	3	*266	*275	*4	*48
Vermittlungsanträge (jährlich)	20.236	19.026	18.728	18.780	18.711	18.712	17.967	16.635	14.560	15.363	15.998
Vermittlungsanträge (Stichtag)	10.896	10.783	12.506	12.005	12.347	11.954	11.201	10.813	9.441	9.614	10.135
bezogene WE 1. Förderweg	6.427	5.988	5.760	4.997	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152	4.116	3.705

*Programm 2005 ausgelaufen, stattdessen ab 2006 Investive Bestandsförderung

Quelle: Amt für Wohnungswesen, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Im Rahmen der Föderalismusreform aus dem Jahre 2006 wurde den Ländern die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht übertragen. Bis zur Ausübung dieser Kompetenz durch das Land haben die bundesrechtlichen Regelungen weiter Bestand.

Im Berichtsjahr 2009 hat das Land von seiner Gesetzgebungskompetenz noch keinen Gebrauch gemacht, so dass das 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes weiter anwendbar blieb. Auf dessen Grundlage hat das Land die zur Umsetzung des WoFG notwendigen Richtlinien und Verordnungen entwickelt.

Für die tägliche Praxis waren 2009 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die Richtlinien „BestandsInvest“ sowie die Wohnheimbestimmungen (WHB) relevant. Die Bestimmungen regeln allgemeine Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge, Verfahrensgrundsätze und mehr. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestimmungen im Rahmen einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an. Hierfür erhält sie entweder Mittelkontingente, oder die Mittel werden projektgebunden zugewiesen.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Um auch städtische Ressourcen effizient einsetzen zu können, hat der Rat von der Verwaltung mehr Transparenz zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen eingefordert. Daraufhin hat die Verwaltung nach Zusammentragen vieler Parameter in der sogenannten Faktenanalyse Aussagen zur Angebotsentwicklung und Bedarfseinschätzung gemacht. Dabei ist festgestellt worden, dass pro Jahr circa 1300 neu gebaute geförderte Mietwohnungen notwendig wären, um den Status Quo zu halten.

Gegen eine solche Zielzahl, die annähernd eine Verdoppelung der Förderergebnisse der letzten Jahre darstellen würde, sprechen von der Stadt nicht beeinflussbare

Rahmenbedingungen. Sie wäre damit unrealistisch. Es bleibt daher bei der auch von der Kölner Politik geforderten Zielzahl von jährlich 1000 neuen geförderten Mietwohnungen. Konsequenz ist zwangsläufig, dass sich die Schere zwischen Angebot und Bedarf in diesem Segment weiter öffnet.

Die Faktenanalyse ist den Kölner Statistischen Nachrichten 6/2009 zu entnehmen (www-stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik).

Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus

Verkannt werden sollte nicht, dass längst nicht alle rund 43.000 in unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen noch preisgünstig sind. Andererseits können auch Wohnungen, die eine Mietpreisbindung nicht mehr haben, durch die rechtlichen Beschränkungen bei Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch noch preisgünstig sein. Auch Wohnungen für bestimmte Gruppen können preisgünstig sein, zum Beispiel Genossenschaftswohnungen, ferner Wohnungen mit „Defiziten“. Deutlich wird die Schwierigkeit, das Angebot an preiswerten Wohnungen genau zu quantifizieren. Aber selbst wenn dies gelingt, bleibt offen, wie viele preisgünstige Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit höherem Einkommen legal „blockiert“ werden. Unstrittig dürfte allerdings aufgrund der zuvor genannten Parameter sein, dass das Angebot bei weitem nicht dem Bedarf gerecht wird.

Wohnraumförderung – der „Königsweg“ von gestern und für heute

Den geförderten Wohnungsbau gibt es seit mehr als 60 Jahren. Er basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Die Zielsetzungen waren in dieser Zeit auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse abgestellt. Der geförderte Wohnungsbau hat sich im Laufe der Zeit, insbesondere mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2002, zu einer modernen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Sie reagiert auf veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, ist praxisfreundlich,

sozial ausgewogen und marktorientiert. Stets führte und führt die staatliche Förderung zu limitierten Mieten für Haushalte mit kleineren Einkommen. Diese Zweckbestimmung gibt es für andere Wohnungen, etwa für steuerlich geförderte, nicht, selbst wenn sie preisgünstig sein sollten. Insofern war und ist die Wohnraumförderung ein Königsweg für die Bereitstellung und Verteilung preisgünstigen Wohnraums. Mit zunehmender Einkommensspreizung wächst der Stellenwert dieser Förderung.

Die permanente Weiterentwicklung sichert ihren dauerhaften Bestand. Sie war zudem Vorreiter für viele Innovationen, die heute zum Standard geworden sind. Möglich war dies nur durch austarierte Förderkonditionen des Landes.

Aber auch das Amt für Wohnungswesen war 2009 sehr aktiv, um Image und Akzeptanz der Wohnraumförderung zu verbessern und vor allem knappe Grundstücksressourcen für diesen Zweck zu mobilisieren. Ein wesentlicher Baustein dieser Bemühungen war der Abschluss der neuen Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft zum Belegungsmanagement, die im März 2009 in Kraft getreten ist. Näheres hierzu wird in dem Kapitel „Wohnungsvermittlung – Belegungsvereinbarung“ erläutert.

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2009

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

Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2009

Neben dem gesetzlichen Auftrag der Wohnraumförderung, Haushalte mit kleineren Einkommen bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen, sollten Antworten gegeben werden auf

- das Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte in NRW
- den demografischen Wandel sowie
- den Klimaschutz beziehungsweise die Energieeffizienz zur Begrenzung gestiegener Energiekosten neben der Miete.

Diese Antworten bestanden neben speziellen Programmpunkten, unter anderem im experimentellen Wohnungsbau, in zusätzlichen finanziellen Anreizen. Für eine Antwort auf die Frage nach dem Auseinanderdriften der Mietwohnungsmärkte in NRW wird festgehalten, dass die landesweit unterschiedliche Bedarfslage für preisgünstige Wohnungen 2009 keine neue Erkenntnis war. Zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) in den Kommunen für den Neubau und den Bestand des Miet- und Eigentumswohnungsmarktes dienen gutachterliche Erkenntnisse. Die Grundlagen für eine marktorientierte Förderung bilden das vom Institut F+B in Hamburg, im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, erstellte Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“. Dieses baut auf den Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie „Wohnungsmarktabgrenzungen“ auf. Demnach war und bleibt Köln Schwerpunkt des Förderbedarfs.

Der Finanzierung der Wohnraumförderung diene im Berichtsjahr überwiegend das Landeswohnungsbauvermögen. Es besteht aus einem revolving Fonds, der über Jahre angesammelt wurde. Damit dieses Vermögen nicht aufgezehrt wird, erfolgte die Mittelvergabe ausschließlich in Form von zinsgünstigen Darlehen.

Ursprünglich standen 2009 landesweit 950 Millionen Euro zur Umsetzung des WoFP zur Verfügung, davon mehr als die Hälfte für die Eigentumsförderung. Wegen der großen Nachfrage nach Fördermitteln in vielen Programmpunkten wurden in NRW letztlich rund 1 Milliarde Euro Darlehen zur Verfügung gestellt.

Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2009

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen gehen in Kurzform aus den folgenden beiden Darstellungen hervor. Diese plakative Darstellung dient als erste Information für Investoren und Selbstnutzer. Beim Bau von Mietwohnungen wird auf den ebenfalls beigefügten Renditevergleich „gefördert“ und „freifinanziert“ hingewiesen (Seite 11).

Soziale Wohnraumförderung Neuschaffung von Mietwohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude und Mieteinfamilienhäusern			
Ziel:	Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende – mit Belegungsbindungen für die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen		
Antragsberechtigt:	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit		
Gefördert werden:	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die neu geschaffen werden.		
Art und Höhe der Förderung:	Bei Belegung mit Mietern der Einkommengruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG (Mieter mit WBS – A)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	1.400,00 € je qm maximal	5.000 € je Whg.
	größer als 62 qm	1.400,00 € je qm maximal	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000 € je Haus Weitere Zusatzdarlehen (zum Beispiel Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (= Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40 % über die Grenzen des § 9 (2) WoFG hinaus)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
	35 – 62 qm	885,00 € je qm	2.000 € je Whg.
	größer als 62 qm	885,00 € je qm	
	Zusatzdarlehen für Aufzüge 2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug) Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von 10.000 € je Haus Weitere Zusatzdarlehen (zum Beispiel Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
Darlehenskonditionen:	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag		
Wesentliche Bedingungen:	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung. Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B. Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre		
Miete:	Einkommensgruppe A: 5,10 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Einkommensgruppe B: 6,20 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,40 €/qm/mtl. Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich vom Ursprungsbetrag		
Belegungsrechte	Einkommensgruppe A: 15 oder 20 Jahre – Besetzungsrecht Einkommensgruppe B: 15 oder 20 Jahre – allgemeine Belegungsbindung		
Rechtl. Grundlagen	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW, BGB		
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven, Technik: Herr Mölleken,	Tel. 0221-221-24276 Tel. 0221-221-24139
Weitere Informationsquellen:	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de	

Soziale Wohnraumförderung

Förderung selbstgenutzten Wohnraums

Ziel:	Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 50 %	
Antragsberechtigt:	– Haushalte mit mind. 1 Kind, dass die Voraussetzungen gem. § 32 I–V EStG erfüllt oder dessen Geburt innerhalb von 6 Monaten erwartet wird – Haushalte mit mindestens 1 schwerbehinderten Person	
Gefördert werden:	Neubau, Ersterwerb, Erwerb bestehenden Wohnraums (Eigenheim, Eigentumswohnung) – die u. g. Beträge beziehen sich auf <u>neue</u> Objekte – für Bestandsimmobilien reduziert sich der Betrag auf 60 % (bzw. 70 %, wenn der Bauantrag nach 1995 gestellt wurde). Das Starterdarlehen wird jeweils in voller Höhe gewährt.	
Art und Höhe der Förderung:	Modell A Grundbetrag 75.000,00 € Kinderbonus je Kind 5.000,00 € Stadtbonus 25.000,00 € Starterdarlehen 12.000,00 € (nur Modell A)	Modell B Grundbetrag 55.000,00 € Kinderbonus je Kind 5.000,00 € Stadtbonus 25.000,00 €
	zusätzliches Darlehen für Schwerbehinderte bis höchstens 20.000,00 €	
Darlehenskonditionen:	Modell A (innerhalb der Einkommensgrenze) zinsfrei, 0,5 % Verwaltungskosten, Tilgung 1 %	Modell B (Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 %) 2 % Zinsen, 0,5 % Verwaltungskosten, Tilgung 1 %
	(Tilgung bei Erwerb von vorhandenem Wohnraum 4 %)	
Wesentliche Bedingungen:	Einhaltung der Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 10 % (davon mind. 5 % Eigenkapital), Bankdarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 % Tilgung Einhaltung des KfW-60-Standards (es sei denn, dass der Bauantrag vor dem 10.02.2009 gestellt oder der Kaufvertrag vor diesem Datum abgeschlossen wurde) Familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bzgl. Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum, angemessene Kosten pro qm) gem. Anlage 1 WFB	
Rechtl. Grundlagen	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) Einkommensprüfungserlass, Wohngeldverwaltungsvorschrift (WoGVwV) Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW	
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven, Tel. 0221/ 221-24276 Technik: Herr Mölleken, Tel. 0221/ 221-24139
Weitere Informationsquellen:	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de www.mbv.nrw.de

Beispielhafte Berechnung der zu erwartenden Rendite in Abhängigkeit von den Gesamtkosten

Gesamtkosten	20% EK	Darlehen Land je qm ¹⁾	Bankdarlehen 4,50%	Verw Kosten Mietausfallw.	Kosten qm/jährl.	Erträge ²⁾ qm/jährl.	EK-Rendite in %	Zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung bei		
								8 € Miete	9 € Miete	10 € Miete
1.900,00 €	380,00 €	1.400,00 € 14,00 €	120,00 € 5,40 €	12,00 €	31,40 €	61,20 €	7,84	4,11	7,26	10,42
2.000,00 €	400,00 €	1.400,00 € 14,00 €	200,00 € 9,00 €	12,00 €	35,00 €	61,20 €	6,55	3,00	6,00	9,00
2.100,00 €	420,00 €	1.400,00 € 14,00 €	280,00 € 12,60 €	12,00 €	38,60 €	61,20 €	5,38	2,00	4,86	7,71
2.200,00 €	440,00 €	1.400,00 € 14,00 €	360,00 € 16,20 €	12,00 €	42,20 €	61,20 €	4,32	1,09	3,82	6,55
2.300,00 €	460,00 €	1.400,00 € 14,00 €	440,00 € 19,80 €	12,00 €	45,80 €	61,20 €	3,35	0,26	2,87	5,48
2.400,00 €	480,00 €	1.400,00 € 14,00 €	520,00 € 23,40 €	12,00 €	49,40 €	61,20 €	2,46	-0,50	2,00	4,50
2.500,00 €	500,00 €	1.400,00 € 14,00 €	600,00 € 27,00 €	12,00 €	53,00 €	61,20 €	1,64	-1,20	1,20	3,60
2.600,00 €	520,00 €	1.400,00 € 14,00 €	680,00 € 30,60 €	12,00 €	56,60 €	61,20 €	0,88	-1,85	0,46	2,77
2.700,00 €	540,00 €	1.400,00 € 14,00 €	760,00 € 34,20 €	12,00 €	60,20 €	61,20 €	0,19	-2,44	-0,22	2,00

1) Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug u.a. unberücksichtigt - 2) Keine Einnahmen für Garagen angesetzt

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Wohnungsneubau gab es bei der Eigentumsförderung finanzielle Anreize zur Energie-Einsparung (Klimabonus). Bei neu geförderten Mietwohnungen konnte beim Einsatz regenerativer Energien und gleichzeitiger Senkung der Nebenkosten die Bewilligungsmiete geringfügig erhöht werden.

Weitere Förderangebote trafen ausschließlich den bereits geförderten Wohnungsbestand (Eigenheime und Mietwohnungen), wobei Hochhäuser von einer Förderung ausgeschlossen waren. In Köln dürften die Mietwohnungspotenziale, die hier für eine Förderung in Betracht kamen, bei etwa 6 % des Gesamtbestandes liegen. Zur Erreichung klimapolitischer Ziele ist dies ein bescheidener Beitrag, der aber durch weitere Förderprogramme außerhalb der Wohnraumförderung des Landes ergänzt wird, zum Beispiel durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Blickwinkel Demografischer Wandel

Im Mietwohnungsneubau dominiert bei den Investoren die Universalwohnung, die für unterschiedlichste Nachfrager nutzbar ist. Barrierefreiheit ermöglicht älteren

Menschen eine optimale Nutzung bei weitestgehend selbständiger Lebensführung. Haushalten mit Kindern wird die Nutzung der Wohnung durch Barrierefreiheit wesentlich erleichtert. Was den Standort angeht bestehen allerdings des Öfteren unterschiedliche Präferenzen bei diesen Nutzergruppen. Dennoch ist eine gemeinschaftliche Nutzung der geförderten Wohnungen durch mehrere Generationen der Regelfall, wenn die unterschiedlichen Grundrisse der Wohnungen dies erlauben.

Bei Bedarf können für ältere Menschen ambulante Betreuungsleistungen organisiert werden. Diese Möglichkeit besteht auch, wenn sogenannte Gruppenwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen älterer, pflegebedürftiger oder behinderter Menschen gefördert werden. Ebenso kann eine in Mietwohnungsbestände eingebettete stationäre Pflegeeinrichtung gefördert werden. Nähere Ausführungen erfolgen im Kapitel „Wohnformen“.

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Miet-Einfamilienhäusern dar. Mit diesen Angeboten können auch Haushalte mit Kindern in der Stadt gehalten werden mit entsprechenden Auswirkungen auf den demografischen Wandel.

Wohnungsangebot

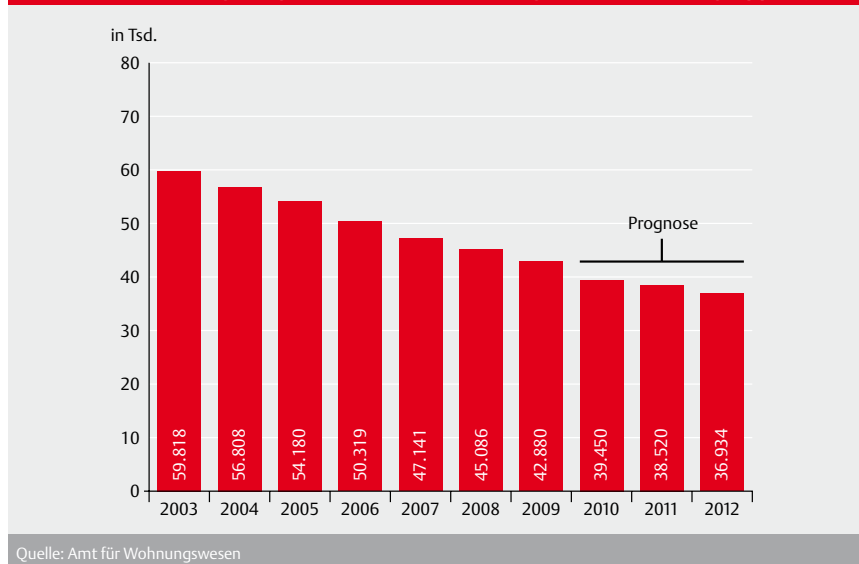
Wohnungsbestand in Köln

Zum 31.12.2009 verfügte Köln über 537.666 Wohnungen. Gegenüber 2008 ist der Wohnungsbestand also um 2.275 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) angestiegen.

Dagegen ist, wie das nebenstehende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen trotz Neuförderungen erneut zurückgegangen. Dieser Trend wird sich alleine aufgrund der planmäßigen Bindungsausläufe in erheblichem Umfang weiter fortsetzen. In der Prognose für die kommenden Jahre sind die erst mit Bezugsfertigkeit in den Bestand kommenden neu geförderten Wohnungen noch nicht berücksichtigt. Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungsuchenden in der Regel somit erst nach etwa zwei Jahren zur Verfügung. Aus den Bewilligungsjahren ab 2005 wurden 863 Mietwohnungen im Jahre 2009 bezugsfertig. Tatsächlich bezogen wurden (zum Beispiel aufgrund der Kündigungsfristen) davon 609 Wohnungen. Die Zahl der in 2009 bezugsfertig gewordenen frei finanzierten Mietwohnungen liegt mit 371 deutlich darunter. Bereits eine Kompensation des Bestandesverlustes durch Neuförderung muss aber aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat sich dadurch erneut verringert. Aus der anschließenden Kartendarstellung wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind.

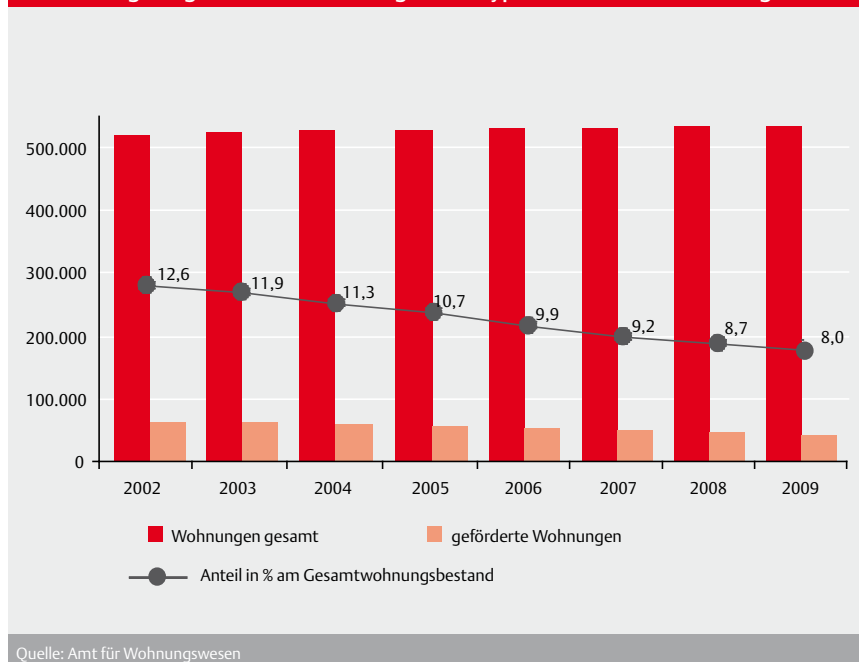
Geförderte Wohnungen in Köln

Bestandsentwicklung der geförderten Mietwohnungen (Einkommensgruppe A)



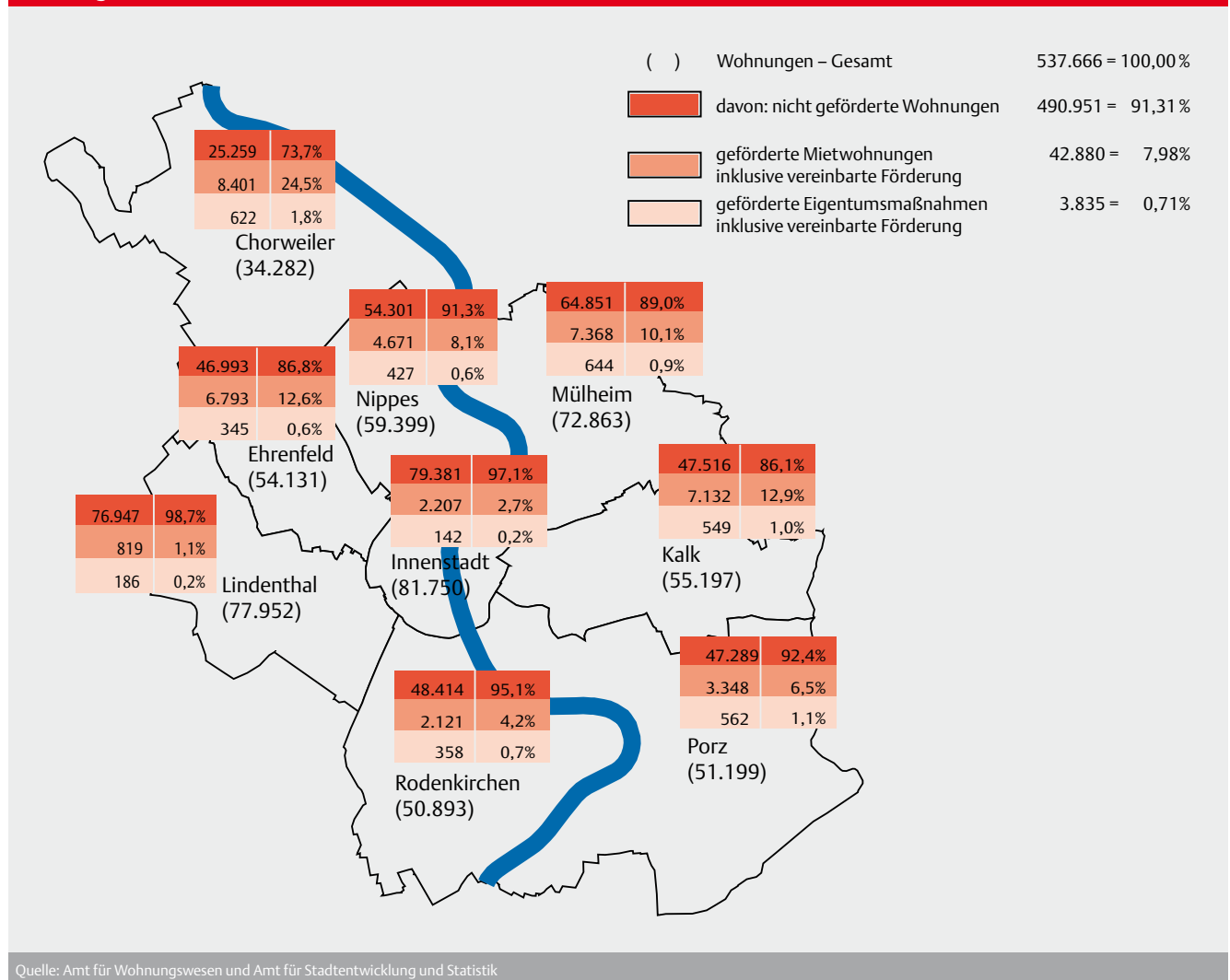
Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich

Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus – Typ A – zum Gesamtwohnungsbestand



Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke

Wohnungen 31.12.2009 in Köln



Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

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

Auf gesicherte Erkenntnisse hierzu kann nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft. Im geförderten Wohnungsbau ist die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen auf dem Stand einer zu vernachlässigenden Größenordnung

(1,62 % in Köln, 2,1 % in NRW) geblieben, was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet.

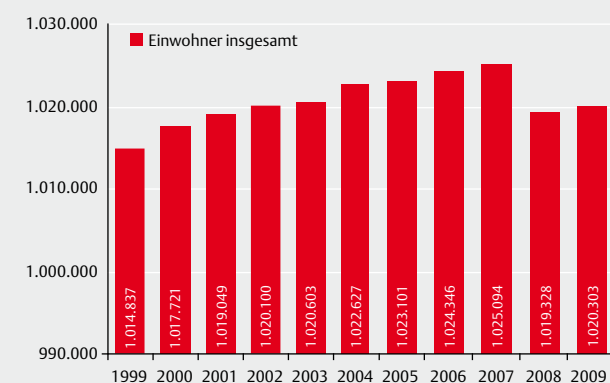
Hierfür spricht auch die anhaltend geringe Fluktuationsquote mit knapp über 7 % (in NRW 11 %). Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9 % hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer eine preisgünstige Wohnung gemietet hat, gibt sie nur aus besonders dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht eine steigende Nachfrage gegenüber.

Wohnungsnachfrage

Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12.2009 lebten in Köln 1.020.303 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Diese lebten in 531.197 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich mit 1,88 Personen gegenüber 2008 nicht verändert. 2009 bestand die Hälfte der Kölner Haushalte aus Einzelpersonen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1999 sowie die Haushaltsgrößen 2009 sind den folgenden Schaubildern zu entnehmen.

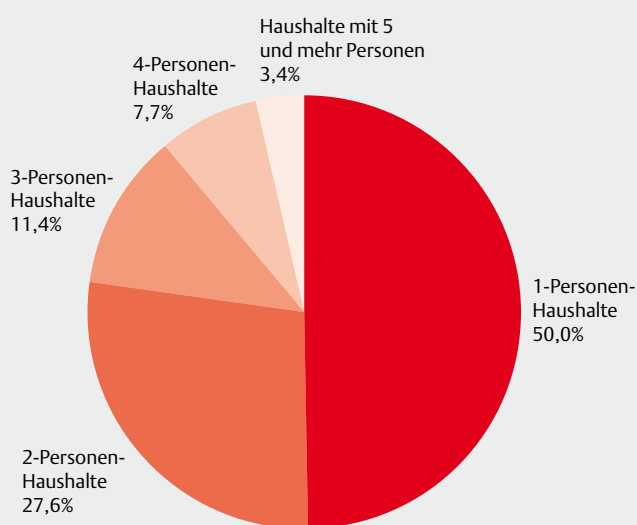
Einwohnerzahl 1999 – 2009



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

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Haushaltsgrößen 2009



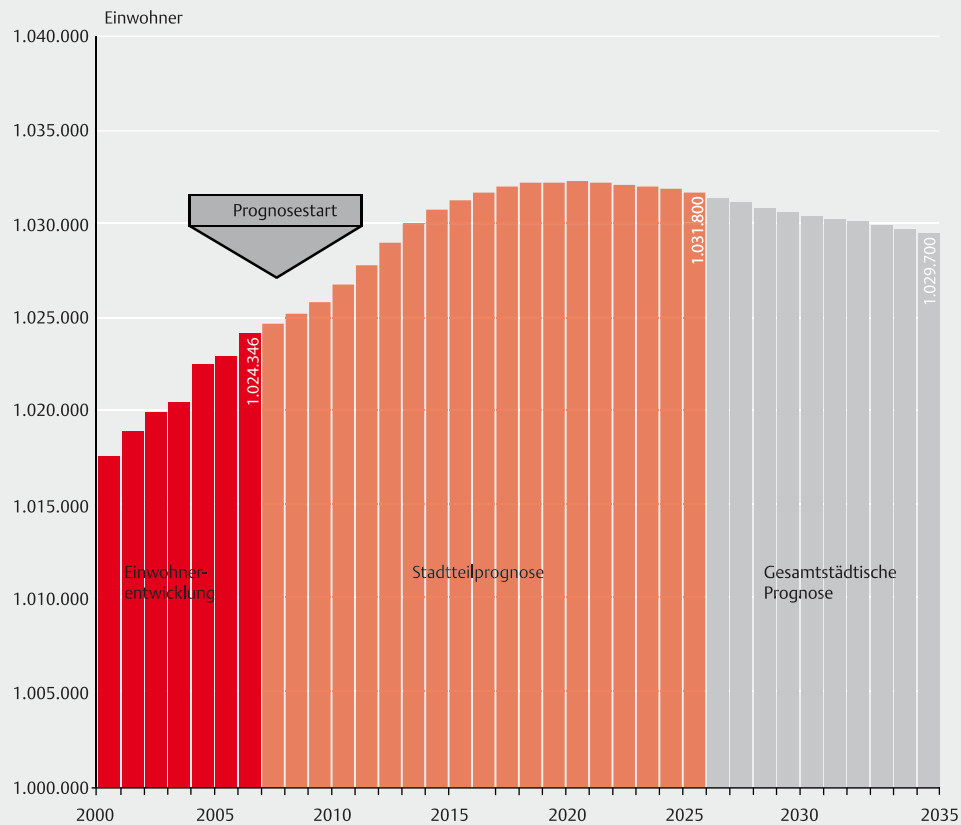
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bleibt Köln Wachstumsstadt – auch in den kommenden Jahren steigt die Einwohnerzahl moderat weiter. Es wird erwartet, dass Köln im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von über 1,032 Millionen erreichen wird. Zwischen 2020 und 2025 soll die Einwohnerzahl nahezu stabil bleiben und nur minimal auf 1.031.800 zurückgehen. Die Projektion für die dann folgenden zehn Jahre geht weiterhin von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus und sieht die Stadt Köln bis zum Jahr 2035 bei 1,030 Millionen Einwohnern (1.029.700). Die neue statistische Einwohnervorausberechnung attestiert Köln somit auf lange Sicht moderates, aber stabiles Wachstum.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte die maßgebliche Größe. Nach der aktuellen Haushaltsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik wird erwartet, dass die Zahl der Haushalte bis 2025 um 11.000 von 531.200 im Jahr 2009 auf 542.500 ansteigen und bis zum Ende der Prognose im Jahr 2035 nur geringfügig um 300 auf 542.200 zurückgehen wird. In dieser Zeit wird die durchschnittliche Zahl der zu einem Haushalt gehörenden Familienmitglieder von zurzeit 1,88 auf 1,85 zurückgehen. Von daher ist zu erwarten, dass der Wohnungsbedarf wegen der Zunahme der Haushalte bei ansteigender Bevölkerungszahl weiterhin bestehen wird. Grundsätzliches Ziel muss es deswegen bleiben, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereitzustellen.

Bevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis 2035



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Entwicklung der Haushalte 2005 bis 2035

Jahr	Haushalte insgesamt	Zahl der Personen im Haushalt					Personen je Haushalt
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
absolut							
2005	528.823	263.176	143.491	63.333	41.352	17.471	1,89
2006	531.290	265.825	143.747	63.097	41.168	17.453	1,88
2007	532.513	268.433	143.769	60.752	41.335	18.224	1,88
2008	530.429	266.978	143.706	60.664	41.039	18.042	1,88
2009	531.197	265.587	146.680	60.296	40.695	17.939	1,88
2010	536.400	272.100	145.400	60.100	40.700	18.000	1,87
2015	540.600	274.500	148.400	59.800	40.100	17.800	1,86
2020	542.100	274.300	151.300	59.300	39.500	17.600	1,86
2025	542.500	273.500	153.800	58.800	39.000	17.300	1,86
2030	542.100	272.300	155.700	58.300	38.600	17.100	1,85
2035	542.200	271.700	157.500	57.800	38.200	17.000	1,85
in %							
2005	100	49,8	27,1	12,0	7,8	3,3	–
2006	100	50,0	27,1	11,9	7,7	3,3	–
2007	100	50,4	27,0	11,4	7,8	3,4	–
2008	100	50,3	27,1	11,4	7,7	3,4	–
2009	100	50,0	27,6	11,4	7,7	3,4	–
2010	100	50,7	27,1	11,2	7,6	3,4	–
2015	100	50,8	27,5	11,1	7,4	3,3	–
2020	100	50,6	27,9	10,9	7,3	3,2	–
2025	100	50,4	28,4	10,8	7,2	3,2	–
2030	100	50,2	28,7	10,8	7,1	3,2	–
2035	100	50,1	29,1	10,7	7,0	3,1	–

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

Der „Kölner Mietspiegel“ (KMSP) dient als Richtlinie zur Ermittlung beziehungsweise Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnbereich. Geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements (unter 30 Quadratmetern (qm) Wohnfläche) werden hierin nicht abgebildet.

Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes angemessenen Miete. Bei Gericht dient er oftmals als Instrument für die Prüfung der Rechtmäßigkeit von Mieterhöhungsverlangen und bei den Kommunalverwaltungen als Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungen) und weiteren Vorschriften.

Es gibt derzeit zwei Arten eines Mietspiegels. Der qualifizierte Mietspiegel besitzt gegenüber dem einfachen Mietspiegel den Vorteil, dass im gerichtlichen Verfahren widerlegbar vermutet wird, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil kommt in Köln aber nicht zum Tragen, da der für Köln geltende einfache Mietspiegel bei den ansässigen Gerichten einen hohen Stellenwert genießt und in Mieterhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht von den Gerichten anerkannt ist. Insofern benötigt Köln derzeit keinen in der Erstellung und Fortschreibung teuren qualifizierten Mietspiegel.

KÖLNER MIETSPIEGEL NOVEMBER 2008

GRUPPE 1

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	1	3,80 – 5,30	4,40 – 5,70	–
	2	5,15 – 6,90	5,60 – 7,50	6,15 – 7,95
B Wohnungen um 60 m ² Größe	1	3,60 – 5,30	4,30 – 5,60	–
	2	5,05 – 6,90	5,40 – 7,40	6,00 – 7,95
C Wohnungen um 80 m ² Größe	1	3,70 – 5,15	4,20 – 5,50	–
	2	4,80 – 6,65	5,30 – 7,10	5,90 – 7,55
D Wohnungen um 100 m ² Größe	1	3,50 – 4,95	3,90 – 5,30	–
	2	4,65 – 6,25	5,10 – 6,80	5,70 – 7,05
E Wohnungen um 120 m ² Größe	1	3,45 – 4,55	3,90 – 5,20	–
	2	4,45 – 5,90	5,00 – 6,60	5,40 – 6,95

GRUPPE 2

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	5,95 – 8,05	6,70 – 8,70	7,35 – 9,30
	3	6,35 – 8,50	7,30 – 9,30	7,95 – 9,95
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	5,60 – 7,90	6,50 – 8,60	7,00 – 9,00
	3	6,05 – 8,25	6,90 – 9,10	7,50 – 9,70
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	5,60 – 7,40	6,10 – 8,10	6,55 – 8,60
	3	5,80 – 8,05	6,40 – 8,60	7,15 – 9,15
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	5,25 – 7,40	5,90 – 7,70	6,35 – 8,10
	3	5,40 – 7,70	6,00 – 8,20	6,70 – 8,80
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	5,00 – 7,10	5,70 – 7,60	6,35 – 8,00
	3	–	6,00 – 8,00	6,80 – 8,75

GRUPPE 3

Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	6,80 – 9,20	7,85 – 10,15
	3	–	7,80 – 10,00	9,10 – 11,35
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	6,40 – 8,80	7,35 – 9,70
	3	–	7,40 – 9,80	8,50 – 11,10
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	6,00 – 8,60	6,95 – 9,30
	3	–	7,00 – 9,20	8,15 – 10,45
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	5,80 – 8,20	6,70 – 9,10
	3	–	6,70 – 8,90	7,70 – 9,95
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	5,60 – 8,00	6,60 – 8,75
	3	–	6,30 – 8,70	7,45 – 9,70

GRUPPE 4

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2006* bezugsfertig wurden

Euro/m ² :		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	8,00 – 10,10	9,30 – 10,50
	3	–	8,50 – 10,60	9,85 – 11,50
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	8,00 – 9,80	8,60 – 10,50
	3	–	8,50 – 10,20	9,40 – 11,10
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	7,90 – 9,70	8,80 – 10,30
	3	–	8,50 – 10,20	9,20 – 10,90
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	7,50 – 9,40	8,40 – 10,20
	3	–	8,00 – 9,90	8,90 – 10,50
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	7,10 – 9,30	8,00 – 10,00
	3	–	7,80 – 9,70	8,60 – 10,50

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe 1

Bei den Wohnungen der Gruppe 1 handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis zum 31.12.1960 erstellt und bezugsfertig wurden, und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe 1 die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräuschs- und Geruchsbelastung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich **erheblich** beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Mittlere Wohnlagen

a) Standard

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

b) gut

Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Unterguppierung ist die Miete zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.

Sehr gute Wohnlagen

Die sehr guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte, in der Regel zweigeschossige, in Villenlagen bis zu viergeschossige Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Ist maßgebend, wenn alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen- / Gebäude- oder Blockheizung). Bei einer anderen nur überwiegenden Versorgung der Wohnung mit Wärme (z.B. mit Einraum-, Elektro-, Nachtspeicher), ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietspanne angemessen. Einzelne Radiatoren sind hingegen nicht als Heizung zu bewerten.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I und II),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terasse, Loggia, Garten vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitärreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
 - Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
 - Es muss eine Heizung im Sinne der Erläuterung nach Nr. 4a vorhanden sein
- In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanieren Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Aufbau und Struktur des KMSP können dem hier abgebildeten, auch im Berichtsjahr geltenden, Mietspiegel 2008 entnommen werden; ebenso die an der Aufstellung beteiligten Institutionen.

Der KMSP darf nicht mit einem „ausgehandelten“ Mietspiegel verglichen werden, da er von unabhängiger Stelle, nämlich der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Köln (RIB) im Zusammenwirken mit verschiedenen, in der Wohnungswirtschaft tätigen, Unternehmungen und der Stadt Köln, vertreten durch das Amt für Wohnungswesen, erstellt und alle zwei Jahre auf einer breiten Datenbasis fortgeschrieben wird.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels sind dabei nur die Mieten zu berücksichtigen, die innerhalb der letzten vier Jahren vor dem Erhebungszeitraum neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) worden sind.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel kann über die nachfolgend genannte Internetadresse der Rheinischen Immobilienbörse e.V. Köln gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden.

www.rheinische-immobilienboerse.de

Ausblick

Der Arbeitskreis KMSP hat im Laufe des Jahres mit den Beratungen und Festlegungen zu den Rahmenbedingungen des Mietspiegels 2010 begonnen, wobei bereits jetzt feststeht, dass es im Großen und Ganzen bei der bisher bewährten Form des Mietspiegels für Köln bleibt (einfacher Mietspiegel mit Ausweisung von Spannenwerten).

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage (Grundstück / Wohnung), Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. In innerstädtischen Wohnlagen liegen die Mieten überwiegend im oberen Bereich. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. In Randlagen und bei Souterrainwohnungen können sich niedrigere Mieten ergeben. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Kleinappartements und Einfamilienhäuser sind nicht erfasst.

Es handelt sich um die „Nettokaltmiete“ je m² Wohnfläche.

Betriebskosten können gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Abrechnung und Umlage der Betriebskosten richten sich nach den **mietvertraglichen Vereinbarungen**.

Zusätzliche Kosten können anfallen für:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsanenne / Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind

sowie für Schönheitsreparaturen. Diese zusätzlichen Kosten sind somit nicht in der ausgewiesenen Mietspiegelmiete enthalten.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

KÖLNER MIETSPIEGEL

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Stadtgebiet Köln

zusammengestellt bei der

RHEINISCHE IMMOBILIENBÖRSE E. V.

durch

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

– Verband der privaten Wohnungswirtschaft – Mieterverein Köln e.V.

Rheinische Immobilienbörse e. V.

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.

unter Mitarbeit von

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler

Verwalter und Sachverständigen

Region West e.V.

Die Erhebungsphase für die Fortschreibung des KMSP 2010 ist für die Monate April bis Juli 2010 vorgesehen.

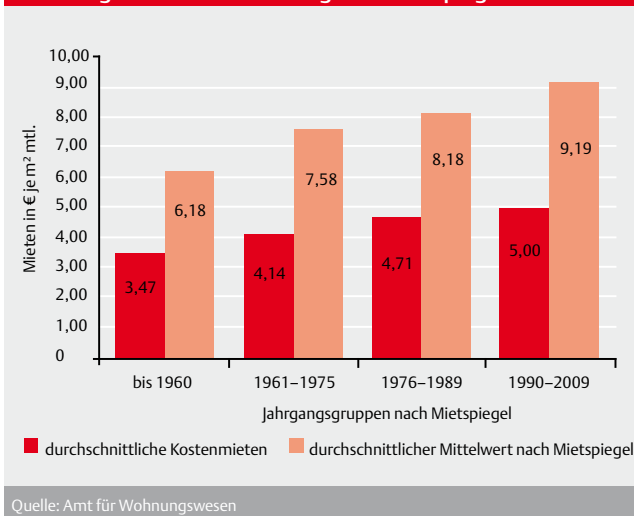
Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietspiegelwerte grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Der Vermieter kann hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen ergibt, die er für das Objekt hat. Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum aus November 2008. In beiden Fällen ist die Nettokaltmiete gemeint.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel beträgt 7,38 Euro je qm Wohnfläche monatlich, der aller Kostenmieten 4,33 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen

also um 3,05 Euro je qm Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbau. Bei den neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig geworden sind, ist der Unterschied mit 4,19 Euro sogar noch größer. Während die Kostenmieten bei nahezu unveränderten Zinsen konstant bleiben, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau kontinuierlich an.

Kostenmieten im Vergleich zu den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau auf der Grundlage des Mietspiegels 2008



Wohnraumförderung 2009 – Fakten und Ergebnisse

Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus

Die auf der Grundlage des 2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetzes erfolgte Förderung von Mietwohnungen stellt ein sehr attraktives Instrument dar. Geförderte Wohnungen sind inzwischen von freifinanzierten Mietwohnungen nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, Energieeffizienz (für neu zu schaffende Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen wurde der „Kfw 60 Standard“ verbindlich eingeführt), gute Architektur, Beleuchtungsmanagement usw. sind nur einige Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Als weiteres Ziel gilt es, bessere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen, denn auch an diesen Standorten wohnen Haushalte mit kleinen Einkommen, die nicht wegziehen möchten, weil sie vielfältige Kontakte im Stadtteil mit all seinen Einrichtungen geknüpft haben. Deshalb soll der geförderte Wohnungsbau auch dort zunehmend Fuß fassen. Nachdem Bausünden vor allem in den 70er Jahren den geförderten Wohnungsbau in Verruf gebracht haben, ist es nun weiterhin wichtig, die Vorzüge der neuen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und für sie zu werben. Ohne diese Werbung, verbunden mit gutem Service, würde die Wohnraumförderung vor schwierigen Zeiten stehen mit wahrscheinlich erheblichen Folgen für Haushalte mit kleineren Einkommen. Die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung von Image und Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaus sind dem Kapitel „Imageverbesserung“ zu entnehmen.

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit kleineren Einkommen erschwinglich wurde, hat das Land NRW zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasste den Neubau oder erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb einer bereits vorhandenen Immobilie. Voraussetzung war unter anderem die Einhaltung einer Einkommensgrenze (Typ A mit höheren Darlehen) oder eine Überschreitung dieser Grenze bis zu 40 % (Typ B mit geringeren Darlehen). 2009 war der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben,

besonders hoch. Es lagen insgesamt 731 Anträge (2008 = 640) zur Bearbeitung vor. In 379 Fällen (2008 = 374) wurde eine Förderzusage erteilt, davon in 37 % der Fälle für den Erwerb einer bereits vorhandenen Immobilie. 90 Anträge (95) wurden aus unterschiedlichsten Gründen abgelehnt oder zurückgenommen. 262 Anträge waren in das Jahr 2010 zu übernehmen, vor allem weil diese Anträge erst sehr spät gestellt wurden oder aus anderen Gründen noch nicht entscheidungsreif waren.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 34 Millionen Euro (2008 = 29 Millionen Euro) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 89.710 Euro (2008 = 77.500 Euro). Dies entspricht einem Zinsvorteil von über 3.100 Euro je Fall und Jahr.

Der Schwerpunkt der Förderung lag in den Stadtbezirken Nippes, Kalk und Porz.

Beispiele für geförderte Eigentumsmaßnahmen:



Einfamilienhaus Köln-Altbrück



Eigentumswohnungen in Köln-Widdersdorf, Unter Linden

Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995

Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995		
Jahr	Anzahl der geförderten Objekte	Höhe der Landesmittel (€)
1995	105	5.747.763
1996	69	3.507.949
1997	99	5.876.468
1998	123	5.958.698
1999	111	7.138.453
2000	147	9.610.549
2001	221	14.091.204
2002	268	17.193.465
2003	293	20.793.129
2004	348	23.527.150
2005	320	20.591.450
2006	274	17.864.750
2007	300	19.567.850
2008	374	28.782.000
2009	379	33.713.000
Prognose 2010	400	33.500.000

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Hier ist erkennbar, dass die Förderzahlen von 2000 bis 2004 kontinuierlich gestiegen sind. Der leichte Rückgang in den Jahren 2005 bis 2007 kann in Anbetracht der Antragszahlen in 2008 und 2009 vernachlässigt werden. Gründe für die Steigerung sind die stetige Verbesserung der Förderkonditionen, insbesondere beim Erwerb von Wohnraum aus dem Wohnungsbestand, und die Ausweitung des berechtigten Personenkreises.

Aber auch die Grundstücksbereitstellung durch die Stadt Köln im Rahmen des Sonderstandortprogramms für preisgünstige Einfamilienhäuser sowie die seit längerer Zeit günstigen Zinsen für Hypothekendarlehen spielen eine nicht unerhebliche Rolle.



Mietwohnungen Emmericher Straße in Köln-Niehl

Förderung von Mietwohnungen

Auch bei der Förderung von Mietwohnungen hat das Interesse von Investoren stark zugenommen. Die Zahl der Beratungen – oft ohne eigenes Grundstück, zum Teil aber auch einschließlich Standortprüfung – lag 2009 bei 410. Daraus resultierten 2.524 geschätzte oder ermittelte Wohnungszahlen. Konkret angekündigt waren Anträge für rund 1.650 Wohnungen. Wegen Bonitätsproblemen, Problemen mit dem Baurecht usw. sind aber Anträge ausgefallen. Fertig geprüft und bewilligungsfähig wurden Anträge für 1.014 Wohnungen.

Darin enthalten waren allerdings 3 Anträge auf „Komplettförderung“ mit insgesamt 84 Wohnungen, über die eine beim Ministerium für Bauen und Verkehr eingesetzte Kommission erst im Jahre 2010 entscheiden wird, sowie 33 Wohnungen, für die keine Mittel im Jahre 2009 zugeteilt werden konnten. Hierzu gab es aber den Hinweis auf eine frühe Mittelbereitstellung in 2010. Demzufolge wurden im Berichtsjahr 897 Mietwohnungen bewilligt. Berücksichtigt man die 84 Wohnungen aus der Komplettförderung sowie die bewilligungsreifen Anträge mit insgesamt 33 Wohnungen, wurde die vom Rat vorgegebene Zielzahl von „1.000 geförderten Wohnungen im Jahr“ erreicht.

Die Schwerpunkte der Förderung lagen 2009 in den Stadtbezirken Kalk mit 532 Wohnungen und Mülheim mit 194 Wohnungen. 89,3 % der Wohnungen wurden stadtweit für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ finanziert.

Wie schon dargestellt, sind auch 3 Anträge im Rahmen der Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten abschließend bearbeitet worden. Das Land hat hier erstmals ein Angebot zur Modellförderung für Mietwohnungen in Kommunen mit hohem Kostenniveau unterbrei-



Mietwohnungen Buchheimer Weg in Köln-Ostheim

tet, mit dem ein besonderer Anreiz durch die Förderung aus einer Hand (80 % Finanzierung der Wfa, 20 % Eigenkapital) gesetzt wird.

Wohnungspolitisches Ziel ist es, Segregation zu vermeiden und Projekte mit besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auf innenstadtnahen Standorten zu initiieren. Nach dieser Vorgabe werden Mietwohnungen gefördert, die sich an den nachfolgenden Qualitätskriterien orientieren:

- Lage des Grundstücks in innerstädtischen beziehungsweise innenstadtnahen Quartieren oder in Umstrukturierungsgebieten
- möglichst unter 20 Wohnungen, höchstens 25 Wohnungen pro Hauseingang sowie Erschließung mit Aufzug in Liegendtransportmaßen
- großzügige, lichtdurchflutete Eingangsbereiche und Treppenhäuser
- Erdgeschosswohnungen mit Garten sowie Obergeschosswohnungen mit qualitätsvollen Balkonen, Loggien oder Terrassen
- städtebauliche Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung sowie sonstige städtebauliche Qualitätskriterien der Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen
- intensive Begrünung der Freiflächen, insbesondere auch auf Tiefgaragendächern (hohe Erdüberschüttungen mit Intensivbegrünung)

Förderanträge waren und sind über die Bezirksregierung Köln dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW vorzulegen. Zur Beurteilung der Anträge wurde eine unabhängige Auswahlkommission berufen, die dem Ministerium Projekte empfiehlt. Die erforderlichen Mittel werden projektbezogen und zusätzlich bereitgestellt.

Eingesetzte Mittel Land/Stadt

Neben der Anzahl von Wohnungen ist nachfolgend der Einsatz der Landesmittel und der städtischen Mittel in den einzelnen Förderwegen ab 1994 dargestellt. Selbst in Zeiten geringen Fördervolumens ist der Anteil der Landesmittel allein in diesem Segment ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk, den Arbeitsmarkt und so weiter.

Eingesetzte Fördermittel 1994 – 2009

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städt. Mittel (€)
1994	1. Förderweg	907	58.000.900	17.573.233
	2. Förderweg	720	26.750.382	10.890.178
1995	1. Förderweg	1.147	74.551.929	11.846.763
	2. Förderweg	537	40.958.042	5.596.805
1996	1. Förderweg	1.274	80.002.761	9.274.425
	2. Förderweg	688	25.692.068	5.259.148
	3. Förderweg	34	578.527	0
1997	1. Förderweg	1.634	100.497.200	12.914.670
	2. Förderweg	565	19.948.672	4.673.974
	EA	45	2.074.056	0
1998	1. Förderweg	1.004	63.054.458	12.293.911
	2. Förderweg	235	7.879.916	159.932
1999	1. Förderweg	1.106	71.321.894	10.242.301
	2. Förderweg	266	10.146.692	3.782.946
2000	1. Förderweg	823	42.289.770	1.410.807
	2. Förderweg	153	5.819.411	891.795
2001	1. Förderweg	335	23.976.470	470.695
	2. Förderweg	63	2.075.341	528.113
	3. Förderweg	48	1.600.650	0
2002	1. Förderweg	688	49.764.400	443.731
	3. Förderweg	113	4.957.000	338.290
2003	Einkommensgruppe A	258	22.232.100	0
	Einkommensgruppe B	113	5.134.800	0
2004	Einkommensgruppe A	346	29.119.900	0
	Einkommensgruppe B	172	7.569.500	0
2005	Einkommensgruppe A	493	39.566.150	0
	Einkommensgruppe B	114	5.622.300	0
2006	Einkommensgruppe A	485	39.138.400	0
	Einkommensgruppe B	317	16.607.800	0
2007	Einkommensgruppe A	700	65.291.600	0
	Einkommensgruppe B	133	8.484.800	0
2008	Einkommensgruppe A	303	29.625.700	0
	Einkommensgruppe B	168	11.327.600	0
2009	Einkommensgruppe A	801	86.034.482	0
	Einkommensgruppe B	96	5.486.575	0
Gesamt		16.884	1.083.182.246	108.591.717

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die 2009 geförderten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

Umsetzung Wohnungsbauprogramm 2009 (WE = Wohneinheiten)					
Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A WE	Typ B WE	Gesamt WE
4 – Ehrenfeld	Bickendorf	Geldernstraße	0	4	4
		Feltenstraße/Äußere Kanalstraße	34	0	34
5 – Nippes	Nippes Niehl	Niehler Straße	7	0	7
		Eichhornstraße	1	0	1
6 – Chorweiler	Roggendorf/Then- hoven	Quettinghofstraße	15	0	15
7 – Porz	Poll	Auf dem Sandberg	11	0	11
			6	4	10
	Porz	Urbacher Weg/Steinstr.	51	0	51
	Grenzel	Akazienweg	27	0	27
	Elsdorf	Gilsonstraße	5	0	5
	Wahnheide	Heidestraße	6	0	6
8 – Kalk	Ostheim	Bruchsaler Straße	12	0	12
	Höhenberg	Nürnberger Straße	14	4	18
			9	3	12
	Kalk	Nießenstraße/Höfestraße	37	0	37
		Thessaloniki-Allee	51	0	51
		Wipperfürther Straße/Thessaloniki-Allee	57	0	57
		Thessaloniki-Allee/Peter-Stühlen-Straße	45	0	45
		Istanbuler Straße/Corkstraße	29	8	37
		Wipperfürther Str.	19	5	24
			19	5	24
			19	5	24
9 – Mülheim	Mülheim	Berliner Straße	31	0	31
	Stammheim	Moses-Heß-Straße	1	32	33
	Buchheim	Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße	93	11	104
	Buchforst	Kopernikusstraße	5	5	10
	Höhenhaus	Wikinger Weg	16	0	16
Gesamt			801	96	897

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Geförderte Mietwohnungen seit 1980

Die folgende Übersicht der seit 1980 geförderten Mietwohnungen macht deutlich, dass – zeitversetzt – zu großen Versorgungsempfängen am Wohnungsmarkt die Förderzahlen angestiegen sind. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von 66,56 qm in 2008 auf 70,45 qm im Jahr 2009 erhöht.

Benötigt werden in Köln vor allem größere Wohnungen und Wohnungen für Single-Haushalte. Denn Familien mit mehreren Kindern und auch die deutlich gestiegene Anzahl von 1-Personen-Haushalten müssen am längsten warten, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben. In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt sowohl für den Bau größerer Wohnungen als auch für Kleinraumwohnungen und für behindertengerechte Wohnungen geworben.

Geförderte Mietwohnungen 1980 – 2009 (MW = Mietwohnungen)

	MW allgemein	MW behinderten- u. altenfreundlich	Alten-MW	Barrierefreie MW	Gesamt
1980	551		367		918
1981	1.172		115		1.287
1982	531		260		791
1983	651		28		679
1984	233		46		279
1985	277		239		516
1986	144		73		217
1987	180				180
1988	122				122
1989	566				566
1990	802		132		934
1991	1.083	200	52		1.335
1992	1.069	194	22		1.285
1993	1.480	231	7		1.718
1994	1.367	164	96		1.627
1995	1.434	250			1.684
1996	1.327	409	57	203	1.996
1997	1.978		55	211	2.244
1998	528			711	1.239
1999				1.372	1.372
2000				976	976
2001				446	446
2002				801	801
2003				371	371
2004				518	518
2005				607	607
2006				802	802
2007				833	833
2008				471	471
2009				897	897
Von Investoren angekündigt für 2010				1.700	1.700

von 1993 bis 2001 auch 2. Förderweg ; 1996 bis 1998 teilweise barrierefrei; ab 1999 sind alle Wohnungen barrierefrei und als „Universalwohnung“ unter anderem alten- und behindertenfreundlich; seit 2001 auch 3. Förderweg; seit 2003 „vereinbarte Förderung“

Heimplätze für Menschen mit Behinderungen

Nach 2007 (24 Heimplätze) konnte der Neubau von 5 Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen geför-

dert werden. Es wurden 96 Wohnheimplätze, davon 53 für Rollstuhlfahrer, in Höhe von 3.200.100 Euro finanziert.

Förderungen 2008 und 2009 nach Wohnungsgröße

Anzahl Zimmer	Anzahl der Wohnungen		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
1	92	109	4.008,17	4.738,00	43,57	43,47
2	157	289	8.987,40	16.670,11	57,24	57,68
3	139	290	10.320,26	21.416,57	74,25	73,85
4	76	177	7.101,98	16.152,45	93,45	91,26
5	6	29	631,31	3.226,38	105,22	111,25
6	0	1	0,00	284,05	0,00	284,05
9	1	2	301,43	704,66	301,43	352,33
Total:	471	897	31.350,55	63.192,22	66,56	70,45

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten von 2006 bis 2009. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je qm Wohnfläche.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenveränderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex bezogen auf das Basisjahr 2005 (gleich 100%) für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

Baukostenentwicklung seit 2006

Jahr	2006		2007		2008		2009	
Anzahl WE	802		833		471		897	
Kosten je m ² Wohnfläche für	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr
Grundstück	350	38,89	517	47,71	335	-35,20	408	21,79
Baukosten	1.323	-3,64	1.459	10,28	1.564	7,20	1.511	-3,39
Nebenkosten	334	1,52	338	1,20	410	21,30	342	-16,59
Baukosten + Nebenkosten je m ² Wohnfläche	1.657	-2,70	1.797	8,45	1.974	9,85	1.853	-6,13
Gesamtkosten	2.008	2,76	2.313	15,19	2.309	-0,17	2.261	-2,08
Vergleich Indexsteigerung NRW in % Basisjahr 2005 = 100%	Index: 101,7	1,7	Index: 108,4	6,6	Mai 2008 Index: 111,2	2,6	111,7	0,5

Quelle: Amt für Wohnungswesen/Landesbetrieb Information und Technik NRW (Index)

Förderungen im Wohnungsbestand (BestandsInvest)

Reduzierung von Barrieren

Gefördert wird eine nachhaltige und bewohnerorientierte bauliche Reduzierung von Barrieren. Dies ist eine Antwort auf den demografischen Wandel. Angenommen wurde dieses Angebot lediglich bei selbstgenutztem Wohnungseigentum, nicht jedoch im Mietwohnungsbau.

Anpassung und Modernisierung von Heimen

Förderanträge wurden hier 2009 nicht gestellt. Die Träger von Alten- und Pflegeheimen wurden bereits 2008 angeschrieben und auf die Fördermöglichkeiten hingewiesen. Bei Interesse wurde ein Besuch zwecks näherer Information angeboten. Dieses Angebot wurde in einigen Fällen auch in 2009 angenommen. Ob es 2010 zu einer Antragstellung kommt, entscheiden letztlich die Gremien dieser Träger.

Maßnahmen des Stadtumbaues

Dieser Baustein würde sich zur Umstrukturierung größerer Wohnanlagen in hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten eignen. Leider ist das Interesse der Eigentümer, die derartige Maßnahmen noch nicht durchgeführt haben, gering, auch wegen begrenzter Spielräume bei Mieterhöhungen. 2009 wurden keine Anträge gestellt.

Denkmalgerechte Erneuerung

Obwohl auch dieser neue Förderbaustein für einen eng begrenzten Wohnungsbestand in historischen Stadt- und Ortskernen sowohl vom Land als auch von der Stadt publik gemacht wurde, wurde dieses Angebot lediglich bei einer Eigentumsmaßnahme angenommen. Der Stadtkonservator wurde ebenfalls gebeten, auf diese Fördermöglichkeit hinzuweisen.

Verbesserung der Energieeffizienz

Auch hier waren die Anreize für Eigentümer dieser Wohnungen im preisgebundenen Wohnungsbestand offenbar nicht hoch genug, derartige Mittel nachzufragen. Allerdings dürfte der Wohnungsbestand, der für diese Förderung in Betracht kommt, in Köln unter 6 % liegen. Lediglich bei 41 Mietwohnungen wurden diese Mittel in Anspruch genommen.

Förderangebote im Bestand werden bei angespannten Wohnungsmärkten erfahrungsgemäß weniger in Anspruch genommen als bei drohenden Wohnungsleerständen. Kombiniert mit Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Spielräumen bei Mieterhöhungen können Investitionen in den Wohnungsbestand insbesondere bei Maßnahmen zur Energieeinsparung auch kurz- und mittelfristig wirtschaftlich sein.

Ausblick auf die Landesförderung 2010

2010 wird die Wohnraumförderung voraussichtlich den Klimaschutz und die Einsparung von Wohnkosten mit der Einführung des KfW-60-Standards wiederum als Themenschwerpunkt haben. Hierbei liegt der Jahres-Primärenergiebedarf für Warmwasser und Heizung bei weniger als 60 kWh/(m²a).

Mit der verbindlichen Einführung des KfW-60-Standards ab 2009 hat die Wohnraumförderung abermals eine Vorreiterrolle übernommen. Im nicht geförderten Wohnungsbau wurde dieser Standard mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) am 01.10.2009 verbindlich.

Eckwerte des Wohnungsbauprogramms 2010

Programmvolumen

Das Programmvolumen wird aufgrund der großen Nachfrage im Jahre 2009 für das Jahr 2010 auf eine Milliarde Euro erhöht, bei gleichbleibenden Förderdarlehen in allen Bereichen.

Im Förderbereich Eigentum werden der Mindestrückbehalt und die Betriebskostenpauschale erhöht.

Erstmals sollen auch Zuschüsse eingesetzt werden können, und zwar beim Abriss oder Teilrückbau im Zusammenhang mit anderen investiven Maßnahmen zur Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

Passivenergiestandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivenergiestandard kann wegen der höheren Einsparpotentiale bei den Heizkosten eine um 0,30 Euro/Quadratmeter/monatlich höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 5,40 Euro für die Einkommensgruppe A und 6,50 Euro für die Einkommensgruppe B.

Eine Passivhaus-Siedlung mit einer Vielzahl von Wohnungen für alle Einkommensschichten entsteht derzeit in Köln-Porz/Wahn. Dies wird 2010 ein Förderschwerpunkt sein.

Bedeutsamstes Ereignis für die soziale Wohnraumförderung ist das Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Förderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeit der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze, zum 01.01.2010. Das Gesetz gliedert sich in folgende vier Artikel:

1. Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
2. Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa-Auflösungsgesetz)
3. Änderung des Gesetzes über die NRW.BANK
4. Inkrafttreten

Von besonderer Bedeutung ist Artikel 1 des WFNG NRW.

Hierdurch wird bisheriges Bundesrecht durch Landesrecht abgelöst. Ermöglicht wurde dies durch die Förderalismusreform aus dem Jahre 2006. Zunächst wurden mehrere Gesetze zusammengefasst, so dass es eine einheitliche Rechtsgrundlage für das Wohnungswesen in NRW gibt.

Am häufigsten diskutierter Punkt ist die Übertragung des 18,5 Milliarden Euro umfassenden Landeswohnungsbauvermögens auf die NRW.BANK. Gleichzeitig wird die Zweckbestimmung für die soziale Wohnraumförderung

aufgehoben. Die Fördermöglichkeiten der NRW.BANK werden damit ausgeweitet und der Anteil des „haftenden Kapitals“ erhöht, während politischer Einfluss durch im Bankenrecht geltende Regelungen zurück geht. Erst die Zukunft wird zeigen, wie sich dies auf die Wohnraumförderungsprogramme auswirkt.

Weiterhin wird die Verzinsung von in der Vergangenheit bewilligten Wohnungsbaudarlehen für die Zukunft neu und verbindlich geregelt. Die für die ständige Praxis (Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen, Eigentumsförderung) bedeutendste Änderung betrifft die Einkommensermittlung. Hier wurde nicht nur der Modus geändert. Auch die Einkommensgrenzen wurden – abermals – leicht erhöht. Ferner wurde der Haushaltsbegriff, der bisher auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften beinhaltete, so geändert, dass nunmehr alle Personen, die in einem Haushalt leben, Haushaltsangehörige im Sinne des Gesetzes sind.

Ausblick

Mit Blick auf das Erscheinungsdatum dieses Berichts werden folgend bereits einige Fakten aus 2010 benannt.

2010 erfolgt eine Mitteilung der Verwaltung an den Ausschuss Soziales und Senioren und dem Stadtentwicklungsausschuss über den aktuellen Sachstand.

a) Förderung des selbstgenutzten Eigentums in NRW

Das Land NRW hat im Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2010 500 Millionen Euro für die Eigentumsförderung vorgesehen. Diese Mittel sind aufgrund der landesweit starken Nachfrage nahezu ausgeschöpft. Daher hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Rund-erlass vom 01.09.2010 folgende Regelung getroffen:

1. Für Neuanträge gilt ein Antragsschluss zum 15.09.2010.
2. Hiervon sind in bestimmten Fällen Ausnahmen zugelassen.
3. Förderzusagen dürfen nur noch bis zum 30.09.2010 erteilt werden.

Eine Kompensation für die fehlenden Mittel aus anderen Bereichen, etwa der Förderung von Mietwohnungen oder der Bestandsförderung, ist nicht möglich. Damit die Steuerungsmöglichkeiten bei der Aufstellung des

WoFP 2011 nicht stark eingeschränkt werden, hat das Land die vorbezeichneten Maßnahmen getroffen.

Zu 1.:

Nach dem 15.09.2010 eingehende Anträge sind auf der Grundlage der noch festzulegenden Förderkonditionen für 2011 zu bearbeiten, die erst zu Beginn des Jahres 2011 bekanntgegeben werden. Folglich können nach dem 15.09.2010 seriös keine Anträge gestellt werden. Dennoch gestellte Anträge werden mit Hinweis auf diese Regelung und mit dem Angebot einer Beratung nach Veröffentlichung der neuen Fördermodalitäten zurückgeschickt. Ausnahmen hiervon sind unter 2. dargestellt.

Zu 2.:

Ausnahmen von Nr. 1 sind zugelassen, wenn

- ein rechtswirksamer Vertrag über den Ersterwerb eines Förderobjektes oder den Erwerb bestehenden Wohnraums unter Einräumung eines Rücktrittsvorbehalts bis einschließlich 15.09.2010 geschlossen worden ist oder
- ebenfalls bis einschließlich 15.09.2010 Lieferungs- oder Leistungsverträge mit Rücktrittsvorbehalt betreffend das Förderungsobjekt geschlossen worden sind oder mit der Planung, Bodenuntersuchung beziehungsweise mit dem Herrichten des Grundstücks begonnen worden ist.

Eine Förderung kann mit Rücksicht auf die Mittelsituation nach dem 30.09.2010 nicht mehr erfolgen, sondern frühestens nach Bekanntgabe des WoFP 2011. Hier dürften jedoch die derzeitigen Förderkonditionen maßgebend sein, weil auf deren Grundlage Verpflichtungen eingegangen wurden.

Zu 3.:

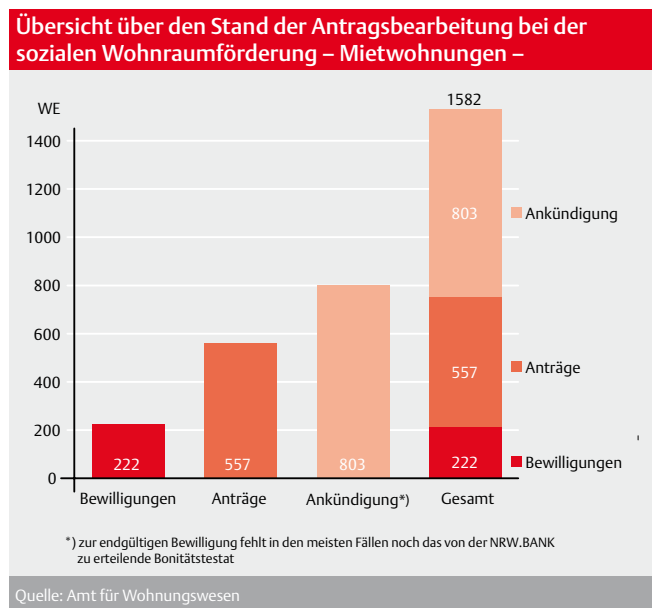
In allen Fällen, in denen es aus den unterschiedlichsten Gründen bis zum 30.09.2010 nicht mehr zu einer Förderung kommen kann, obwohl die Anträge bis zum 15.09.2010 gestellt wurden beziehungsweise eine Ausnahme nach 2. vorlag, ist eine Förderung erst im Januar oder Februar 2011 nach Mittelfreigabe durch das Ministerium möglich. Grundlage hierfür dürften auch hier die derzeitigen Förderkonditionen sein.

Anträge zu 2. und 3. können also zur Förderung in 2011 vorbereitet werden. Da bis zum 15.09.2010 ein Antragsboom einsetzte, wird es sich hierbei um mindestens 300 Anträge handeln. Die Antragsteller werden schriftlich hierüber informiert.

b) Förderung von Mietwohnungen

Anliegendes Schaubild gibt Aufschluss über den Stand der Antragsituation bei der Förderung von Mietwohnungen mit Mitteln des Landes NRW.

Zur Abarbeitung sämtlicher gestellter und noch erwarteter Anträge sind weitere Mittelkontingente notwendig. Mit Entscheidungen über Zuteilungen dieser Mittel ist in Kürze zu rechnen.



Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau

Der Rat hat das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau als ersten Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, Maßnahmen einzuleiten, dass jährlich mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen sozialraumverträglich gefördert und errichtet werden können.

In Ergänzung beziehungsweise Konkretisierung seiner Beschlüsse vom 29.01.2008 und vom 30.06.2009 betrifft dies folgende Handlungsfelder:

- Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke
- Förderanreizsystem/Investorenkooperation/Imageverbesserung
- Bestand
- Regionale Zusammenarbeit

Im Folgebericht „Wohnen in Köln 2010“ wird über den Entwicklungsstand einzelner Maßnahmen berichtet.

Wohnungsversorgung

Antragstellung Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Antrag auf Wohnberechtigungsschein bildet auf der erfolgreichen Suche nach mietpreisgünstigem Wohnraum die wichtigste Grundlage.

Das Amt für Wohnungswesen prüft und berechnet das Jahreshaushaltseinkommen von wohnungssuchenden Antragstellern. Liegt dieses innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen, wird ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt.

Der Wohnberechtigungsschein enthält wichtige Merkmale über die zulässige Wohnungsgröße, die Einstufung der Dringlichkeit der Wohnungssuche und ist Grundvoraussetzung für die Anmietung und den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung.

Wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger werden im Zuge der Erstberatung über die Voraussetzungen für den Wohnberechtigungsschein informiert. Gleichmaßen geben die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter weitere Hilfestellung bei der Wohnungssuche und informieren die Antragstellerinnen und Antragsteller über die Möglichkeiten, selbständig geeigneten Wohnraum zu finden.

Quantitative Übersicht, Entwicklung

Im Jahre 2009 stieg die Zahl der Neuanträge der Fördergruppe A gegenüber 2008 über 4%, von 15.363 auf 15.998 Anträge an.

Die Antragszahlen für Wohnberechtigungsscheine der Fördergruppe B gingen im selben Zeitraum hingegen von 788 Anträgen, um über 26%, auf 583 Anträge zurück. Waren die Gesamtzahlen der Anträge in den Jahren 2003 – 2007 als stark rückläufig zu betrachten, steigen sie in den letzten beiden Jahren (2008 / 2009) beständig an:

Anträge auf einen WBS

2007	14.560
2008	15.363
2009	15.998

Quelle: Amt für Wohnungswesen

In rund 32 % der gestellten Anträge auf Wohnberechtigungsschein mit Wunsch auf Wohnungsvermittlung (4.034 von 12.742) Anträgen, erfolgte die Einstufung der Wohnungssuchenden nach Dringlichkeit in die Dringlichkeitsränge 1–6 von 13, wobei Rang 1 die dringlichste Stufe darstellt. In Anlehnung an die Antragszahlen des Vorjahres ist hier ein Zuwachs von 10,49 % zu verzeichnen.

Insgesamt ergibt sich folgender Vergleich 2008/2009:

Anzahl WBS nach Dringlichkeitsrang

Rang	2008	2009	%
1	2	58	+2.8
2	1.320	1.531	+16
3	797	826	+4
4	425	675	+59
5	905	773	-15
6	203	171	-6

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Der deutliche Anstieg in Rang 1 ist erklärbar durch das Großschadensereignis / Einsturz des Stadtarchivs in der Severinstraße 2009. Hiermit wurden kurzfristig alle Wohnberechtigungsscheine für betroffene Bürgerinnen und Bürger ausgestellt, deren Wohnhäuser eingestürzt oder vom Einsturz bedroht waren.

Wohnungssuchende, die im Bezug von Leistungen der Arbeitsgemeinschaft Köln (ALG II) oder Grundsicherung stehen und aufgrund unangemessen hoher Unterkunftskosten mietpreisgünstigen Wohnraum suchen, erhalten die Dringlichkeitseinstufung 6 / 12.

Deutliche Zuwächse verzeichnen die Rubriken „Personen über 60 Jahre“ und „Personen mit Schwerbehinderung“.

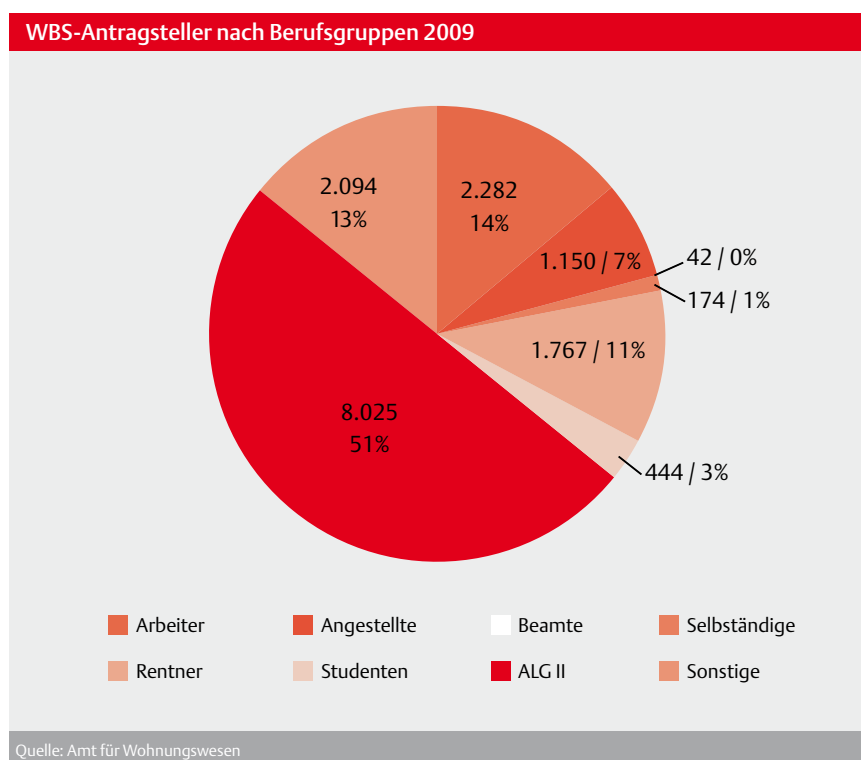
Im Berichtszeitraum sind die Anfragen schwerbehinderter Menschen mit einem prozentualen Anstieg von fast 4% zu verzeichnen. Dies spiegelt sich unter anderem auch wieder in der Anzahl WBS-Einstufung mit Dringlichkeitsrang 4.

Eine gravierende Veränderung bezogen auf Antragstellungen durch junge Familien, Studenten oder Auszubildende war 2009 nicht zu verzeichnen.

Anzahl WBS für spezielle Personengruppen			
Gruppe	2008	2009	%
Rang 6 / 12	807	817	+1 %
Schwerbehinderte 50 – 70 %	704	759	+8 %
Schwerbehinderte 80 – 100 %	858	964	+12 %
Personen über 60 Jahre	1964	2065	+5 %

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die folgende Darstellung gibt Aufschluss über die Verteilung auf die Berufsgruppen der Wohnungssuchenden, die einen WBS beantragt haben.



In Anbetracht der steigenden Antragszahlen, der spezifischeren Beratungsnotwendigkeit im Bezug auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes, der veränderten Bevölkerungsstruktur und der vielfältigen persönlichen Situationen der Bürgerinnen und Bürger, versteht sich der „Fachbereich Wohnberechtigungsscheine“ als Dienstleistungsbereich, der auch in Zukunft gezielt und serviceorientiert reagieren und das Beratungsangebot auch weiterhin den sich verändernden Strukturen weiterentwickeln wird.

Ausblick

Einkommengrenzen ab dem 01.01.2010 in Verbindung mit Einkommensbeispielen (Bruttoangaben)

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder (Kind(er) bis zum vollendeten 18.Lebensjahr)	Einkommensarten EK-Beispiele ! hier: Abzüge Beamte: 920/22% Angest.: 920/34% Rentner: 102/10% Erwerbsl. : o. Abzüge	Einkommengrenzen	grobe Angabe Jahres-Bruttoeinkommen	
			§§ 13 – 15 WFNG Einhaltung der EK-Grenze A-Bescheinigung	§§ 13 – 15 WFNG Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40% B-Bescheinigung
1 – Ein-Personen-Haushalt	Beamte	17.000	22.715	31.433
	Angestellte/Arbeiter	17.000	26.678	36.981
	Rentner	17.000	18.991	26.546
	Erwerbslose	17.000	17.000	23.800
2 – Zwei-Personen-Haushalt (ohne Kind)	Beamte	20.500	32.330	42.843
	Angestellte/Arbeiter	20.500	38.041	50.465
	Rentner	20.500	27.324	36.435
	Erwerbslose	20.500	24.500	32.700
2 – Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	21.100	33.099	43.920
	Angestellte/Arbeiter	21.100	38.950	51.738
	Rentner	21.100	27.991	37.369
	Erwerbslose	21.100	21.100	33.540
3 – Ehepaar + 1 Kind	Beamte	25.800	33.997	47.228
	Angestellte/Arbeiter	25.800	40.011	55.647
	Rentner	25.800	28.769	40.235
	Erwerbslose	25.800	25.800	36.120
3 – Alleinerziehende + 2 Kinder	Beamte	26.400	34.766	48.305
	Angestellte/Arbeiter	26.400	40.920	56.920
	Rentner	26.400	29.435	41.169
	Erwerbslose	26.400	26.400	36.960
4 – Ehepaar +2 Kinder	Beamte	31.100	40.792	56.741
	Angestellte/Arbeiter	31.100	48.041	66.890
	Rentner	31.100	34.658	48.480
	Erwerbslose	31.100	31.100	43.540
5 – Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	36.400	47.587	66.253
	Angestellte/Arbeiter	36.400	56.072	78.132
	Rentner	36.400	40.546	56.724
	Erwerbslose	36.400	36.400	50.960

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnungsvermittlung – Belegungsvereinbarung

Das Jahr 2009 stand für die Wohnungsvermittlungsstelle ganz unter dem Eindruck der neuen Belegungsvereinbarung zwischen dem Amt für Wohnungswesen und Vertretern der Kölner Wohnungswirtschaft. Der Vertrag wurde am 12.03.2009 von der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 sowie dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln geschlossen und trat sofort in Kraft.

Mit der Vereinbarung wurden die Belegungsrechte zu einem großen Teil auf die Vermieterinnen und Vermieter übertragen, mit dem Ziel, die Belegungsstrukturen in den einzelnen Objekten zu verbessern beziehungsweise gute, sozialverträgliche Strukturen zu schaffen oder zu erhalten.

Ferner sollte auf diese Weise ein deutlich investorenfreundlicheres Klima geschaffen werden, welches den Vermieterinnen und Vermietern mehr Handlungsspielraum einräumt und die Bereitschaft zum Bau von geförderten Wohnungen in Köln erhöht.

Die Vereinbarung beinhaltet folgenden Text:

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen,

vertreten durch den Vorstand,

- folgend „Arbeitsgemeinschaft“ genannt -

sowie der

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

vertreten durch den Vorstand

- folgend „Grundbesitzerverein“ genannt -

schließen mit

der **Stadt Köln,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,
Amt für Wohnungswesen,

- folgend „Stadt Köln“ genannt -

eine

Belegungsvereinbarung

zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur Erhaltung
sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Stadt Köln.

Präambel

Derzeit prüft das Land Nordrhein-Westfalen, den Kommunen im Zuge der Novellierung des Wohnungsrechts ein Satzungsrecht für die Ausübung der Belegung zu schaffen.

Die Stadt Köln, die Arbeitsgemeinschaft und der Grundbesitzerverein kommen nach Außerkrafttreten der Überlassungsverordnung zu § 5a Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und ungeachtet eines möglichen künftigen Satzungsrechts überein, die vertrauensvolle Zusammenarbeit fortzusetzen. Mit dem Ziel der Wohnraummobilisierung werden auf der Grundlage der § 14 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sowie § 56 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW) mit der folgenden Vereinbarung Eckpunkte des künftigen Belegungsmanagements formuliert.

Dabei sollen weiterhin die Interessen aller zu versorgenden Gruppen gemäß dem Förderzweck des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der Schaffung, Erhaltung oder Wiederherstellung ausgewogener Bewohnerstrukturen in den jeweiligen Wohngebieten und Wohnanlagen angemessen berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Kompetenzen sollen sich auf der Grundlage des abgestimmten Belegungsmanagements auch in Zukunft im Interesse der Zielgruppen ergänzen. Die Stadt Köln bewertet die Dringlichkeit der jeweiligen Wohnungssuche im Rahmen der Antragsverfahren auf einen Wohnberechtigungsschein mit Blick auf die jeweils erkennbare soziale Situation und die Wohnungsunternehmen achten auf eine auch diesbezüglich ausgewogene Belegung ihrer Wohnanlagen.

In dem so vereinbarten Verfahren sollen der Verwaltungsaufwand möglichst gering gehalten und Wohnungsleerstände vermieden werden.

Die Stadt Köln verpflichtet sich gegenüber den dieser Vereinbarung zugehörigen Vermieterinnen und Vermietern, von ihren Belegungsberechtigungen im Sinne des § 13 Abs. 2 i.V.m. §§ 25, 26 WoFG betreffend den nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnraum bzw. den diesbezüglichen Rechten aus § 4 WoBindG keinen Gebrauch zu machen. Dies gilt auch gegenüber den nach der Unterzeichnung dieser Vereinbarung in die Dachverbände eintretenden Vermieter.

Für Wohnobjekte, die nicht Gegenstand dieser Vereinbarung gemäß Ziffer 1 sind, gelten die Belegungsbestimmungen aus der jeweiligen Objektförderung.

Belegungsvereinbarung

1. Gegenstand dieser Vereinbarung sind die öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges im Sinne des § 5 II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) sowie die ab 01.01.2003 auf der Grundlage des WoFG mit Förderzusatz geförderten Wohnungen (Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG i.V.m. § 1 VO WoFG NRW) mit Ausnahme der unter andere vertragliche Vereinbarungen fallenden Wohnungen.

Die praktische Umsetzung der Vereinbarung gestaltete sich bislang problemlos. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wurde ein Großteil der freiwerdenden, geförderten Wohnungen im Rahmen der bindenden Bestimmungen zum Wohnberechtigungsschein in Eigenregie vermietet. Die Wohnungsvermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen konnte die Prüfverfahren und Weiterverarbeitung dieser Vorgänge fast immer zeitnah abschließen. Auch die Abstimmungsgespräche mit den Kooperationspartnern in speziellen Einzelfällen verliefen ohne Schwierigkeiten.

Service und Zahlen


Bei insgesamt 4.225 Neuvermietungen im Berichtsjahr (mit 9.440 Personen) wurde in der vorgenannten Weise verfahren, wovon 1.318 wohnungssuchende Haushalte in die Dringlichkeitsränge 1 – 6 eingruppiert waren. Innerhalb dieser Rangeinstufungen werden jene Haushalte eingeordnet, welchen der Gesetzgeber einen besonderen Vorrang einräumt (zum Beispiel Schwangere, schwerbehinderte Menschen, Wohnungslose), oder welche aus weiteren Gründen einer Unterstützung bedürfen, zum Beispiel Wohnungskündigung seitens Vermieters.

Damit wurde aus Sicht der Stadt Köln eines der Ziele der Belegungsvereinbarung erreicht, wonach eine möglichst hohe Zahl von Haushalten mit dringender Versorgungsnotwendigkeit eine neue Wohnung beziehen konnte. Von 15.998 ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen in 2009 (mit 32.299 Personen), lag bei 4.034 Vorgängen ein dringender Grund für eine Wohnungssuche vor.

2. Die Wohnungsunternehmen werden der Stadt Köln Wohnungen der unter 1. genannten Art schriftlich melden, die bezugsfertig oder frei werden. Dies erfolgt unter Angabe der wohnungsrelevanten Daten. Ohne Verzögerung erfolgt auch im Falle der Kündigung von Mietverhältnissen eine Mitteilung an die Stadt Köln.
3. Die Wohnungsunternehmen können auch in Zukunft unmittelbar mit der Freimeldung in eigener Verantwortung Mieter vorschlagen.
4. Wenn sich diese Hauseigentümergebote auf Inhaber von entsprechenden Wohnberechtigungsscheinen (WBS) beziehen, wird die Stadt Köln von sich aus keinen Gegenvorschlag zur Belegung abgeben. Auf Wunsch jedoch erhalten die Hauseigentümer -auch für die Erstbelegung ihrer Objekte- eine Empfehlung seitens des Amtes für Wohnungswesen.
5. Die Zusammenarbeit der Kooperationspartner erfolgt unter dem gemeinsamen Ziel, die bestmögliche Versorgung dringlich Wohnungssuchender, besonders der Berechtigten mit gesetzlicher Vorrangstellung im Sinne des § 1 Abs. 2 WoFG wie z.B. Haushalte mit Kindern und Personen mit Behinderung, zu verfolgen. Abstimmungsgespräche zwischen den Kooperationspartnern zur Belegung im Einzelfall sollen hierzu beitragen.
6. Diese Vereinbarung gilt bei inhaltlich unverändertem rechtlichen Rahmen für die Dauer von 6 Jahren ab Unterzeichnung. Zweijährlich nach Unterzeichnung erfolgt eine Evaluierung in Form eines gemeinsamen Erfahrungsaustausches. Angezeigte Anpassungen können zum Gegenstand dieser Vereinbarung erklärt werden.
7. Eine gesonderte Beitrittsklärung einzelner Wohnungsunternehmen gegenüber der Stadt Köln ist nicht erforderlich. Sie erhalten nach Beitritt eine Kopie dieser unterzeichneten Vereinbarung.


Köln, den 12.03.2009

**Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen**


 Georg Potschka
 Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft
 Kölner Wohnungsunternehmen


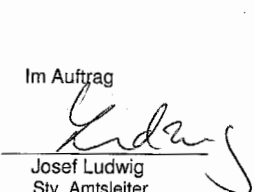
Köln, den 12.03.2009

**Kölner Haus- und
Grundbesitzerverein von 1888**


 Hanns Schaefer
 Vorstandsvorsitzender des Kölner
 Haus- und Grundbesitzervereins

Köln, den 12.03.2009

**Stadt Köln
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen**

Im Auftrag  Im Auftrag 
 Michael Schleicher Josef Ludwig
 Amtsleiter Stv. Amtsleiter

Ergänzend wurde von Seiten der Vermieterinnen und Vermietern auch bei diversen Neuvermietungen auf das Serviceangebot des Wohnungsamtes zurückgegriffen, sie bei der Suche nach einem geeigneten Mieter zu unterstützen.

Für 240 Haushalte (mit 561 Personen) initiierte das Amt für Wohnungswesen ein erfolgreiches Vermittlungsverfahren.

Außerhalb dieses „offiziellen“ Vermittlungsverfahrens konnte darüber hinaus in vielen Fällen durch gezielte Beratung der Wohnungssuchenden oder in Verhandlungsgesprächen mit der Wohnungswirtschaft einer Vielzahl von Haushalten zu einem Mietvertragsabschluss verholfen werden.

Zur Unterstützung der mit Inkrafttreten der neuen Belegungsvereinbarung geltenden Verfahrensweise wurde in 2009 die Broschüre „Informationen für Vermieterinnen und Vermieter von gefördertem Wohnraum“ eingeführt. Mit dieser bietet das Amt für Wohnungswesen den Betroffenen eine Übersicht über die formalen Voraussetzungen und weitere Aspekte zur Unterstützung bei der Mietersuche.

Die Broschüre ist im Internet unter www.stadt-koeln.de, Themenblock 4 „Planen, Bauen, Wohnen, Verkehr“ auch als Onlineversion zu finden.

Nachrichten aus dem Mieterverein Köln

Neue Belegungsvereinbarung bringt Vereinfachungen für alle Seiten

Aufgrund veränderter Gesetzeslage und gewachsener Erfahrung in der Zusammenarbeit haben sich die Stadt Köln und die Kölner Wohnungswirtschaft auf eine neue Belegungsvereinbarung verständigt. Im März 2009 haben das Amt für Wohnungswesen und die Dachverbände Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen sowie der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein eine neue Vereinbarung unterschrieben. Die nun vereinbarte Zusammenarbeit zwischen Stadt Köln und Wohnungswirtschaft folgt wie die „Vorgänger-Vereinbarung“ aus 1998 dem gemeinsamen Ziel, die bestmögliche Versorgung der Kölner Wohnberechtigten sicherzustellen.

Die mit einer Geltungsdauer von sechs Jahren getroffene neue Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit bei der Belegung des geförderten Wohnungsbestandes und soll letzte Hemmnisse gegenüber dem geförderten Wohnungsbau beseitigen. Verfolgt wird dies mit auch den Mieterinnen und Mietern zugute kommenden Vereinfachungen und erweiterten Spielräumen bei der Belegung. Mit den Vereinfachungen wird gleichsam das Ziel verfolgt, den geförderten Wohnungsbau für mögliche Investoren noch attraktiver zu gestalten und hiermit den Bau weiterer geförderter Wohnungen in Köln anzukurbeln. Von einst über 100.000 Wohnungen sind nur knapp 40.000 Wohnungen übrig geblieben. Allerdings bewegt sich die Zahl der Wohnberechtigten in Köln mit rund 40% der Haushalte weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Selbstverständlich bewertet die Stadt Köln auch künftig im Rahmen der Antragsverfahren auf den nötigen Wohnberechtigungsschein (WBS) die Dringlichkeit der Wohnungssuche. Hiermit können die Wohnberechtigten gegenüber Vermieterinnen und Vermietern belegen, wie dringend ihre Versorgung mit geeignetem Wohnraum ist. Dies ist für die Vermieterinnen und Vermieter auch weiterhin ein wichtiger Aspekt. Allerdings sind sie nun freier in der Belegung ihrer Wohnhäuser. Mit dem Hintergrund, dass sie ihre Mieterstrukturen gut kennen und ggf. auch problematische Wohnsituationen frühzeitig erkennen können, entsteht für die Belegung ein klarer Vorteil. Die an der Vereinbarung Beteiligten sind sich einig darin, dass sich dies auch auf die Qualität der jeweiligen Wohnungsangebote positiv auswirken wird.

Nur etwa die Hälfte der Wohnberechtigten verfügte in 2008 über einen mit WBS mit „besonderer Dringlichkeit“ der Wohnungssuche. Nach ehemaliger Ausrichtung der Belegung sollten die Haushalte ohne besonderen Dringlichkeitsrang bei der Vergabe von Wohnungen nicht vorrangig berücksichtigt werden. Mit dem Ansatz besserer Mieterstrukturen können sich auch diese Haushalte nun Hoffnung machen auf eine zeitnahe Versorgung mit geeignetem Wohnraum und sich jetzt freier auf dem geförderten Wohnungsmarkt bewegen. Vorteilhaft für die Wohnungssuchenden ist auch, dass durch die grundsätzliche Verlagerung der Belegungsrechte auf die Vermieterinnen und Vermieter der Prüfaufwand bei der Stadt Köln reduziert wird und diese Ressourcen in die rasche verwaltungsseitige Umsetzung der Vermietungsvorschläge umgelenkt werden können. Dies wird im Ergebnis zu schnelleren Wiedervermietungen führen und mögliche Leerstandszeiten im geförderten Wohnungsbestand verkürzen helfen.

Stadt und Wohnungswirtschaft arbeiten künftig noch enger und kooperativer an einer gemeinsamen Versorgung von Wohnungssuchenden mit hoher Dringlichkeit. Insbesondere im Rahmen der Erstbelegung von Neubauten erfolgen Abstimmungen, um von Anfang an Voraussetzungen für ein gedeihliches Miteinander in den Wohnanlagen zu schaffen.

Wohnraumakquise – Vermieterservice

Im April 2007 startete das Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Kosten der Unterkunft (KdU) von ALG II-Beziehern. Dieses wurde auch im Berichtsjahr erfolgreich weitergeführt. Ziel des Projektes ist es, die Ausgaben für die stetig ansteigenden Unterkunftskosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II von der Stadt Köln übernommen werden müssen, zu senken.

Grundlage des Projektes ist eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und der ARGE Köln, wonach der Fachdienst zur Senkung der KdU bei der Fachstelle Wohnen beauftragt wird, besonders ausgewählte Fälle qualifiziert im Hinblick auf überteuerte Mieten zu beraten und Selbsthilfepotenziale zu erschließen. Falls erforderlich werden Umzüge in preiswerteren und angemessenen Wohnraum initiiert.

Im Rahmen dieses Projektes arbeitet der Wohnungsservice des Amtes für Wohnungswesen eng mit dem Fachdienst zur Senkung der KdU zusammen. Der Wohnungsservice hilft dem ausgewählten Personenkreis bei der Beschaffung von Wohnungen und versucht dabei, den

Wünschen der Wohnungssuchenden möglichst zu entsprechen und auch soziale Belange zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation im Segment der preiswerten Wohnungen in Köln benötigt das Projekt zusätzlich zu den öffentlich geförderten auch andere Wohnungen. Der Wohnungsservice akquiriert deshalb preiswerte frei finanzierte Wohnungen.

Für Vermieterinnen und Vermieter hat das Amt für Wohnungswesen einen kostenlosen Service eingerichtet. Die Kontakte entstehen vielfach über die hierfür eingestellten Informationen auf der Homepage der Stadt Köln. Wohnungsanbieter können sich aber ebenso telefonisch umfassend beraten lassen, wenn Sie Wohnraum zur Verfügung stellen möchten. Zusätzlich wird dieser Service regelmäßig über die lokale Presse bekannt gemacht. Insgesamt wird der Service rege genutzt. Zahlreiche Wohnungswechsel konnten durch den Wohnungsservice, der Mietern und Vermietern auch noch bei Fragen nach Abschluss des Mietvertrages und Bezug der Wohnung zur Verfügung steht, bereits erfolgreich begleitet werden.

Wohnformen

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln

Dieses Projekt wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Seit dem 01.01.2009 hat die Stadt Köln die Finanzierung des bisher aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen. Das Amt für Wohnungswesen, die Universität zu Köln und die Seniorenvertretung der Stadt Köln arbeiten hier in enger Kooperation zusammen. Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe, die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine Wohnpartnerschaft mit Seniorinnen und Senioren, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen, bleibt weiterhin erhalten. Neu ist die Ausweitung des Projektes auf den Personenkreis der Alleinerziehenden, Familien und Menschen mit Behinderung. Die Gegenleistung für das mietfreie Wohnen liegt in Unterstützungsleistungen im Alltag, zum Beispiel Einkaufen, Gesellschaft leisten, Hilfe im Haushalt oder Garten, Kinderbetreuung, Pflegeleistungen sind allerdings ausgeschlossen. Das Projekt basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen zur gesellschaftlichen Entwicklung. Es geht darum, individuelle Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen zu gestalten und die Kooperation der Generationen zu fördern. In Bezug auf die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt im preiswerten Segment führt eine alternative Wohnform wie Wohnen für Hilfe auch zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes. Wichtig ist der Stadt Köln, dass Studierende sich hier wohl fühlen und auch nach Abschluss ihres Studiums in Köln bleiben.

Die Idee „Wohnen für Hilfe“ trifft sowohl bei den Studierenden als auch bei den Wohnungsanbietern auf reges Interesse und es sind bereits zahlreiche gut funktionierende Wohnpartnerschaften entstanden, viele weitere sind in der Vermittlungs- bzw. Testphase. Dies setzt eine sehr individuelle, vertrauensvolle und professionelle Beratung und Betreuung voraus, die von den erfahrenen Mitarbeiterinnen des Projektes gewährleistet wird.

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln ist deutschlandweit die einzige Kooperation zwischen Stadt und Universität und wird mit großem Interesse betrachtet. Köln nimmt unter den deutschen Projekten eine Vorreiterrolle ein.

Auch international wird das Thema „Homeshare“ immer mehr als wirksamer Weg zur Unterstützung von Menschen in ihren eigenen vier Wänden und als positive Entwicklung der Generationenbeziehungen gesehen.

Das Kölner Fördermodell „Mehrgenerationenwohnen“ Entwicklung der fünf Pilotprojekte bis Ende 2009

Konzept

Im Dezember 2005 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung mit der Erstellung eines Förderkonzeptes zum Mehrgenerationenwohnen.

Mit Ratsbeschluss vom 15.12.2005 wurde ein deutlicher Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen in Köln gesetzt, um den strukturellen Veränderungen, bedingt durch den demographischen Wandel, und den damit verbundenen neuen Anforderungen an Wohnen in Köln gerecht zu werden.

Am 06.11.2006 wurde das sogenannte Investorenmodell mit einem Budget von 850.000 Euro zur Förderung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten durch den Ausschuss Bauen und Wohnen wie folgt beschlossen:

1. Die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens wird in Köln auf der Grundlage des nachfolgenden Konzeptes unterstützt.
2. Zur finanziellen Förderung von Projekten des Mehrgenerationenwohnens werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel folgende Zuwendungen an die Investoren gewährt:
 - Übernahme der kapitalisierten Nettokaltmiete für die Gemeinschaftsräume (maximal 60 qm) für 20 Jahre bis maximal 5,90 Euro/qm.
 - Investitionskostenzuschuss für jede zu errichtende Wohneinheit, differenziert nach Größenklassen

Wohnungen bis 45 qm	2.000 Euro/WE
Wohnungen 46 qm bis 75 qm	2.500 Euro/WE
Wohnungen über 75 qm	3.000 Euro/WE

3. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete verfügbare städtische Grundstücke hinsichtlich einer Vermarktung für die Wohnform Mehrgenerationenwohnen zu prüfen und zu benennen mit dem mittelfristigen Ziel, in jedem Stadtbezirk ein Modellprojekt zu ermöglichen. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, private Grundstückseigentümer und Wohnungsbauinvestoren, insbesondere die Wohnungsbaugesellschaften, über die Fördermöglichkeiten für das Mehrgenerationenwohnen zu informieren und für die Wohnform zu werben. Geeignete Interessengruppen und Bewohnervereine sind anzusprechen und zu informieren. Der Kontakt zu interessierten Investoren ist herzustellen.

4. Konkrete Projekte sind dem Ausschuss „Bauen und Wohnen“ nach Vorberatung im Ausschuss „Soziales und Senioren“ vor Abschluss des Zuwendungsvertrages zur Beschlussfassung vorzulegen.

5. Für die Initiierung, Anleitung und Betreuung der Bewohnergruppe in der Startphase eines Projektes wird gegenüber dem Investor eine Kostenübernahmeerklärung für die Einschaltung eines externen Betreuungsbüros bis zur Höhe von max. 10.000 Euro Honorarkosten abgegeben.

Umsetzung

Im Rahmen eines Anschreibens an alle in Köln registrierten Investoren, die bereits im geförderten Wohnungsbau tätig waren, wurde über das Fördermodell Mehrgenerationenwohnen informiert. Die Investoren wurden gebeten, sich bei Interesse mit einem entsprechenden Konzeptentwurf zu bewerben.

Zusätzlich wurde das Projekt in Presse und Internet beworben.

Trotz eines zunächst großen generellen Interesses waren zum Stichtag April 2007 nur wenige Konzepte zur Prüfung eingereicht worden.

Die GAG, als Investor mit den deutlich besten konzeptionellen Vorschlägen, wurde, bestätigt durch die zu beteiligenden Ausschüsse, mit der Umsetzung der Wohnprojekte beauftragt.

Letztlich wurde die Förderung von insgesamt 5 Pilotprojekten zum Mehrgenerationenwohnen beschlossen:

- Projekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll (städtisches Grundstück)
- Projekt „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg (städtisches Grundstück)
- Projekt „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes (autofreie Zone)
- Projekt „Ledo“ in Köln-Niehl
- Projekt „Villa Anders“ in Köln-Ehrenfeld

Die vorgenannten Projekte erhielten eine schriftliche Zusage unter der Voraussetzung der Erfüllung der Auflagen des Förderkonzeptes.

Der Investor hatte nun die Aufgabe, zunächst eine geeignete Gruppenmoderation finden, um die Gruppe zu initiieren und im vorgegebenen Zeitraum von 6 Monaten den Gruppenprozess erfolgreich mit einem Kooperationsvertrag zwischen Investor und Gruppe abzuschließen.

Die Federführung in der konzeptionellen Phase und in der Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung zur Bereitstellung der städtischen Grundstücke lag beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik, die Umsetzung oblag dann dem Amt für Wohnungswesen.

Zur Unterstützung von Investoren, interessierten Bürgern und Gruppen wurde im Dezember 2006 die Koordinationsstelle für Kölner Wohnprojekte beim Amt für Wohnungswesen geschaffen mit der Aufgabenstellung, zum Förderkonzept und den Pilotprojekten zu beraten sowie eine Anzahl verschiedener städtischer Leistungen zu koordinieren.

Derzeitiger Sachstand

In allen fünf Projekten konnte innerhalb einer Jahresfrist, unterstützt durch professionelle Projektmoderation, der Bewohnerverein gegründet werden, und somit der Kooperationsvertrag mit dem Investor zur gemeinsamen Weiterentwicklung und Belegung des jeweiligen Wohnprojektes abschlossen werden.

Der Verkauf der beiden ehemaligen städtischen Grundstücke „Auf dem Sandberg“ und „Nürnberger Straße“ an die GAG wurde am 09.06.2009 beurkundet.

Die zwei Wohnprojekte „Auf dem Sandberg“ und „Nürnberger Straße“ befinden sich zurzeit noch im Bau. Der Bezug beider Häuser ist zum Ende 2010 geplant. Die verbleibenden drei Projekte wurden im Laufe des Jahres 2009 bereits bezogen.

Deutlich geworden ist, dass eine Vielzahl von Kölner Bürgern sich für die Möglichkeiten, die neue Wohnfor-

men bieten, interessiert. Im Rahmen der Entstehung der Pilotprojekte haben sich interessanter Weise überwiegend Menschen zusammengefunden, die nicht in bereits bestehenden Gruppen und Interessenverbänden für das Thema Mehrgenerationenwohnen organisiert waren. Vielmehr konnten, bis auf die Projekte Ledo und Villa anders mit einer spezifischeren Zielsetzung bezüglich der Bewohnerschaft, größtenteils Kölner Bürger aus den jeweiligen Stadtteilen Nippes, Poll und Höhenberg für das gemeinschaftliche Leben in einem Wohnprojekt gewonnen werden.

Übersicht der einzelnen Mehrgenerationen-Wohnprojekte

Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“	
Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Auf dem Sandberg“
Standort des Projektes	Auf dem Sandberg, 51105 Köln-Poll
Investor und Träger	Investor: GAG Immobilien AG Träger: Bewohnerverein „Auf dem Sandberg e.V.“
Zielgruppen	Familien und ältere Menschen, Menschen mit Behinderung
Besonderheiten des Projektes	Gemeinsames Wohnen für Jung und Alt bzw. für Menschen mit und ohne Behinderung, die gerne ländlich, in direkter Nähe zu einem Bauernhof – es bestehen bereits Kontakte, und gleichzeitig stadtnah, in einer lebendigen generationenübergreifenden Hausgemeinschaft wohnen möchten. 2/3 der Wohnungen sind für Familien, 1/3 für Senioren geplant. Das Projekt befindet sich derzeit noch im Bau. Voraussichtlicher Bezugstermin wird Herbst/ Winter 2010 sein.
Zeitlicher Ablauf	Förderantrag vom 10.06.2009, Bewilligung vom 21.10.2009. Die Bewohnergruppe hat sich Ende 2008 zunächst als GbR konstituiert.
Finanzierung / Förderung	Finanziert durch die GAG Immobilien AG als Investor. Gefördert mit Fördermitteln der Stadt Köln und mit Landesmitteln für geförderten Wohnungsbau. Gemischter Mietwohnungsbau für insgesamt 13 Wohneinheiten und Gruppenraum. 6 Wohnungen Einkommensgruppe A, 4 Wohnungen Einkommensgruppe B und 3 freifinanzierte Wohnungen.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Nürnberger Straße“
Standort des Projektes	Nürnberger Str., 51103 Köln-Höhenberg
Investor und Träger	Investor: GAG Immobilien AG, Träger: Bewohnerverein „Köln-Höhenberg International e.V.“
Zielgruppen	Menschen verschiedener Generationen und Nationalitäten, insbesondere Familien und Senioren
Besonderheiten des Projektes	Es handelt sich um ein generationen- aber auch nationalitätenübergreifendes Wohnprojekt. Die Gruppe, die sich Ende 2008 gefunden hat, besteht überwiegend aus Bewohnern des Stadtteils. Hier haben sich Menschen verschiedenster Nationalitäten zusammengefunden, um nach dem Motto „Man kennt sich – man hilft sich“ in guter Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung zu leben. Der „Ersatz“ für die Großeltern, zu denen die Kinder aufgrund der Entfernung nur im Urlaub oder in den Ferien Kontakt haben, steht hier besonders im Vordergrund. Das Projekt befindet sich derzeit noch im Bau. Voraussichtlicher Bezugstermin wird Herbst/ Winter 2010 sein
Zeitlicher Ablauf	Förderantrag vom 04.03.2009, Bewilligung vom 23.11.2009.
Finanzierung / Förderung	Finanziert durch die GAG Immobilien AG als Investor. Gefördert mit Fördermitteln der Stadt Köln und mit Landesmitteln für geförderten Wohnungsbau. Gemischter Mietwohnungsbau für insgesamt 18 Wohneinheiten und Gruppenraum. 14 Wohnungen Einkommensgruppe A, 4 Wohnungen Einkommensgruppe B, 1 Wohnung freifinanziert.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa Stellwerk“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa Stellwerk“
Standort des Projektes	Am Alten Stellwerk, 50933 Köln-Nippes
Investor und Träger	Investor: GAG Immobilien AG Bewohnerverein „Villa Stellwerker e.V.“
Zielgruppen	Jung und Alt, Familien, ältere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderung.
Besonderheiten des Projektes	Zielgruppe dieses Mehrgenerationen-Wohnprojektes sind Menschen, die umweltfreundlich wohnen und leben möchten. Da es sich hier um eine autofreie Zone handelt, bietet eine CarSharing-Station Mobilität als Alternative zum eigenen Auto. Kulturschaffende und an Kultur interessierte Menschen aus dem Stadtteil Nippes wurden durch dieses Projekt angesprochen. Der Stadtteil Nippes ist geprägt durch das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen und eine ausgesprochen aktive kulturelle Szene. Der Gebäudekomplex wurde mit einem besonderen Niedrigenergie-Standard gebaut.
Zeitlicher Ablauf	Förderantrag vom 22.10.2007, Bewilligung vom 14.12.2007 Das Projekt wurde am 01.11.2009 bezogen.
Finanzierung / Förderung	Finanziert durch die GAG Immobilien AG als Investor. Gefördert mit Fördermitteln der Stadt Köln und mit Landesmitteln für geförderten Wohnungsbau. Gemischter Mietwohnungsbau für insgesamt 15 Wohneinheiten und Gruppenraum. 16 Wohnungen Einkommensgruppe B.



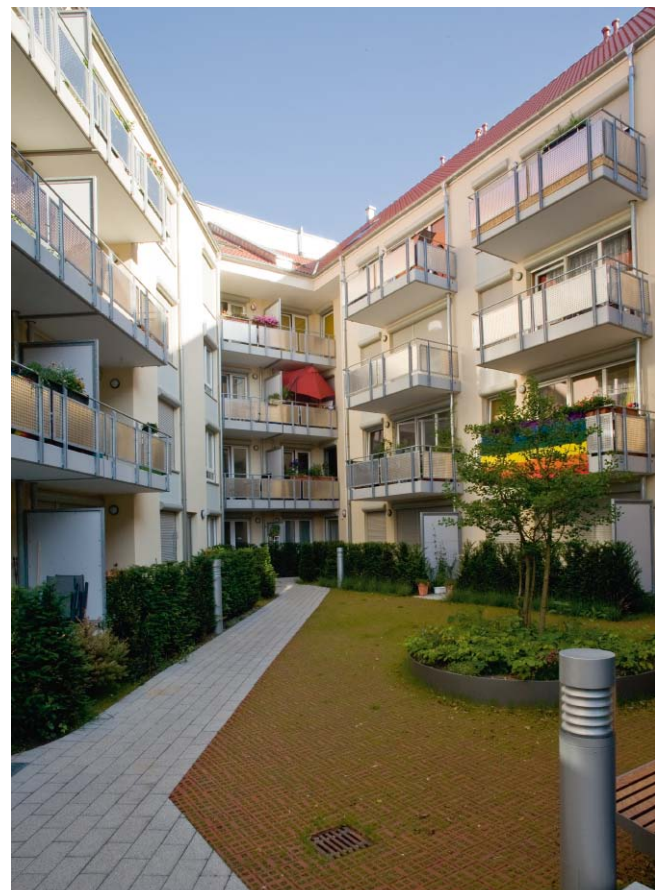
Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Ledo“

Name des Projektes	„Ledo – das Mehrgenerationenhaus“
Standort des Projektes	Emmericher Str., Monika-Plonka-Platz, Reeser Str., 50735 Köln-Niehl
Investor und Träger	Investor: GAG Immobilien AG, Träger: Bewohnerverein Ledo, Kölner Selbsthilfegruppe DoMS e.V., Verein Lebensbogen e. V.
Zielgruppen	Jung und Alt, Behinderte und Nicht-Behinderte, Familien, Paare, Alleinstehende, MS-Betroffene.
Besonderheiten des Projektes	„Zusammen wohnen und leben in verlässlicher Nachbarschaft“ ist das Motto einer bunten Mischung aus Familien mit Kindern, Paaren und Singles, Menschen mit und ohne Behinderung. Die Gemeinschaft besteht aus 3 Häusern und 66 Wohneinheiten. Insbesondere auch MS Erkrankte (Verein DoMS e.V.) sind Mitinitiatoren und Mitbewohner dieses Mehrgenerationen-Wohnprojekts.
Zeitlicher Ablauf	Förderantrag vom 13.12.2006. Bewilligung vom 18.12.2006. Das Projekt wurde am 01.04.2009 bezogen.
Finanzierung / Förderung	Finanziert durch die GAG Immobilien AG als Investor. Gefördert mit Fördermitteln der Stadt Köln und mit Landesmitteln für geförderten Wohnungsbau. Gemischter Mietwohnungsbau für insgesamt 65 Wohneinheiten sowie Gruppenraum. 3 Wohnungen Einkommensgruppe A, 63 Wohnungen Einkommensgruppe B.



Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“

Name des Projektes	Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Villa anders“
Standort des Projektes	Helmholtzstr./Venloer Str., 50825 Köln-Ehrenfeld
Investor und Träger	Investor: GAG Immobilien AG, Träger: Schwul-Lesbisches Wohnen e.V., Bewohnergemeinschaft „Villa anders“
Zielgruppen	Schwule, Lesben und Transgender
Besonderheiten des Projektes	Die „Villa anders“ ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das vom Verein Schwul-Lesbisches Wohnen e. V. ins Leben gerufen wurde, um das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft für Lesben und Schwule in Köln zu realisieren. Insbesondere geht es hier um die Möglichkeit, älteren Lesben und Schwulen einen geschützten Raum bieten zu können, um auch im Alter diskriminierungsfrei gemeinschaftlich zu leben und Unterstützung zu erfahren.
Zeitlicher Ablauf	Förderantrag vom 08.12.2006, Bewilligung vom 15.12.2009 Das Projekt wurde am 01.11.2009 bezogen.
Finanzierung / Förderung	Finanziert durch die GAG Immobilien AG als Investor. Gefördert mit Fördermitteln der Stadt Köln und mit Landesmitteln für geförderten Wohnungsbau. Gemischter Mietwohnungsbau für insgesamt 34 Wohneinheiten und Gruppenraum. 4 Wohnungen Einkommensgruppe A, 16 Wohnungen Einkommensgruppe B und 15 freifinanzierte Wohnungen.



Barrierefreier Wohnraum, Bestand und Entwicklung

Seit 1998 geförderte Mietwohnungen werden nach den Richtlinien des Landes barrierefrei gebaut. Dies heißt, der Hauseingang, die Erdgeschosswohnungen und ggf. der Aufzug müssen stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. In den Wohnungen dürfen weder Stufen, Schwellen noch untere Türanschläge vorhanden sein, die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, und alle Türbreiten entsprechen der DIN für rollstuhlgerichtetes Bauen.

Seit 2006 muss zudem die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges gewährleistet sein.

Die Gesamtzahl an barrierefreien geförderten und bezugsfertigen Wohnungen in Köln belief sich Ende 2009 auf 6.392 Wohneinheiten.

Barrierefreiheit ist allerdings nicht immer gleichbedeutend mit einem stufenlosen Zugang von der Straße zur Wohnung. Bei 3.952 Wohnungen beschränkt sich die Barrierefreiheit auf die Ausstattungsmerkmale in der Wohnung (zum Beispiel ebenerdige Dusche, Türbreiten).

Gemäß den seit 1998 geltenden Vorschriften verfügten 2.440 geförderte Wohnungen in Köln Ende 2009 über eine stufenfreie Erreichbarkeit.

Diese Zahl beinhaltet unter anderem folgende Varianten:

- 137 Wohnungen sind speziell für Rollstuhlfahrer geeignet und einer entsprechenden Belegungsbindung unterworfen. Diese entsprechen den Vorgaben der DIN-Norm 18025 Teil 1 (Rollstuhlgerichtet).
- 1.776 Wohnungen gehören zur Förderart Einkommensgruppe A und ehemaliger 1. Förderweg
- 373 Wohnungen befinden sich in der Bindungsart Einkommensgruppe B.

Zur künftigen Entwicklung kann festgestellt werden, dass es am 31.12.2009 für weitere 1.467 Wohnungen (ohne Eigenheimförderung) eine Förderzusage von Seiten des Amtes für Wohnungswesen gab. Diese Bauvorhaben befinden sich noch in der Planungs- beziehungsweise Bauphase.

Hiervon werden 1.077 (circa 73,42%) Wohneinheiten in Verbindung mit dem Einbau eines Aufzuges gefördert.

Vor diesem Hintergrund wird sich der Bestand an barrierefrei erreichbarem Wohnraum in den nächsten Jahren erfreulicherweise deutlich erhöhen. Aus derzeitiger Sicht wird sich diese Tendenz auch für Förderungen ab 2010 fortsetzen.

Dieser Trend geht auch auf den Umstand zurück, dass das Amt für Wohnungswesen dem Thema Barrierefreiheit im Zuge von Investorenberatungen eine zentrale Rolle zukommen lässt.

Ergänzend bietet das Amt als Service verschiedene Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentum und Mietwohnungen sowie Unterstützung bei der Versorgung mit gefördertem, barrierefreiem und somit preisgünstigem Wohnraum an.

Abschließend bleibt zu diesem Thema festzustellen, dass es in den kommenden Jahren schon aufgrund der demografischen Entwicklung einen weiterhin steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen geben wird. Und da eine Vielzahl der Wohnungssuchenden über nur geringes Einkommen verfügen, ist der geförderte Wohnungsmarkt auch unter diesem Blickwinkel von entscheidender Bedeutung.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Das Serviceangebot des Amtes für Wohnungswesen beinhaltet neben diversen Leistungen für die Kölner Bürgerinnen und Bürger zum Thema „geförderter Wohnraum“ auch ein spezielles Angebot für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerichte oder zumindest barrierefrei zugängliche Wohnung benötigen.

Bei einem persönlichen Ansprechpartner im Amt bündelt sich die Beratung behinderter Menschen oder von Stellen, die sich für behinderte Menschen engagieren, die Beratung zum Thema Wohnberechtigungsschein und die Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Im Jahr 2009 wurde die Informationsbroschüre des Amtes „Informationen für wohnungssuchende Menschen mit Behinderung“ erstellt. Mit dieser wird den Betroffenen eine Übersicht über die formalen Voraussetzungen und andere Themenbereiche zur Unterstützung bei der Wohnungssuche durch das Amt für Wohnungswesen angeboten.

Diese Broschüre ist ebenfalls im Internet unter www.stadt-koeln.de, Themenblock 4 „Planen und Bauen, Wohnen, Verkehr“ als Onlineversion zu finden.

Ergänzt wird das Angebot des Amtes für Wohnungswesen durch eine enge Zusammenarbeit mit der „Beratungsstelle für Wohnungswechsel“ von wohn mobil bei der „PariSozial gGmbH Köln“. Diese Beratungsstelle bietet zum Beispiel Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement, bei Behördengängen und stellt auch eine Verknüpfung zu einem weiteren Angebot von wohn mobil, der „Beratungsstelle für Wohnraumanpassung“, her.

Das von der Stadt Köln finanzierte Angebot der „Beratungsstelle für Wohnungswechsel“ wurde im Berichtsjahr um eine zusätzliche Stelle erweitert. In der Ratssitzung vom 18.12.2008 wurde dies mit deutlicher Mehrheit beschlossen. Die Stelle wurde zum 01.01.2009 besetzt. Damit wurde dem kontinuierlich gestiegenen Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei der „Beratungsstelle für Wohnungswechsel“ Rechnung getragen. Weitere Informationen zu wohn mobil sind unter www.wohn-mobil-koeln.de zu finden.

Das Jahr 2009 kann im Hinblick auf die Versorgung von wohnberechtigten Haushalten, die eine rollstuhlgerechte Wohnung benötigen, als erfolgreich bezeichnet werden. Von insgesamt 262 Anträgen auf Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung, welche 561 Personen betrafen, konnten im Berichtszeitraum 102 Haushalte mit insgesamt 218 Personen eine geförderte Wohnung beziehen. Hier konnte eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Jahr 2008 verzeichnet werden, in welchem 44 Haushalte eine rollstuhlgerechte, geförderte Wohnung erhielten.

Dies ist vor allem deshalb besonders erfreulich, da eine Vielzahl individueller Aspekte bei der Hilfe zur Wohnraumbeschaffung eine Rolle spielen, die über die reine Ausstattung der Wohnung hinausgehen und bei der Unterstützung zur Wohnungssuche zu berücksichtigen sind.

So ist für viele Betroffene eine barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die weitere barrierefreie Infrastruktur vor Ort (zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten) von großer Bedeutung. Ferner sind viele der Wohnungssuchenden stark in ihr bisheriges Wohnumfeld und das örtliche Dienstleistungsnetz (zum Beispiel

Ärzte, Pflegedienste) integriert. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfen sind oftmals an den bisherigen Wohnort gebunden.

Daraus resultiert die Notwendigkeit, eine neue geeignete Wohnung in der Nähe der bisherigen Wohnung zu finden, wobei dies bei der Wohnungssuche eine besondere Herausforderung darstellt.

Möglich wurde die hohe Zahl von Umzügen in eine rollstuhlgerechte, geförderte Wohnung zu einem guten Teil durch in 2009 bezugsfertig gewordene Neubauprojekte mit Wohnungen, die vielfach mit Aufzugsanlagen erschlossen wurden.

Wohnprojekt „Haus Detmold“, Detmolder Str. in Köln-Merheim



Das Wohnprojekt „Haus Detmold“ in der Detmolder Straße in Köln-Merheim wurde in 2009 fertig gestellt. Die Realisierung erfolgte unter dem Motto „Barrierefrei leben im Wohnprojekt“ in enger Kooperation zwischen dem Bauherrn, der GAG Immobilien AG, und dem Amt für Wohnungswesen. Die Wohnungen konnten ab dem 01.07.2009 bezogen werden.

Das Wohnungsangebot richtete sich speziell an Menschen mit einer Behinderung, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind und deren Angehörige. Es entstanden insgesamt 21 geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen in zwei Häusern.

Im einem der Häuser des Projektes wurden auf vier Etagen 18 Zweizimmerwohnungen erstellt. Die Wohnungsgrößen dort liegen zwischen 43 und 68 Quadratmeter Wohnfläche. In dem zweiten Haus entstanden drei Wohneinheiten mit zwei, drei und vier Zimmern. Die Wohnungen verfügen über 73, 92 und 109 Quadratmeter Wohnfläche.

Das Projekt ist im Hinblick auf die örtliche Infrastruktur sehr gut angebunden. So liegt es unweit der barrierefreien Stadtbahnhaltestelle „Mehrheim“ der Linie 1. Auch gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Seit 2008 fanden mehrere moderierte Gruppentreffen statt. Bei diesen Treffen hatten die zukünftigen Bewohner Gelegenheit, sich kennen zu lernen. Weiterhin konnten dort Fragen zum Projekt gestellt und Wünsche beziehungsweise Anregungen zum Zusammenleben eingebracht werden. Nachdem die Häuser bezogen wurden, gab es am 28.08.2009 eine Einweihungsfeier mit allen Bewohnern und den anderen Projektbeteiligten.

Mit dieser Veranstaltung wurde die gesamte Phase, von der Planung bis zum Einzug der Bewohner, erfolgreich abgeschlossen.

Die Bewohnerstruktur lässt sich wie folgt aufschlüsseln:

Insgesamt leben in diesem Wohnprojekt 35 Personen in 21 Haushalten. Es handelt es sich um 9 Einpersonen-, 11 Zweipersonen- sowie einen 4-Personenhaushalt.

In 8 Haushalten lebt mindestens eine Person im Alter über 60 Jahre. In 18 Haushalten ist eine Person auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen. Bei 2 Haushalten war zum Zeitpunkt des Einzuges eine Person unter 18 Jahre alt.

Wohngeld

Bedeutung des Wohngeldes

Der Kölner Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem relativ hohen Mietenniveau gekennzeichnet. Die Nachfrage nach preiswertem und familiengerechtem Wohnraum ist permanent größer als das Angebot. Um Wohnraum auch für einkommensschwächere Personenkreise dauerhaft zu sichern, ist das Wohngeld ein wichtiges Instrument. Darüber hinaus trägt es zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei.

Wohngeld wird auf Antrag als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung des selbst genutzten Wohneigentums gezahlt. Es wird je zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert und dient dazu, die Wohnkosten tragbarer zu gestalten.

Mit der Wohngeldnovelle 2009 beabsichtigte der Gesetzgeber sowohl die Leistungsverbesserung für Wohngeldbezieher als auch eine Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes. Die Leistungsverbesserung wurde durch die Abschaffung der Baualtersklassen, die erstmalige Berücksichtigung einer pauschalen Heizkostenkomponente sowie die Erhöhung der Einkommens- und der Mietobergrenzen erreicht. Eine durchgreifende Verwaltungsvereinfachung ist jedoch nicht feststellbar.

Organisation der Kölner Wohngeldstelle

Seit April 2008 werden die Wohngeldanträge zentral bearbeitet. Die Wohngeldstelle ist als Sachgebiet des Wohnungsamtes im Dienstgebäude Kalk-Karree vertreten. Darüber hinaus wird derzeit in sechs der neun Kölner Bürgerämter ein fachkundiger Service in allen Wohngeldangelegenheiten angeboten. Die Standorte dieser Servicebüros sind:

- Stadthaus Deutz
- Bürgeramt Rodenkirchen
- Bürgeramt Lindenthal
- Bürgeramt Chorweiler
- Bürgeramt Porz und
- Bürgeramt Mülheim

Aufgabenschwerpunkte

Die Umsetzung der Wohngeldnovelle 2009 prägte im Berichtsjahr die tägliche Arbeit der Wohngeldstelle.

Neben den Informationen auf Bundes- und Landesebene über die Gesetzesänderung wurde in Köln durch vielfache Publikationen in den Medien zusätzlich offensiv informiert. Außerdem wurden die Bürgerinnen und Bürger darauf hingewiesen, dass alle Wohngeldangelegenheiten wohnortunabhängig in allen zuvor genannten Servicebüros erledigt werden können.

Die Novelle sowie die Öffentlichkeitsarbeit führten im Ergebnis zu den im Vorfeld der Novelle prognostizierten Zuwächsen sowohl im Bereich des Besucher- als auch des Antragsaufkommens.

In Erwartung dieser Steigerungen wurde zu Beginn des Jahres 2009 das vorhandene Personal der Wohngeldstelle aufgestockt. Vor allem dieser Maßnahme, einer 2008 neu eingeführten Wohngeldsoftware und nicht zuletzt dem von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gezeigten hohen Engagement bei der Aufgabenwahrnehmung war es zu verdanken, dass es im Laufe des Jahres nicht zu einem hohen Bearbeitungsstau gekommen ist. Dies wirkte sich für die Antragsteller positiv aus.

Zur Jahresmitte 2009 wurde zudem als Ausgleich für die extrem hohen Heizkosten im Winter 2008/2009 ein einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag an alle wohngeldberechtigten Haushalte ausgezahlt.

Auswirkungen der Novelle

Durch die Wohngeldnovelle 2009 ist der gegenüber den Vorjahren erwartete Trend im Wohngeld eingetreten.

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte, die Höhe des durchschnittlich monatlich gezahlten Wohngeldbetrages und somit das Gesamtvolumen des in Köln ausgezahlten Wohngeldes sind erheblich gestiegen.

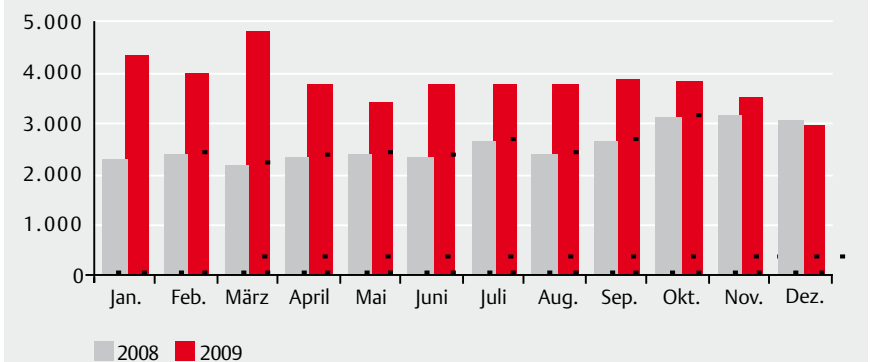
So ist die Zahl dieser Haushalte in Köln bis zum Jahresende auf insgesamt rund 9.300 gestiegen, was einem Zuwachs von circa 77 % gegenüber dem Basiswert aus Oktober 2008 entspricht.

Parallel hierzu haben sich die Fallzahlen in der Bearbeitung fast verdoppelt. Dagegen konnte die mittlere Bearbeitungszeit für den Wohngeldantrag, nach einem vorübergehenden Anstieg auf circa 12 Wochen, letztlich wieder auf die üblichen circa 6–8 Wochen gesenkt werden.

Ebenfalls hat sich die Zahl der gestellten Wohngeldanträge in 2009 (circa 20.000) um fast 60 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Aufgrund des großen Wohngeldinteresses stieg die Zahl der persönlichen Vorsprachen, die sowohl allgemeine Beratungen als auch Antragsabgaben zum Inhalt hatten, um circa 50 % gegenüber dem Vorjahr an, insbesondere in den Servicebüros.

Anzahl der Vorsprachen

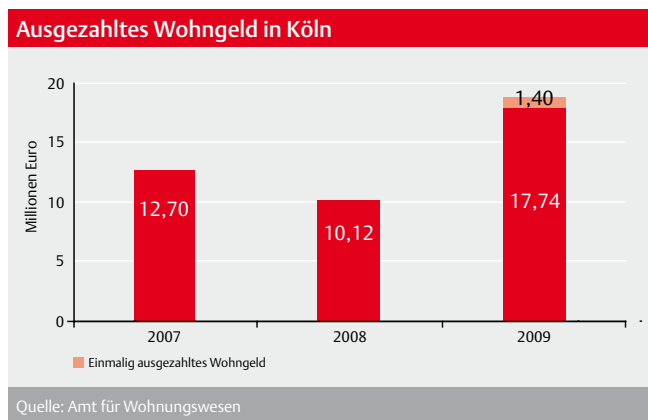


Quelle: Amt für Wohnungswesen

Der im zuvor abgebildeten Schaubild gegen Ende des Jahres 2008 deutlich erkennbare Anstieg der Besucherzahlen ist auf einen erhöhten Beratungsbedarf und ein hohes Antragsaufkommen im Vorgriff auf die Neuerungen der Novelle 2009 zurückzuführen. Gegen Ende des Berichtsjahres ergab sich eine Stabilisierung der Vorsprachen auf einem hohen Niveau.

Die Summe der regelmäßigen Wohngeldzahlungen hat sich im Jahr 2009 gegenüber der des Vorjahres (10,12 Millionen Euro) um 75 % auf insgesamt 17,74 Millionen Euro erhöht. Zusätzlich wurde insgesamt ein Betrag von 1,40 Millionen Euro für den einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag (Heizkostenkomponente) ausgezahlt.

Die Entwicklung des in Köln insgesamt ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



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

Im Berichtsjahr wurden 40.802 Bescheide erlassen, wovon 10.556 auf den in 2009 einmalig gezahlten zusätzlichen Wohngeldbetrag entfielen. Gegenüber dem Jahr 2008 wurden somit 11.277 Bescheide mehr erlassen, was einer Steigerungsrate von circa 60 % entspricht.

Die Zahl der beim Verwaltungsgericht Köln erhobenen Klagen (118 Verfahren) wich hingegen nicht wesentlich von den in den Vorjahren verzeichneten Zahlen ab. Damit wurden in unter 0,25 % der getroffenen Entscheidungen Rechtsmittel eingelegt. Im Laufe des Berichtsjahres wurden 109 Klageverfahren abgeschlossen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle ist die Entscheidung der Stadt Köln (Wohngeldstelle) durch das Gericht bestätigt worden.

Im Jahr 2009 wurde der gesetzlich vorgeschriebene automatisierte Datenabgleich mit den anderen Sozialleistungsträgern und dem Bundeszentralamt für Steuern weiter fortgesetzt. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden. Im Berichtsjahr wurden der Wohngeldstelle insgesamt 6.277 neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Dieses Volumen entsprach in etwa dem Vorjahreswert (6.229). Der hiermit verbundene Verwaltungsaufwand ist nach wie vor hoch.

Ausblick

Im neuen Wohngeldgesetz 2009 wurde eine Ausweitung der Datenabgleiche verankert. Der Datenabgleich soll nunmehr zusätzlich auch auf Empfänger diverser Rentenarten und geringfügig Beschäftigte ausgedehnt werden. Die hierfür erforderliche Verordnung des Bundes ist für Ende 2010 avisiert. Diese Ausweitung wird sich erneut auf den Kostenaufwand der Kommunen (Personal) auswirken.

2010 ist abschließend mit dem Ergebnis der im Jahre 2009 bei der Wohngeldstelle durchgeführten Organisationsuntersuchung zu rechnen. Diese wird sowohl Einfluss auf die interne Struktur des Sachgebietes als auch ggf. nochmals auf den Personalbestand haben. Weiterhin ist mit einer räumlichen Verlagerung der zentralen Wohngeldstelle aus dem Kalk-Karree in das Bürgeramt Lindenthal zu rechnen. Einhergehen hiermit soll gleichzeitig eine Optimierung des Bürgerservices durch die Schaffung zusätzlicher Servicebüros in den Stadtbezirken.



Bürgeramt Lindenthal

Die Wohngeldnovelle 2009 wird 2010 weiter nachwirken. Dies bedeutet, dass sowohl die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte als auch letztlich das ausgezahlte Wohngeld in Köln weiter steigen werden.

Wohnungserhaltung

Wohnungsaufsicht

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz) hat – wie sein Name schon sagt – die Aufgabe, Wohnraum zu erhalten. Es dient dem Bestandsschutz von Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmängel vorzugehen.

Es ist aber nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen.

Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Ziel ist die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Verfügungsberechtigten. Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs, in der Regel Zwangsgeld, kann im Bedarfsfall den wohnungsrechtlichen Anordnungen zusätzlich Nachdruck verliehen werden. Insofern stellt das Wohnungsgesetz eine Einschränkung der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz dar.

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet,
- Wohnungen dauerhaft durchfeuchtet sind,

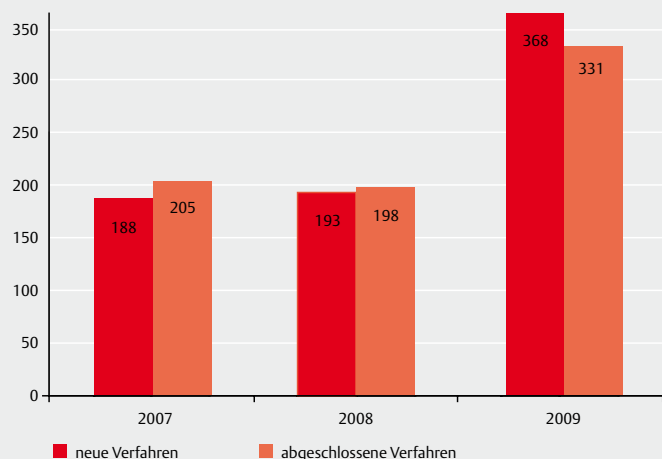
- Heizungsanlagen, Wasseranschlüsse, Sanitäranlagen oder Treppen nicht ordnungsgemäß nutzbar sind oder Anschlussmöglichkeiten elektrischer Geräte fehlen.

Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel dar, die ein Einschreiten des Amtes für Wohnungswesen rechtfertigen. Mängel, die auf einem fehlerhaften Nutzungsverhalten von Mieterinnen oder Mietern beruhen, bleiben unberührt. Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht.

In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie der hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt der Wohnungsmängel dar. Informationen über derartige Zustände erfolgen seitens betroffener Mieterinnen und Mieter, aber auch über andere Verwaltungsstellen, wie zum Beispiel das Gesundheitsamt oder das Sozialamt.

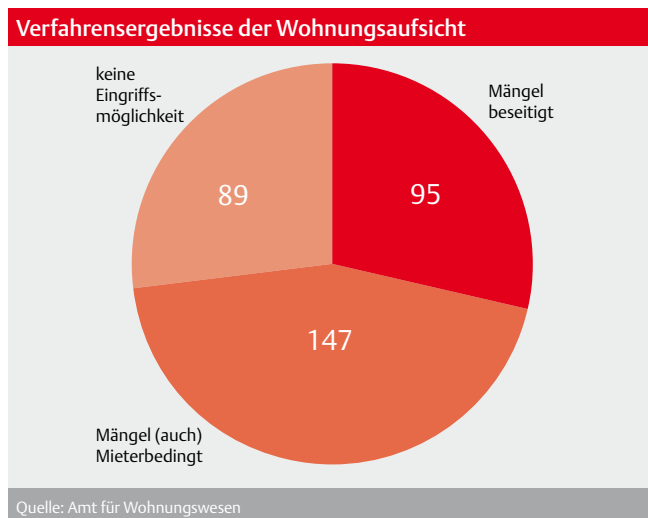
Aufgrund der Zunahme von Schadensmeldungen dieser Art hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr eine Broschüre mit dem Titel „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ erstellt. Dieses wird betroffenen Mietern und Vermietern zum Beispiel bei Wohnungsbesichtigungen informatorisch ausgehändigt. Die Broschüre ist auch im Internet unter www.stadt-koeln.de, Themenblock 4, „Service Wohnen“ unter „Wohnungsmängel“ zu finden. 2009 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 368 neue Mängelanzeigen eingereicht. 331 Verfahren wurden 2009 abgeschlossen. Damit hat sich die Fallzahl gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt. Diese extreme Steigerung wird auch auf den langen kalten Winter zurückgeführt.

Verfahren der Wohnungsaufsicht 2007 – 2009



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wie die Verfahren im Einzelnen abgeschlossen wurden, ist dem nachstehenden Diagramm zu entnehmen.



In einer Vielzahl der 95 Fälle „Mängel beseitigt“ führte die Begutachtung durch einen Techniker und die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Es wurden jedoch zu insgesamt 8 festgestellten Mängeln entsprechende Anordnungen notwendig.

Bei 147 Verfahren ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache, die zur Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz führten. In diesen Fällen erfolgte eine umfassende Beratung der Wohnungsnutzer.

Die verbleibenden 89 Verfahren wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben oder die Fortführung der Verfahren durch den Auszug der Mieter und den folgenden Leerstand nicht mehr möglich war.

Mietpreiskontrolle

Die wohnungsrechtliche 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 circa 90% des Gesamtbestandes ausmacht. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den Marktpreis an sich

außer Kraft zu setzen, indem ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Vielmehr geht es um die Verfolgung von im Einzelfall unangemessen hohen Entgelten für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle auf der Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes den Verfolgungsbehörden eine Möglichkeit gegeben, der preistreiberischen Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

Die Mietpreiskontrolle wird als Pflichtaufgabe wahrgenommen. Dabei wird zwischen der Mietpreisüberhöhung und dem Mietwucher unterschieden.

Mietpreisüberhöhung

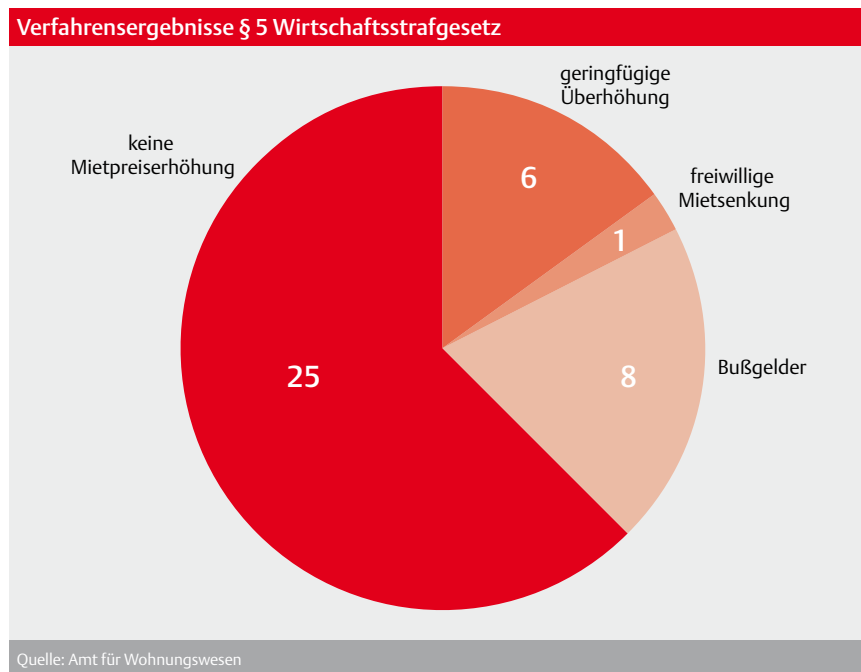
Die Mietpreisüberhöhung fußt auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht Köln verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen „Mietwuchers“ werden mit den Bußgeldverfahren aufgrund Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und ggf. geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen an die Berechtigten anzuordnen.

Die Verfahren werden mit dem Ziel betrieben, eine Absenkung des Mietzinses auf das zulässige Maß zu erreichen. Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist auszugehen, soweit die Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% übersteigen.

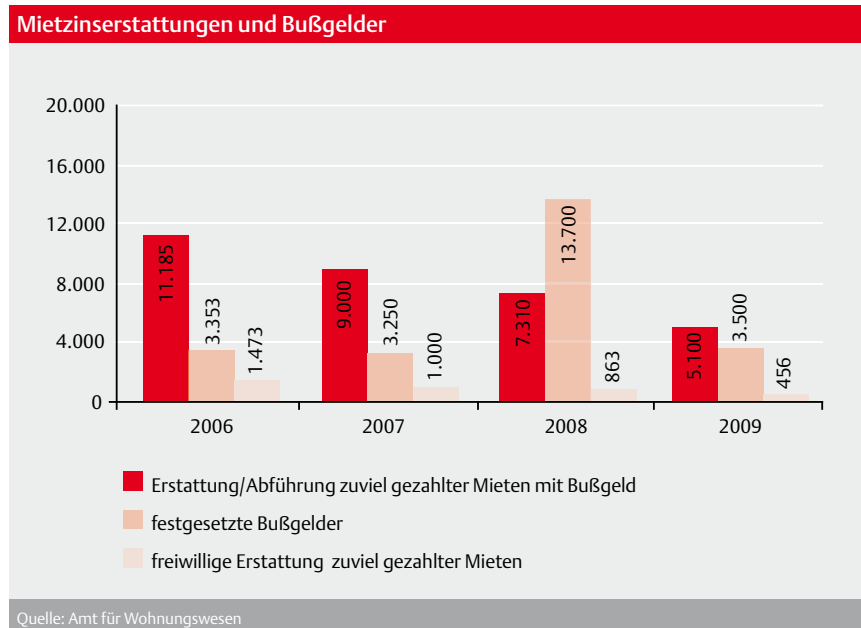
Im Rahmen der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter Erhebungen über die Lage und Ausstattung der Wohnung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels.

Neben den Anzeigen betroffener Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung zum Beispiel auch durch Hinweise des/der Sozialamtes/Arge bekannt. Teilweise macht aber auch der Mieterverein Köln auf Verdachtsfälle überhöhter Mietforderungen aufmerksam.

2009 wurden insgesamt 50 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffen und 46 Verfahren zum Abschluss gebracht. Das folgende Schaubild gibt die wesentlichen Verfahrensergebnisse der abgeschlossenen Verfahren wieder.



Auch in 2009 wurden wieder Rückerstattungen der überhöhten Mietkosten an die Berechtigten angeordnet. Dabei kam es auch zu Rückerstattungen zuviel gezahlter Mieten, ohne dass Bußgelder verhängt wurden. In diesen Fällen führten die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern zur Reduzierung der Miete auf das zulässige Maß, rückwirkend zum Beginn des Mietverhältnisses. Das Verfolgungsinteresse für eine Ahndung mit Bußgeld war in diesen Fällen nicht mehr gegeben.



Mietwucher

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

Fehlt es am Merkmal der individuellen Zwangslage wird der Fall von der Staatsanwaltschaft Köln an das Amt für Wohnungswesen zur Weiterverfolgung der Sache als Ordnungswidrigkeit in dem oben beschriebenen Sinne abgegeben. In Verdachtsfällen von Mietwucher wird das Amt für Wohnungswesen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Amtshilfe tätig und bewertet die Wohnung für die Weiterverfolgung der Strafsache durch die Staatsanwaltschaft.

Im Berichtsjahr wurden 2 Fälle bekannt, über deren Ausgang noch nicht entschieden worden ist.

Wohnungsbestandsverwaltung

Bestands- und besetzungskontrolle

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

- die öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg)
- die mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen (2. und 3. Förderweg)
- die auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) geförderten Wohnungen
- die mit ausschließlich städtischen Aufwandssubventionen geförderten Wohnungen (1.000 WE-Programm)
- die mit Modernisierungsmitteln geförderten Wohnungen.

Auf diesem Wege werden die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung dauerhaft erreicht und dafür gesorgt, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Vor dem Hintergrund der durch die Richtlinien über die Bestands- und Besetzungskontrolle geforderten Kontrollen vor Ort wurden im Berichtsjahr 4.382 Ortsbesichtigungen von Wohnungen des 1. Förderweges und 360 von Wohnungen des 2. Förderweges durch das Amt für Wohnungswesen veranlasst. Insbesondere durch diese Ortsbesichtigungen, aber auch 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 tatsächlichem Verstoß gegen das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) oder das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies erfolgt in der Regel mit der nachträglichen Erteilung der Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung oder mit Erstattung zuviel erhobener Mieten an die Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann werden Geldleistungsbeziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet. Bei Verstößen gegen die Zweckbestimmung der Wohnungen des 2. und 3. Förderungsweges ist die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zu unterrichten, die ihrerseits Maßnahmen nach den Regelungen der Darlehensverträge einleitet. Die folgenden Schaubilder geben Überblick über die jeweiligen Verstoßverfahren.

1. Förderweg mit einem Bestand von 42.268 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen

	2007	2008	2009
festgestellte Verstöße	1.247	1.326	1.191
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	1.022	870	880
Fälle aus Vorjahr(en)	225	456	311
Erledigung	791	1.017	887
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	232	91	87
Ablehnungen	15	2	0
keine Reaktion des Hauseigentümers	2	2	2
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind	64	79	68
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	456	309	304

Quelle: Amt für Wohnungswesen

2. Förderweg mit einem Bestand von 4.302 Wohnungen

	2007	2008	2009
festgestellte Verstöße	169	293	167
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	157	192	102
Fälle aus Vorjahr(en)	12	101	65
Erledigung	68	228	139
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	20	54	28
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	101	65	28

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Modernisierungsförderungsprogramm mit einem Bestand von 1.387 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen

	2007	2008	2009
festgestellte Verstöße	189	13	13
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	188	12	13
Fälle aus Vorjahr(en)	1	1	0
Erledigung	188	13	9
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	166	2	0
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	1	0	4

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht entsteht.

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

Bußgelder dagegen sollen die Verfügungsberechtigten unter anderem dazu anhalten, künftig ihre Verpflichtungen einzuhalten. Es bleibt somit Aufgabe und Ziel, die festgestellten Belegungsverstöße möglichst zeitnah zu ahnden.

WoFG-Förderung mit einem Bestand von 4.420 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen

	2007	2008	2009
festgestellte Verstöße	41	67	66
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	41	61	44
Fälle aus Vorjahr(en)	0	6	22
Erledigung	35	45	55
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	19	25	18
Ablehnungen	0	0	0
keine Reaktion des Hauseigentümers	0	0	0
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind	0	2	2
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	6	22	12

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle

	2007	2008	2009
Bestand	138	110	77
Zugang	73	83	78
Abgang	101	116	95
Rest	110	77	56

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Um festzustellen, ob der Tatbestand für die Einleitung und Festsetzung von Sanktionen in den Verdachtsfällen erfüllt war, mussten umfangreiche Recherchen durchgeführt werden.

In 2009 wurden im Ergebnis zwölf Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert im Berichtsjahr eine Sollstellung in Höhe von 119.213,63 Euro. Zehn Bescheide sind bestandskräftig geworden. Gegen zwei Bescheide wurde Klage erhoben. 2009 wurden insgesamt Geldleistungen in Höhe von 124.632,61 Euro vereinnahmt. Davon wurden 118.818,26 Euro an das Land abgeführt. Bußgeldverfahren gemäß § 26 Wohnungsbindungsgesetz wurden in 2009 nicht eingeleitet.

Hinweis: Im 1.000-Wohneinheiten-Programm, mit einem Bestand von 524 Wohnungen, wurden keine Verstöße festgestellt.

Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen

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

Geldleistungen werden als öffentlich rechtliche Abgaben anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadenersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen

Ausblick

Mit dem zum 01.01.2010 in Kraft getretenden Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den dazu erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ergeben sich Änderungen beziehungsweise Neuerungen für die Bestands- und Besetzungskontrolle:

- Der Bestands- und Besatzungskontrolle sowie der Ahndung unterliegen neben den geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen auch die ab dem 01.01.2010 geförderten Wohnheime.
- Sanktionen nach § 26 WFNG NRW (Geldleistungen) bzw. § 27 WFNG NRW (Bußgeld) sind auch bei Verstößen gegen die Zweckbestimmungen der Wohnungen des 2. und 3. Förderweges einzuleiten.
- Gemäß § 26 Abs. 1 letzter Satz WFNG NRW besitzen Rechtsmittel gegen die Geldleistungsfestsetzung keine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 80 Abs. 1 der VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung).
- Der in § 26 Abs. 1 WFNG NRW und in § 27 Abs. 1 WFNG NRW aufgeführte Katalog der mit Geldleistungen bzw. bußgeldbewehrten Verpflichtungen ist um die Instandhaltungspflicht nach § 21 Abs. 1 WFNG NRW, Verweigerung der Einsichtnahme in Unterlagen oder der Besichtigung nach § 25 Abs. 2 Satz 1 oder 2 WFNG NRW sowie das Verbot der Kündigung des Wohnverhältnisses unter Berufung auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 21 Abs. 7 WFNG NRW erweitert worden.
- Für die Erfassung und Kontrolle von Wohnraum, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde und einer Zweckbindung unterliegt, erhalten die zuständigen Stellen von der NRW.Bank einen angemessenen Verwaltungsbeitrag, das heißt auch für die auf der Grundlage des WoFG geförderten Wohnungen.

Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besatzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von bestimmten Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise des Wohnraumförderungsgesetzes. Gleichzeitig wird die dingliche Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau beziehungsweise im Bereich der städtischen Bedienstetendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, Bestätigungen des Endtermins der Eigenschaft

„öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Mittel, Grundbuchangelegenheiten wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen und Abtretung von vorrangigen Rechten sowie die Überprüfungen der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Für die Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes in Köln ergibt sich folgende Tabelle der Fallzahlen:

Fallzahlenentwicklung in der Bestandsverwaltung					
	2005	2006	2007	2008	2009
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen und Bearbeitung von Widersprüchen	197	225	369	353	331
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	165	180	308	289	262
Anzahl der Wohnungen, für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	3	78	4	14	8
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	*0	*0	*0	*0	*0
Geförderte Wohnungen im Subventionsgebiet Köln-Chorweiler Zentrum	1.579	1.580	**0	**0	**0
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	744	577	442	450	494
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	287	267	200	152	243
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen u.a.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	23	21	16	10	17
Mietüberprüfungen	47	45	34	22	8
Eigentümerwechsel	116	107	140	93	67
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	483	596	503	502	419
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	79	107	97	94	73
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bzgl. der öffentlichen Förderung	561	568	521	611	505
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	92	87	64	42	38
* Aussetzung der Zinserhöhung bis 31.12.2010 ** am 30. Juni 2008 ausgelaufen					
Quelle: Amt für Wohnungswesen					

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 2009 aus dem Wohnungsbindungsgesetz, den Verwaltungsvorschriften hierzu sowie aus dem Wohnraumförderungsgesetz.

Die Mehrzahl der Freistellungen werden aufgrund sogenannter „wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse“ ausgesprochen, d.h., wenn es weder dem Vermieter noch der Wohnungsvermittlungsstelle beim Amt für Wohnungswesen zum Beispiel aufgrund einer hohen Miete, schlechten Lage oder eines ungünstigen Wohnungszuschnitts möglich ist, einen passenden berechtigten Mieter zu finden.

Hierbei ist anzumerken, dass die Anzahl der Freistellungen im 2. und 3. Förderweg in 2009 mit circa 25% gemessen an der Gesamtzahl aller Freistellungen wieder relativ hoch war und nicht zuletzt auf hohe Mieten zurückzuführen ist.

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

Die Anzahl von Anträgen auf Freistellung beziehungsweise die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde, ist 2009 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Gemessen am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, knapp über 0,5%. Trotzdem wird die Tendenz der Freistellungsquote beim Amt für Wohnungswesen auch weiterhin beobachtet.

Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung

Inzwischen wird auch in einigen Gebieten, in denen keine Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG / AF-WoG NRW) bis 31. Dezember 2005 erhoben wurde, flankierend zur beabsichtigten Strukturverbesserung eine angemessene Freistellungsquote zugelassen. Dadurch erhalten Vermieter die Möglichkeit, eine bessere Mieterstruktur in ihrem Wohnungsbestand zu erreichen.

turverbesserung eine angemessene Freistellungsquote zugelassen. Dadurch erhalten Vermieter die Möglichkeit, eine bessere Mieterstruktur in ihrem Wohnungsbestand zu erreichen.

Zweckentfremdungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen, egal ob schon bestehend oder neu, unterlagen im freifinanzierten Wohnungsbestand bis zum 31. Dezember 2006 einem besonderen gesetzlichen Schutz. Eine andere Nutzung als die zu Wohnzwecken musste genehmigt werden. Diese gesetzliche Verpflichtung besteht seit dem 1. Januar 2007 nicht mehr. Baurechtliche Bestimmungen bleiben von dem Wegfall des Zweckentfremdungsverbotes unberührt.

Im geförderten Wohnungsbau steht eine Zweckentfremdung auch weiterhin unter Genehmigungsvorbehalt.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes beanstandet und mit Sanktionen belegt werden.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

Nicht geförderte Modernisierungen bedürfen nach § 11 Abs. 7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) der Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen, wenn 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 mindestens 20% der Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von einem Sachverständigen erstellt werden.

Die Kosten für eine Modernisierung können nur dann auf die Miete umgelegt werden, wenn der Maßnahme zugestimmt wurde.

Um die Miete auch nach einer Modernisierung für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar zu halten, wurden für die Objekte je nach Baujahr Tragbarkeitsgrenzen festgesetzt. Wenn die entsprechende Tragbarkeitsgrenze überschritten ist, können Modernisierungen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, nicht auf die Miete umgelegt werden.

Mietpreisüberprüfungen

Auch 2009 wurden Mietpreisüberprüfungen im Bereich der Kostenmiete durchgeführt. Anlass dieser Mietpreisüberprüfungen waren entweder Hinweise von Mietern, die sich hilfesuchend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben oder offensichtlich zu hohe Mietpreisanlagen von Vermietern bei der Freimeldung geförderter Wohnungen. In vielen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zuviel erhobener Mieten an die Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch in 2009 Mietpreisverstöße festgestellt worden. Insgesamt wurden 8 Verfahren abgeschlossen. Auf die Schaubilder der Seiten 48 und 49 wird verwiesen.

Die Verfolgung von Mietpreisverstößen ist in der Regel sehr zeit- und arbeitsaufwändig. Von der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete bis zur Erstattung überhöhter Mieten beziehungsweise Festsetzung von Geldleistungen vergeht in den meisten Fällen ein relativ langer Zeitraum. Es wäre zu begrüßen gewesen, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen worden wäre. Nach dem neuen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) bleibt jedoch auch ab 01.01.2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) gefördert wurden, weiterhin bestehen.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

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

Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist und alle Einrichtungen vorhanden sind, um einen Haushalt führen zu können. Erst danach kann die eigentliche Umwandlung in eine Eigentumswohnung mittels notarieller Teilungserklärung erfolgen.

Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet der Stadt Köln regional und quantitativ zu erfassen, werden die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Gegenüber 2008 erfolgte nochmals eine deutliche Verringerung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Das liegt daran, dass im Berichtsjahr keine Umwandlungen größerer Wohnungsbestände durch Gesellschaften erfolgten.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken

Wohneinheiten (2008) und 2009			
Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	Gesamt
1 – Innenstadt	(0) 0	(506) 448	(506) 448
2 – Rodenkirchen	(0) 4	(207) 332	(207) 336
3 – Lindenthal	(0) 0	(661) 375	(661) 375
4 – Ehrenfeld	(0) 0	(193) 138	(193) 138
5 – Nippes	(0) 0	(337) 207	(337) 207
6 – Chorweiler	(0) 12	(163) 81	(163) 93
7 – Porz	(0) 0	(226) 127	(226) 127
8 – Kalk	(0) 4	(313) 177	(313) 181
9 – Mülheim	(42) 0	(239) 103	(281) 103
Gesamt:	(42) 20	(2.845) 1.988	(2.887) 2.008

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Umgewandelte geförderte Wohnungen

In den vergangenen Jahren wurden laut den vorgelegten Teilungserklärungen geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren dies 125 jährlich.



Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung hat der Verfügungsbesitzende unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen anzuzeigen. Die vom Eigentümer durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung hat der betroffene Mieter grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Ausblick

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.04.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung und für das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Mit dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wird von der durch die Förderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht. Es ersetzt die im Rahmen des geförderten Wohnungsbestandes bislang geltenden Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise des Wohnraumförderungsgesetzes.

Die wichtigsten Änderungen beziehungsweise Neuerungen für die Tätigkeit der Wohnungsbestandsverwaltung:

- Das WFNG NRW ist auf alle seit 1948, also auch auf die im 2. und 3. Förderweg geförderten Wohnungen anwendbar (Ausnahme: Wohnungsfürsorgemittel des Landes beziehungsweise des Bundes sowie Wohnheime, die bis 31.12.2009 gefördert wurden).
- Übertragung der Bestandskontrolle- und verwaltung der ab 01.01.2010 geförderten Wohnheime von der NRW.Bank auf das Amt für Wohnungswesen
- Gesetzliche Regelungen hinsichtlich der Instandhaltungspflichten von Verfügungsberechtigten
- Unterrichtsverpflichtungen von Verkäufern und Erwerbern über die Veräußerung geförderten Wohnraums sowie über die Einleitung der Begründung von Wohneigentum
- Unterrichtsverpflichtung der zuständigen Stelle an Erwerber und Mieter im Falle einer Veräußerung oder einer Umwandlung in Wohneigentum
- Vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel für einzelne Wohnungen
- Bestätigung des Endtermins der Zweckbestimmung für alle Förderwege, für die das WFNG anzuwenden ist
- Keine weitere Aussetzung der Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen im Mietwohnungsbau über den 31.12.2010 hinaus, also Höherverzinsung öffentlicher Baudarlehen ab 01.01.2011

Für nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnraum gilt das sogenannte Kostenmietenprinzip der §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes beziehungsweise der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz weiter fort.

Imageverbesserung

Hintergründe und Maßnahmen

Das Amt für Wohnungswesen hat 2009 die besonderen Aktivitäten zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln fortgesetzt und intensiviert. Der Umstand, dass der Bestand preiswerter geförderter Wohnungen in Köln inzwischen stark dezimiert ist und der weitere Verlust preiswerter Wohnungen selbst bei steigenden Förderzahlen kaum kompensiert werden kann, hat längst die Kölner Politik alarmiert. Der mit dem Beschluss des Rates vom 29.01.2008 zum Wohnungsbauprogramm 2015 an die Verwaltung erteilte Auftrag zur Erstellung eines Handlungskonzeptes „Preiswerter Wohnungsbau“ wurde im Berichtsjahr mit Vorlage desselben durch das Amt für Wohnungswesen und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik erfüllt. Dieses Konzept enthält zahlreiche Handlungsoptionen zu verschiedenen Tätigkeitsfeldern. Klare Aussagen werden u.a. dahingehend getroffen, dass die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau in Köln weiter intensiviert werden soll und damit einhergehend auch die verstärkte Akquise von Investoren für den Kölner Wohnungsmarkt.

Zur Gewinnung neuer Investitionen in den Kölner Wohnungsmarkt hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr erstmalig auch die Stadtinformationskampagne genutzt. Mit gezielten Werbepostern für die Eigenheimförderung und die Förderung des Mietwohnungsbaus auf zahlreichen Werbeflächen der Kölner Verkehrsbetriebe AG (KVB) wurde mit erkennbarer Resonanz auf die Chancen im geförderten Wohnungsbau hingewiesen.

Ein sehr wichtiger Schritt war 2009 nicht nur aus fachlicher Sicht, sondern auch zur Steigerung der Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus in Köln, die Vereinbarung des Amtes für Wohnungswesen über ein abgestimmtes Belegungsmanagement mit den Dachverbänden der Kölner Wohnungswirtschaft. Am 12. März wurde die Kooperationsvereinbarung im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz unterzeichnet. Hinsichtlich der relevanten Inhalte wird auf das Kapitel „Wohnungsvermittlung – Belegungsvereinbarung“ in diesem Bericht aufmerksam gemacht. Unter dem Blickwinkel „Imageverbesserung“ verdient die neue Belegungs-

vereinbarung Erwähnung, weil sie als Instrument der Kooperation zur Unterstützung der sozialen Wohnraumversorgung in Köln – einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse – der Wohnungswirtschaft Erleichterungen im Belegungsverfahren bringt und damit auch erhöhte Steuerungsmöglichkeiten sichert.

Mit dieser Vereinbarung wird nach Rückmeldung aus den Wohnungsunternehmen und mit erstem Blick auf die Förderzahlen der geförderte Mietwohnungsbau in Köln zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

Messen

Auch 2009 hat das Amt für Wohnungswesen wieder an verschiedenen Messen als Aussteller teilgenommen. Diese Aktivitäten folgen ebenfalls den o. a. Zielen und finden zunehmende Beachtung bei den Zielgruppen. Dies sind neben den Investoren für den Mietwohnungsbau zum Beispiel Familien, die sich für eine Eigentumsförderung interessieren, Eigentümer, die investive Maßnahmen im Wohnungsbestand oder energetische Sanierungen ihrer Wohnhäuser planen. Die vielfältigen Gesprächskontakte mit regional und überregional tätigen Wohnversorgern sowie potentiellen Investoren bei den Messen stellen eine bedeutsame Werbemöglichkeit für den geförderten Wohnungsbau in Köln dar. Es ist z.B. sehr vorteilhaft, dass zahlreiche Entscheider der Wohnungswirtschaft bei den Messen präsent sind und mit ihnen direkte und zielführende Gespräche stattfinden können.

Rheinische Immobilientage in Köln

Vom 14. bis 15.03.2009 hat das Amt für Wohnungswesen zum dritten Male als Aussteller an den Rheinischen Immobilientagen teilgenommen. Diese finden bereits seit 1998 in Köln statt. Diese Spezialmesse für private und gewerbliche Objekte bietet Bau- und Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Anbietern, Finanzdienstleistern und interessierten Käufern ein Forum, das nahezu alle Aspekte des Immobilienmarktes abdeckt.

Zum zweiten Male fand diese Messe mit über 50 Ausstellern auf dem Gebiet des ehemaligen Barmer Blocks in

Köln-Deutz statt und war erneut für jedermann kostenlos zugänglich. Bereits kurz nach Öffnung des Messezeltes am 14.03.2010 war ein hohes Besucheraufkommen zu verzeichnen. Die Besucherinnen und Besucher informierten sich an den interessanten Messeständen zum Beispiel über die jüngsten Immobilienprojekte aus der Region und über die Finanzierungsmöglichkeiten.



Der Messestand des Amtes für Wohnungswesen war ebenfalls gut besucht. Insbesondere gab es wieder eine sehr hohe Nachfrage zum Thema „Eigentumsförderung“. Viele junge Familien erkundigten sich nach den Chancen, aufgrund ihrer Einkommenssituation in den Genuss einer öffentlichen Förderung zu kommen. Selbstverständlich spielte auch das Thema „Energie und Klimaschutz“ wieder eine zentrale Rolle bei den Rheinischen Immobilien Tagen. Das Amt für Wohnungswesen hat den Besucherinnen und Besuchern auch die diesbezüglichen Fördermöglichkeiten vorgestellt. Aber ebenso waren andere Themen für die Messebesucher am Stand des Amtes für Wohnungswesen von Interesse. Es gab zum Beispiel Nachfragen zu Wohnprojekten in Köln und Gespräche über neue Wohnformen. Hinsichtlich der Kölner Wohnprojekte wird auf die Ausführungen im Kapitel „Wohnformen“ aufmerksam gemacht.

Im Ergebnis war das Amt für Wohnungswesen auch 2009 sehr zufrieden mit dem Ergebnis der Teilnahme an den Rheinischen Immobilien Tagen. Es handelt sich hier um eine Messe, bei der auch die älteren Bürgerinnen und Bürger das Gespräch suchen und abseits von Fragen zu Investitionen und neuen Technologien am Messestand des Amtes alltägliche Schwierigkeiten ihrer persönlichen Wohnsituation ansprechen. In dem Gespräch mit den erfahrenen Beraterinnen und Beratern des Amtes kann oftmals ein Lösungsweg für das jeweilige Anliegen gefunden werden.

WOWEX – Die neue Fachmesse für die Wohnungswirtschaft

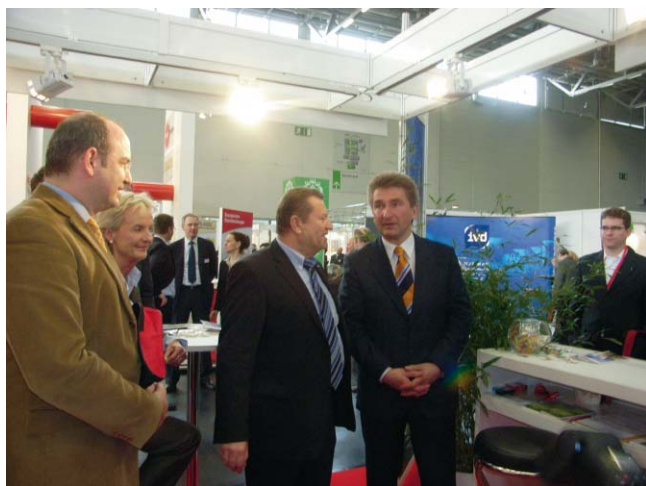
„Ich glaube, dass die WOWEX für die deutsche Wohnungswirtschaft genauso bedeutend werden kann wie die EXPO REAL für die internationale Immobilienwirtschaft“ so der Geschäftsführer des Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen. Diese Einschätzung ist nur ein Grund für die Teilnahme des Amtes für Wohnungswesen an der WOWEX 2009. Diese neue Fachmesse mit begleitendem Kongress für die Wohnungswirtschaft versteht sich als Lösungsplattform für Industrie und Wohnungswirtschaft. Hier können sich Entscheider von Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Immobilienverwalter, Makler und Eigentümer über aktuelle Produkte und Lösungen aus der Branche informieren. Das Amt hat diesen neuen zentralen Treffpunkt der deutschen Wohnungswirtschaft im Berichtsjahr genutzt, um an dem eigenen Messestand über die inzwischen noch attraktiveren Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau zu informieren und auch hier Investoren zu akquirieren. Die Fördermöglichkeiten betreffen sowohl den Sektor der Eigentumsmaßnahmen für Haushalte mit geringem Einkommen als auch den Sektor Mietwohnungsbau für Investoren.



Auf der WOWEX in Köln präsentierten sich vom 2. bis 4. April 2009 neben der Stadt Köln zahlreiche namhafte Unternehmen rund um das Thema Wohnungsbau, ebenso auch Finanzierer. Angebotsschwerpunkte waren die Energetische Sanierung, Software- und Contracting-Lösungen, Objektschutz sowie Objektpflege. Vertreten waren daher Aussteller unter anderem zu den Produktgruppen „Energiewirtschaft“, „Altbau-Plattenbausanierung“, „Bad, Sanitäreinrichtungen“, „Dienstleistungen“, „Informationstechnik/Medienversorgung“.

Den größten Raum nahm bei der Erstveranstaltung der Mega-Trend „Energieeffizienz in Wohn- und mischgewerblich genutzten Gebäuden“ ein.

Teilnehmerzielgruppen der WOWEX sind Bauträger, Wohnbaugesellschaften und Wohnbaugenossenschaften, zudem Immobilienverwalter und Immobilienmakler sowie Verwaltungsbeiräte. Der dritte Messetag richtete sich als „Tag des Eigentums“ an private Vermieter. Im Ergebnis wurde schnell klar, dass gerade die „Kölner Fachmesse“ der Wohnungswirtschaft ein guter Platz für die Ziele des Amtes für Wohnungswesen ist.



plan 09

Unter dem Dach des Architekturforums „plan09“ hat das Amt für Wohnungswesen mit der neuen Wanderausstellung „OUT OF THE GHETTO 2.0“ – Neue Lebensräume – Neue Perspektiven allen Besucherinnen und Besuchern die Möglichkeit gegeben, sich näher mit den Chancen, Herausforderungen und Visionen des öffentlich geför-

derten Wohnungsbaus in Köln auseinanderzusetzen. Das Schwerpunktthema der plan09 lautete „Urbanismus“.

Die „Ursprungs“-Ausstellung „OUT OF THE GHETTO“ aus dem Jahr 2008 in einem alten Kölner Schulgebäude hat stadintern und extern viel Lob und Zuspruch erhalten. Hieraus ist die Idee erwachsen, diese als Wanderausstellung „OUT OF THE GHETTO 2.0“ zu konzipieren. Mit den Räumlichkeiten des Lichthofes im Kölner Rathauskomplex erhielt die neue Ausstellung eine exponierte Stelle für ihren „ersten Auftritt“.

„OUT OF THE GHETTO 2.0“ ist eine vielseitige Ausstellung, mit der erneut deutlich gemacht wird, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau längst nicht mehr im Widerspruch steht zu hochwertiger und anspruchsvoller Architektur. Gezeigt wurden vom 25.09.2010 bis 02.10.2009 bereits realisierte wie auch noch in Planung befindliche Wohnbauprojekte. Zudem gab es studentische Arbeiten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen zu sehen, die im Rahmen eines Wettbewerbs zum Thema „Der öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln“ gefertigt wurden.

Im Rahmen der von Frau Bürgermeisterin Scho-Antwerpes offiziell am 28.09.2009 eröffneten Ausstellung „OUT OF THE GHETTO 2.0“ wurden verschiedene themenbezogene Vorträge gehalten. Zum Beispiel gab es Beiträge zu den Themen „Sozialer Wohnungsbau und die Stabilität von Wohnquartieren“, „Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen“ und nicht zuletzt „Energieeffizienz im Städtebau“. Die gut besuchte Ausstellung beinhaltete neben einigen Fachvorträgen eine Fotoausstellung und eine Exkursion durch Köln zu neueren Förderobjekten. Zur offiziellen Eröffnung waren zahlreiche Gäste auch aus Politik und Wohnungswirtschaft eingeladen, so zum Beispiel die Mitglieder des Ausschusses für Soziales und Senioren der Stadt Köln. „OUT OF THE GHETTO 2.0“ stellt einen weiteren Baustein in den schon mehrfach erwähnten Bemühungen zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus in Köln dar und unterstützt die Gewinnung von Investoren, die helfen möchten, dem wachsenden Defizit an preiswertem Wohnraum in Köln entgegenzutreten. Investitionen in den Kölner Wohnungsbau sind Investitionen in die Zukunft Kölns.

Erfreulich war das wiederum sehr positive Echo auf die neue Ausstellung. Einerseits haben die interessanten Fachvorträge zu konstruktiven Diskussionen geführt, andererseits hat die Ausstellung gut für sich selbst gespro-

chen und den Wandel im geförderten Wohnungsbau anschaulich dargestellt. Mit ihrem Ausstellungsplatz war die Ausstellung sozusagen im Zentrum der Kölner Politik untergebracht. Dies hat nicht nur am Wahlsonntag 2009 zu besonderem Augenmerk für das städtische Anliegen der Stärkung des geförderten Wohnungsbaus geführt. Das ebenfalls im Lichthof des Rathauses zu besichtigende Kölner Stadtmodell passte thematisch gut zur Ausstellung „OUT OF THE GHETTO 2.0“. Mit verschiedenen Darstellungen in Modell- und anderen Formen, welche z.B. auch die rund 60 Jahre geförderten Wohnungsbau in Köln einbezogen, zeigte das Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln, dass es in der Wohnraumförderung neue, attraktive Wege gibt, die sich auch in moderne stadtplanerische Vorstellungen homogen einbinden lassen.

Moderne Architektur, wie in der Ausstellung gezeigt, die damit verbundene Aufwertung des Wohnumfelds und attraktive Grünzonen werden den geförderten Wohnungsbau in Köln nach und nach von Quantität zu Qualität führen. Die dabei mögliche Individualität in der Gestaltung wird dazu beitragen helfen, die bisher eher negativen Assoziationen, die der geförderte Wohnungsbau (auch begründet) auslöste, in den Hintergrund zu drängen und sukzessive positive Assoziationen aufzubauen. Unpersönliche Wohnsilos, wie einst in den 70er Jahren mit guten Absichten für die Wohnversorgung erbaut, und verwahrloste Gemeinschaftsflächen sollen durch die neuen Wohnhäuser und ihr attraktives Wohnumfeld schon bald aus der öffentlichen Wahrnehmung verschwinden und sowohl Investoren als auch Bewohner vom geförderten Wohnungsbau überzeugen. Im Verbund mit den bereits heute vorhandenen, aktiven Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft ist dies ein sehr bedeutendes Ziel.

Die Stadt Köln hat sich hierfür auf die Fahne geschrieben, gedeihlichen Bewohnerstrukturen den nötigen qualitativen Rahmen zu geben. Dies wird auf Dauer nur mit „kleineren“, also niedriggeschossigen Wohnobjekten funktionieren. Angestrebt wird, für die Zielgruppe der öffentlichen Wohnungsbauförderung gute Wohnverhältnisse zu schaffen. Wohnverhältnisse, in denen die Menschen gerne zusammen leben und sich mit ihrem Umfeld auch identifizieren können. Gelungen ist dies bereits mit den verschiedenen geförderten Wohnobjekten jüngerer Datums, die zum Beispiel in der Broschüre „Lebensräume schaffen“ des Amtes für Wohnungswesen zu sehen sind.

Dabei gilt es, mit Blick auf die demografischen Besonderheiten auch spezielle Bedürfnisse, zum Beispiel von Familien mit Kindern oder auch von älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger zu berücksichtigen. Mögliche neue Wohnformen, z.B. das Mehrgenerationenwohnen, sollen hierbei die bestmöglichen Förderungen erhalten.



Expo Real in München

Wie 2008 hat das Amt für Wohnungswesen auch im Berichtsjahr an der Expo Real in München teilgenommen. Integriert in den Messestand der Metropolregion Köln-Bonn konnten auch 2009 wieder zahlreiche vielversprechende Kontakte geknüpft beziehungsweise intensiviert werden. Gerade bei der Expo Real ist eine große Chance gegeben, auch überregional agierenden Investoren das Anliegen der Stadt Köln zur Verbesserung der Versorgungslage mit preiswertem Wohnraum in Köln näher zu bringen und konstruktive Gespräche mit dem Ziel der Investition in den Kölner Wohnungsmarkt zu führen. Die Einbindung des Amtes in genau diesen Messestand, der für eine sehr attraktive und beliebte Region steht, ist ein ganz besonderes Plus, auch im Lichte der Ziele für den Kölner Wohnungsmarkt.



Die Expo Real steht für branchen- und länderübergreifende Projekte, Investitionen und Finanzierungen. Das Amt für Wohnungswesen hat den Besucherinnen und Besuchern wieder die Förder- und damit Finanzierungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsbau, für die Reduzierung von Barrieren, für energetische Verbesserungen von Wohnobjekten und auch für die Schaffung von Wohneigentum aus Landesmitteln angeboten.

Auf der EXPO REAL 2009 stellten insgesamt 1.580 Unternehmen aus 34 Ländern aus. Die Top Ten-Besucherköln waren neben Deutschland – in dieser Reihenfolge – Großbritannien, Österreich, Niederlande, Schweiz, Polen, Frankreich, Tschechische Republik, USA, Russland und Luxemburg. Neben den Besuchern waren die ausstellenden Unternehmen mit 14.750 Repräsentanten auf der Messe vertreten. Die EXPO REAL hatte damit insgesamt über 35.000 Teilnehmer.

Die Themen der EXPO REAL drehten sich vielfach um die Frage, wie man mit der Finanz- und Wirtschaftskrise umgeht und welche Perspektiven es gibt. Ebenso war die Nachhaltigkeit, vor allem unter ökonomischen Gesichtspunkten, ein breit erörtertes Thema. Ein Echo auf die Veranstaltung war, dass die Qualität der Fachbesucher von den Ausstellern hervorgehoben wurde. Der Tenor lautete: „Mehr Dealmaker, mehr erste Reihe.“ Dies ist auch für das Amt für Wohnungswesen ein Grund, weiterhin bei der EXPO REAL dabei zu sein und für den Wohnungsbau wertvolle Kontakte aufzubauen beziehungsweise zu halten.

Das interne Fazit über die zweite Teilnahme an der EXPO REAL hat nochmals die Erkenntnis gestützt, dass Köln mit der Öffentlichkeitsarbeit rund um den geförderten Wohnungsbau – gerade auch mit den Messeteilnah-



men – auf einem guten Wege ist, das Richtige für die Sicherung von preiswertem Wohnraum in der Stadt zu tun.

Fachvorträge

Mit vielfachen Vorträgen des Leiters des Amtes für Wohnungswesen bei Fachkongressen und mit der weiteren breiten Information über die heutigen guten Möglichkeiten im geförderten Wohnungsbau wurden die Maßnahmen zur Imageverbesserung auch im Berichtsjahr abgerundet.

Ausblick

Die oben beschriebenen Imagemaßnahmen sollen auch in 2010 wieder durchgeführt werden. Nur mit Kontinuität in der Präsenz und den vielfachen Kontakten zur Wohnungswirtschaft wird es gelingen können, die bezogen auf den Wohnungsbestand andauernde Talfahrt des geförderten Wohnungsbaus in Köln abzubremesen.

Unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten wird daher ergänzend in Erwägung gezogen, 2010 auch bei der Messe Haus & Wohnen in Köln als Teilnehmer vertreten zu sein. Die Messe Haus & Wohnen ist für Handwerk, Industrie und Handel die Plattform für den direkten Bauherren- und Endverbraucher. Sie bietet Informationen, Beratung und Lösungen im Rahmen eines individuellen Bau-, Modernisierungs- oder Gestaltungsvorhabens. Die Möglichkeiten, neben dem Neubau zum Beispiel auch gefördert in den Bestand zu investieren, machen diese Messe auch für die Zielsetzung der Stadt Köln „Zugewinn von preiswertem Wohnraum“ attraktiv.

Kooperationspartner Mieterverein Köln

Erfolgreiches Jahr 2009

Im Jahr 2009 sind 5.761 Mieterinnen und Mieter neues Mitglied im Mieterverein Köln geworden. Das ist seit 2002 die höchste Zahl an Neuaufnahmen in einem Jahr. Am 31. Dezember 2009 zählte der Verein 59.140 Mitglieder.

Vorstand und Geschäftsführung des Vereins sind zuversichtlich, dass im laufenden Jahr 2010 die magische Grenze von 60.000 Mitgliedern überschritten wird und der Verein diesen Stand auch auf lange Sicht halten beziehungsweise weiter ausbauen wird.

110 Jahre Mieterverein Köln

Am 3. Januar 2010 konnte der Mieterverein Köln seinen 110. Geburtstag feiern.

Gegründet wurde der Mieterverein am 3. Januar 1900 in der Gaststätte „Em decke Tommes“ in der Glockengasse. Die Vereinsgründung hing unmittelbar mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches zusammen. Der Haus- und Grundbesitzerverein Köln, einer von mehreren örtlichen Vertretungen der Vermieter, hatte einen Mustermietvertrag entworfen, der nahezu alle positiven Entwicklungen des BGB ins Gegenteil verkehrte. Um dem entgegenzuwirken, wurde der Mieterverein Köln dann auf einer größeren Versammlung am 9. Februar 1900 unter dem Namen „Mieterverein für Köln und Vororte“ offiziell gegründet.

Aus der Arbeit der Rechtsabteilung

31.629 persönliche Beratungstermine wurden von Rat suchenden Mitgliedern in der Rechtsabteilung des Vereins im Jahre 2009 wahrgenommen. Hauptthema bei den Gesprächen mit den 15 Juristinnen und Juristen war – wie seit Jahren – die Prüfung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. 10.576 Abrechnungen wurden bei persönlichen Beratungsterminen eingehend auf ihre juristisch und vertraglich richtige Form und insbesondere auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Viele Nachforderungen konnten mithilfe des Vereins in ein

Guthaben zugunsten des jeweiligen Mitglieds umgewandelt werden.

Auch in der telefonischen Beratung und insbesondere der schriftlichen – vermehrt per Email – sind Fragen zu Betriebskostenabrechnungen ein Thema, mit dem die Rechtsabteilung des Vereins hinlänglich beschäftigt ist.

Fragen zu Wohnungsmängeln und Mietminderung waren Gegenstand von 6.145 Beratungsgesprächen. Hierbei ging es um Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung, undichte Fenster, unzureichende Beheizung, Lärm- und Geruchsbelästigung, Nachbarschaftsstreit und ähnliches.

Die Anzahl der Beratungen zu Mieterhöhungen war gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Nur in 1.726 Fällen galt es zu überprüfen, ob die Mieterhöhung formal wirksam und materiell begründet war. In 102 Fällen konnte eine Einigung mit dem Vermieter nicht erzielt werden, so dass es letztlich zu einer Klage auf Zustimmung kam.

Die Anzahl der Beratungen zu Kündigungen durch den Vermieter (535 Beratungen) hielt sich die Waage mit Fragen zu Kündigungen durch den Mieter (525 Fälle).

Die weiteren Beratungsthemen waren Eigentümerwechsel, Kautionsrückzahlung, Modernisierung, Nachbarschaftsstreit, Fragen zu Maklerprovisionen, Schönheitsreparaturen, Untervermietung, Überprüfung Mietvertrag, Wohngeld und so weiter. Neben den 102 Prozessen wegen Zustimmung zur Mieterhöhung kam es in 122 Fällen zu einem Räumungsrechtsstreit. 673 Prozesse wurden wegen Zahlung (Nebenkosten oder geminderte Mieten) geführt. 204 mal wurde für die Mitglieder Aktivklage erhoben. In den meisten Fällen ging es hierbei um Kautionsrückzahlungen.

Hervorzuheben aus der Arbeit der Rechtsabteilung ist, dass der Mieterverein bei aller Härte in der Sache im Einzelfall auch die Bedeutung eines Kompromisses nicht aus den Augen verliert. Nur hierdurch ist ein vernünftiges Zusammenleben in einer Gesellschaft möglich. Die gleiche Denkweise erwarten und wünschen wir uns auch von unseren Partnern.

Ausblick 2010

Im Vorfeld der Landtagswahlen im Mai 2010 hat der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen, dem der Mieterverein Köln angehört und in dessen Vorstand er durch drei Vorstandsmitglieder vertreten ist, sich mit kritischen Fragen an die im Landtag vertretenen Parteien gewandt. Hierbei ging es vor allen Dingen um die von der neuen Bundesregierung geplanten Änderungen im Mietrecht – zum Nachteil der Mieter –. Der Mieterverein Köln und der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen haben die im Landtag vertretenen Parteien aufgefordert, dazu beizutragen, dass es nicht zu Verschlechterungen der Mieterrechte kommt.

Auch nach der Landtagswahl am 9. Mai 2010 wurden die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter im Landtag aufgefordert, sich für eine Beibehaltung des sozialen und ausgewogenen Mietrechts stark zu machen.

Des Weiteren gilt unser Augenmerk dem Einsatz des Wohnungsbauförderungsvermögens, nachdem die WfA zum 1. Januar 2010 in die NRW-Bank integriert wurde. Wir fordern, dass ausreichende Mittel für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen und darüber hinaus insbesondere in Köln weiterhin zur Verfügung gestellt werden.

Wir werden uns gemeinsam mit der Stadt Köln dafür einsetzen, dass die Zahl der öffentlich geförderten Woh-

nungen in Köln nicht weiter sinkt, sondern ausreichend neuer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Auch die Frage der öffentlichen Gebühren wird in diesem Jahr eine wichtige Rolle spielen. Zwar hat der Rat der Stadt Köln in seiner letzten Sitzung im Dezember des vergangenen Jahres einer Erhöhung der Müllabfuhrgebühren und der Straßenreinigungsgebühren zugestimmt. Wir werden uns gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft dafür stark machen, dass diese Erhöhungen nicht umgesetzt werden. Letztendlich bedeuten sie eine erhebliche Mehrbelastung für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Köln.



Foto: Mieterverein Köln

Kooperationspartner Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 ist der größte Verein seiner Art in Deutschland. An seiner Spitze stehen zurzeit Notar Konrad Adenauer als Vorsitzender des Vorstands und Dipl. Vw. Thomas Tewes in seiner Funktion als Hauptgeschäftsführer.

Mit insgesamt 50 Angestellten sowie 20 Anwälten, 2 Steuerberatern, 1 Architekten und 1 Energieberaterin hält der Verein für seine Mitglieder ein umfangreiches Leistungspaket zur Verfügung, angefangen von der Rechts-, Bau-, Energie- und Steuerberatung bis hin zur Hausverwaltung, dem An- und Verkauf von Immobilien bis hin zu Spezialdienstleistungen wie der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

Die jährlich rund 20.000 persönlichen und rund 50.000 telefonischen Beratungen finden in der Hauptgeschäftsstelle und 3 weiteren Geschäftsstellen im Kölner Umland statt.

Vor allem betreibt der Verein eine Interessenvertretung gegenüber Legislative und Exekutive, den politischen Parteien und Medien. Dem Verein ist dabei vor allem an der Stärkung der Wohnungswirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung gelegen. Denn hier gibt es aus seiner Sicht noch viel Nachholbedarf. Dies wurde parteiübergreifend bei der Bundestagswahl 2009 sichtbar, wo der Wohnungswirtschaft in den Parteiprogrammen nur eine sehr geringe Bedeutung beigemessen wurde.

Besonders der Mangel an bezahlbarem Wohnraum besorgt den Verein zunehmend. Vor allem in den Ballungszentren kann das Angebot von Wohnraum die Nachfrage nicht mehr befriedigen. Das gilt auch für Köln. Dies liegt zum einen am Zuzug der Menschen in eine prosperierende Wirtschaftsregion, zum anderen an dem immer weiter steigenden Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche. Köln zeichnet sich in besonderer Weise dadurch aus, dass mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte sind.

Vor dem Hintergrund der massiv sinkenden Zahl von Wohnungen mit öffentlichem Belegungsrecht traf der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein eine Vereinbarung mit dem Amt für Wohnungswesen, mit der Vermieter ein Vorschlagsrecht für die Belegung von gefördertem Wohnraum haben. Denn nur durch den Einfluss auf die Belegung hat der Vermieter auch die Möglichkeit, besonders den sozialen Gegebenheiten im Objekt Rechnung zu tragen. Die Schicht der Menschen, die sich am Markt

nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist sehr vielfältig und bei weitem keine „Problemschicht“ mehr. Menschen mit niedrigem Einkommen, Haushalte mit vielen Kindern, Alleierziehende oder ältere Menschen verlangen nach einem entsprechenden Wohnumfeld.

Ein weiterer Schritt des Vereins auf dem Weg zur Stärkung der Wohnungswirtschaft ist sein Engagement auf der WOWEX-Messe für die Wohnungswirtschaft, die 2009 zum ersten Mal in der Kölnmesse stattfand. Hier richtet der Verein den „Tag des Eigentums“ aus, der sich ausschließlich an die private Wohnungswirtschaft richtet. Dem Innovationsminister und stellvertretenden Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen, Prof. Dr. Andreas Pinkwart, konnte anschaulich gezeigt werden, dass die Wohnungswirtschaft auch ein hoch innovativer Wirtschaftszweig ist.

Thema Nr. 1 im Jahre 2009 war für die privaten Wohnungseigentümer die energetische Sanierung. Politisch unterstützt kann der Verein beobachten, dass viele Hauseigentümer u.a. bestimmte Förderprogramme zum Anlass nehmen, ihre Immobilien grundlegend zu sanieren. Das kommt nicht nur der Werterhaltung zugute, sondern wirkt sich vor allem positiv auf die Kostenbelastung der Mieter aus. Der Verein nimmt jedoch die Bemühungen zum Anlass, im Rahmen der Sanierung auch die Barrierefreiheit des Wohnraums herzustellen. Vor allem vor dem Hintergrund der Demographie ist das altersgerechte Wohnen eine Zukunftsfrage der Wohnungswirtschaft. Der Erhalt der gewachsenen Bewohnerstrukturen kommt nicht nur dem Individuum, sondern dem Erhalt eines ganzen Stadtquartiers zugute. So wird sich der Verein im Jahre 2010 auch an einem Modellvorhaben der Bundesregierung zu diesem Thema beteiligen.

Hauptaufgabe des Vereins wird es aber sein, sich in Köln für mehr Wohnungsbau einzusetzen. Dabei sind wir der Meinung, dass es ohne den privaten Mietwohnungsbau nicht geht. Allein durch den geförderten Wohnungsbau ist das Wohnungsbaufizit in Köln nicht zu beheben. Der Verein spricht sich daher für die Bereitstellung von mehr preiswerterem Bauland aus.

Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer

Kooperationspartner GAG

Preisgekrönt.

Blauer Hof:

Die ursprüngliche Idee der Architekten Riphahn und Grod, mit dem Blauen Hof gesundes, helles Wohnen mit Zugang zur Natur zu verwirklichen, sollte bei der Sanierung berücksichtigt bleiben. So wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege die Originalfassade wiederhergestellt, die Gestaltung des Innenhofes mit Grünflächen und Spielplatz über einer Tiefgarage folgt ebenfalls diesem Konzept.

Durch die Gebäudedämmung sowie die Dach- und Kellerbodendämmung im Zuge der Sanierung können zudem hohe Energieeinsparungen erzielt werden.

Die GAG leistet hier einen wertvollen Beitrag zur Stadtidentität und beweist, dass eine zukunftsorientierte Modernisierung möglich ist.

Germaniasiedlung:

Die ebenfalls denkmalgeschützte Germaniasiedlung in Köln-Höhenberg, von der GAG errichtet zwischen 1920 und 1928 auf dem brachliegenden Gelände der früheren Eisenhütte „Germania“, wurde in 14 Bauabschnitten seit 2005 saniert und modernisiert. In Gesprächen mit den betroffenen Mietern bereitete die GAG die Maßnahmen, die größtenteils in bewohntem Zustand erfolgten, sensibel vor.

Die vielfältigen Gestaltungsmerkmale – zum Beispiel dreieckige und sechseckige Erker, Türeinfassungen mit runden oder spitzen Ornamenten – zu erhalten, war eine besondere Herausforderung.

Geschichte fortschreiben. – Naumannsiedlung

Eine denkmalgeschützte historische Siedlung wird zukunftsfähig gemacht. Unter der Maxime „Geschichte fortschreiben“ stellt sich die Naumannsiedlung der Herausforderung einer Siedlungsmodernisierung als Gratwanderung zwischen Denkmalpflege, Stadtteilentwicklung und Wirtschaftlichkeit. Die Identität der Siedlung zu erhalten steht hierbei im Vordergrund. Die Naumannsiedlung entstand in den Jahren 1927 bis

1929 als Arbeitersiedlung in Köln-Riehl. Drei Architekten waren damals mit dem Bau beauftragt: Fritz Fuß, Otto Scheib und Manfred Faber, der die künstlerische Oberbauleitung über dieses Großprojekt innehatte und so gewährleistete, dass trotz unterschiedlicher Architekten eine einheitliche Architektursprache gefunden wurde. Seit 1995 steht die Siedlung, die sich durch ihre geschlossene städtebauliche Form auszeichnet, unter Denkmalschutz.

Die grundlegende Restaurierung und Modernisierung haben begonnen, die mit viel Knowhow und Akribie in der Detailplanung umgesetzt werden. Am 24. August 2009 feierte die GAG bei strahlend blauem Himmel Richtfest und der erste Bauabschnitt zeigt schon ein neues Erscheinungsbild. Insgesamt drei Bauabschnitte bis 2015 sind geplant. Wissenschaftlich begleitet und dokumentiert wird der Umbau vom Forschungsschwerpunkt Corporate Architecture der Fakultät für Architektur an der Fachhochschule Köln.

Besonderheiten/Ausstattung

- Gesamtanierung einer kompletten Siedlung
- Wärmedämmung
- Neue Dächer mit eingebauten Dachwohnungen
- Pilotprojekt Unterflurmüllsystem
- Innovative Gartenappartements
- 3 Tiefgaragen

Klimafreundliches Pilotprojekt. – Klimakreis

In Deutschland benötigen bestehende Gebäude dreimal so viel Energie zur Beheizung wie Neubauten. Gleichzeitig sind der Erhalt und die Weiternutzung von Baubeständen ein zentraler Bereich nachhaltigen Wirtschaftens. Durch energetische Sanierung ist es möglich, den Energiebedarf und den CO₂-Ausstoß eines Bestandsgebäudes um 70 bis 80% zu verringern.

Vor diesem Hintergrund hat sich ein Projektteam für das Pilotvorhaben „Nachhaltiges Bauen im Bestand – Klimaeffiziente Sanierung im Bestand“ zusammengeschlossen, das vom KlimaKreis Köln gefördert wird. Die GAG ist innerhalb des Projektteams Praxispartner und Eigentümer des Demonstrationsprojekts: Beispielhaft wirtschaftlich und klimafreundlich saniert werden sollen

die Gebäude Senefelderstraße 44–48 in Köln-Ehrenfeld. Das Pilotprojekt, das im August 2009 startete, besteht aus drei Phasen: der Planung (verschiedene Modernisierungsvarianten werden entwickelt und geprüft), der baulichen Umsetzung, der Nutzung und der Evaluation (Erfolgs- und Effizienzkontrolle).

Ziel des Projekts ist es, anhand des sanierungsbedürftigen Ehrenfelder Bestandsgebäudes auf innovativem Wege eine messbare und beispielhafte Vorgehensweise für die erfolgreiche nachhaltige und klimaeffiziente Sanierung von Bestandsbauten zu entwickeln und der Öffentlichkeit im Sinne eines „Handbuchs der klimafreundlichen Bestandssanierung“ zur Verfügung zu stellen.

Umgestaltung setzt Maßstäbe. – VingstVeedel

Bereits seit 2002 saniert, modernisiert und baut die GAG in Köln-Vingst neu – und das mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 206 Millionen. Dieses Stadtentwicklungsprojekt beinhaltet vielfältige Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in drei Teilabschnitten bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2012. Insgesamt 1.120 Wohnungen werden bis dahin modernisiert und 941 Wohnungen neu gebaut worden sein, das VingstVeedel hat dann ein völlig neues Gesicht.

Die ersten beiden Bauabschnitte sind bereits abgeschlossen, Vingst III – das architektonische „Glanzstück“ des Veedels entlang der Ostheimer Straße – erschließt das gesamte Viertel neu. Die gute Zusammenarbeit mit dem Mieterat trägt dazu bei, die Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch Um- und Zwischenumzüge möglichst gering zu halten. Sie werden höchsten Wohnkomfort in einem lebendigen, pulsierenden Viertel genießen können.

Zusätzlich entstehen dort zwei besondere Wohngruppen: eine ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und eine weitere für nicht demente Pflegebedürftige. Und auch die nötige Infrastruktur entwickelt sich: Ein Supermarkt hat bereits eröffnet, ein Café, ein Bistro und eine Bäckerei werden folgen.

So sieht die GAG die Entwicklung der Quartiere und die Förderung von Neubaumaßnahmen als wesentliche Aufgaben ihrer Geschäftstätigkeit. Die Klimaeffizienz ist dabei ein wichtiger Aspekt: Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen wird sich der CO²-Ausstoß um 5,6 Millionen Kilogramm jährlich verringern.

Bundesweit einmaliges Wohnprojekt für Homosexuelle. – Villa Anders

Bereits sechs alternative Wohnprojekte hat die GAG erfolgreich umgesetzt. Eines davon ist die Villa Anders in Köln-Ehrenfeld – ein generationenübergreifendes Mietshaus speziell für Schwule, Lesben und Transsexuelle.

Dieses in Deutschland wohl einmalige Wohnprojekt wurde von Anfang an von den Initiator(inn)en, dem Verein Schwul-Lesbisches Wohnen e.V., mitbestimmt, die Wünsche und Bedürfnisse der späteren Mieterinnen und Mieter flossen in die Planung und Umsetzung mit ein. So entstanden 20 öffentlich geförderte Sozialwohnungen, weitere 15 sind freifinanziert. Die Nachfrage war so groß, dass schon vor der Fertigstellung der insgesamt drei Häuser alle Wohneinheiten vermietet waren.

Die Villa Anders ermöglicht in ihrer ideellen wie baulichen Gestaltung sowohl Individualität als auch Gemeinschaft. Nachbarschaft wird großgeschrieben – verschiedene Ausprägungen schwul-lesbischer Lebensweise: ob jung, ob alt, Singles, Paare, Regenbogenfamilien oder Transgender, finden hier eine Atmosphäre gegenseitigen Respekts und Vertrauens.

Die GAG hat mit diesem Projekt einmal mehr bewiesen, dass sie neuen Wohnformen aufgeschlossen gegenübersteht und erfolgreich neue Wege geht.

Besonderheiten/Ausstattung

- Menschen mit und ohne Handicap
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Handtuchheizkörper
- Gemeinschaftsraum mit Pflegebad

Ein Wohnexperiment. – Villa Stellwerk

Mehrgenerationenhäuser sollen das bieten, was in unserer Gesellschaft mit dem Zerfall der Großfamilien in den letzten Jahrzehnten verloren gegangen ist: ein generationenübergreifendes Netzwerk, das zugleich ein neues nachbarschaftliches Miteinander schafft. Ältere Menschen können die Ersatzgroßeltern für die jüngsten Hausbewohner werden, die Jüngeren können ihr Wissen an die Senioren weitergeben, etwa wenn diese PC und Internet neu entdecken.

Ein solches Wohnprojekt ist die seit November 2009 bezogene Villa Stellwerk in Köln-Nippes. Das viergeschossige Haus – plus Staffelgeschoss – „Am Alten Stellwerk“ bietet Platz für 15 Wohnungen von 42 bis 106m² Größe. Zum Projekt gehört ein 60m² großer Gemeinschaftsraum, dessen Grundmiete die Stadt Köln im Rahmen eines Förderprogramms für 20 Jahre übernimmt.

Die Villa Stellwerk fand von Anfang an reges Interesse – der eigens gegründete Bewohnerverein Villa Stellwerk e.V. plante das zukünftige Zusammenleben und schon ein halbes Jahr vor dem Einzug waren fast alle Wohnungen vermietet.

Im selben Neubau stellt die GAG 13 Mietwohnungen, 40 bis 81m² groß, für Menschen mit geistiger Behinderung bereit. Der Einzug der neuen Mieter(innen), die alle berufstätig sind, fand ebenfalls im November 2009

statt. Sie werden je nach Wunsch und Hilfebedürftigkeit von den Mitarbeitern des neuen Caritas-Zentrums in der Merheimer Straße ambulant versorgt.

Besonderheiten/Ausstattung

- Autofreiheit
- Familienfreundlicher Lebensraum
- Größte Gruppe im Projekt: 14 Kinder
- Unterschiedliche Kulturen
- Großzügiger Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsgarten
- Solarkollektoren zur Einsparung von Warmwasserkosten

Branche blickt auf die Wowex

Die Wohnungswirtschaft scheint in Köln ihre Plattform gefunden zu haben.

VON BARBARA AUS DER WIESCHE

Nach zwei vergeblichen Anläufen in Berlin scheint die Wohnungswirtschaft in Köln die gewünschte Plattform gefunden zu haben, auf der sie sich mit all ihren Facetten präsentieren kann. Wowex heißt die Veranstaltung, die Donnerstag in der Kölnmesse Premiere hatte. Drei Tage sind angesetzt, der erste war den Führungskräften der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vorbehalten, der zweite wendet sich an Verwalter und Makler, der dritte an die privaten Vermieter. Für Samstagmorgen hat sich NRW-Minister Andreas Pinkwart angesagt.

Schwerpunkt der Wowex, unter deren Dach Kongresse, Sonderschauen und Foren stattfinden, ist die Energieeffizienz, der Megatrend der Branche. Auch die Ausbildung wird angesprochen. Als "neues Kind in Zeiten geburtenschwacher Jahrgänge" bezeichnete Staatssekretär Günter Kozlowski vom NRW-Bauministerium die Messe, auf der 120 Aussteller informieren und auf Geschäftsabschlüsse hoffen. Die Messe Köln habe ein Format gefunden, "das diesem Kind Überlebenschancen sichert", blieb der Staatssekretär im Bild.

In schwierigen Zeiten - zum Auftakt sprach Bundesfinanzminister a. D. Hans Eichel über das "Damoklesschwert Finanzkrise" - sei es wichtig, sich auf Themen zu besinnen, "die wichtig sind und bleiben", sagte Kozlowski. Eins davon sei die energetische Sanierung der Baubestände, hier müssten "vernünftige, bezahlbare und schnell zu realisierende" Lösungen gefunden werden. Der demografische Wandel stelle die Wohnungswirtschaft vor zusätzliche Herausforderungen; die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft erforderten großen Einsatz. Kommentar von Kölns Messechef Gerald Böse: Wer auch immer mit der Wohnungswirtschaft in Kontakt stehe, komme an der Wowex nicht vorbei.

Wohnraum mit sozialen Preisen

Die Stadt Köln plant, jährlich 1000 Sozialwohnungen zu bauen. Zu wenig, meinen Kritiker.

VON DIRK RISSE

Die Reaktionen unter den Mietern waren heftig: Angst, Ärger und Empörung. Seitdem das Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2008 die 93.000 Mietwohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) an den US-amerikanischen Immobilienkonzern Whitehall verkaufte, blicken viele der Bewohner mit Sorge in die Zukunft. Mit einer Sozialcharta sicherte Whitehall den Bürgern zwar einen mietrechtlichen Status quo auf zehn Jahre zu. Danach müssen sie sich aber auf höhere Mietkosten einstellen, vermutet Jürgen Becker vom Kölner Mieterverein. Alleine in Köln müssten dann 3800 Menschen mit geringem Einkommen wieder ein wenig mehr für ihre Wohnung bezahlen.

40 Prozent haben einen Anspruch

Alternativen für die LEG-Mieter sind rar, denn der Bestand an sozialem Wohnraum ist knapp in Köln. Von den einst 110.000 Sozialwohnungen, die es Anfang der 60er Jahre noch gab, sind gerade einmal 48.000 übriggeblieben, erzählt Karl-Heinz Stinner, Abteilungsleiter für Wohnraumbeförderung im Amt für Wohnungswesen. 2000 bis 3000 der preiswerten Wohnungen fallen jedes Jahr aus der Sozialbindung heraus, werden also auf dem Immobilienmarkt nicht mehr zu günstigen Konditionen angeboten, sondern zu den marktüblichen. Stadt und private Investoren kommen mit dem Neubau von Sozialwohnungen nicht hinterher. 2008 wurden lediglich 471 dieser günstigen Apartments errichtet. Dabei wäre der Bedarf durchaus da: 40 Prozent aller Kölner haben einen Anspruch auf sozialen Wohnraum, so Stinner. "Praktisch jede junge Familie und jeder Rentner könnte bei uns einen Antrag stellen."

Wer einen Platz erhält, kann sich glücklich schätzen. Mit durchschnittlich 5,10 Euro pro Quadratmeter liegen die Mietkosten deutlich unter dem stadtweiten Niveau von 7,70 Euro. Und längst haben Sozialbauten ihren reizen Charme verloren. Heizkochen müssen nicht mehr aus dem Keller geschleppt werden und auch stinkende Öfen sind passé. Die meisten Sozialwohnungen verfügen über Bäder und Balkone, die Neubauten sind oft mit Solaranlagen ausgestattet, was die Nebenkosten reduziert. Auch von außen können sich die Immobilienprojekte durchaus sehen lassen: Schicker Backsteinklinker ziert die Fassaden der GAG-Häuser sowohl an der Meybachstraße als auch an der Kölner Hauptstraße, große Fenster und Wände in mediterranen Farbtönen schmücken die Bauten an der Kreuznaacher Straße in Raderberg. Und in die Dächer der Häuser an der Hans-Wild-Straße (Ehrenfeld) haben die Stadtplaner um Ulrich Coenraeys kreisförmige Freiräume in die Dächer gestanzt, damit mehr Licht auf die Balkone fällt.

Dank Unterstützung vom Land lohnt sich eigentlich auch für Investoren der Bau von Sozialwohnungen. Aus einem Fond des Landeswohnungsbauförderung standen im vergangenen Jahr 840 Millionen Euro zur Förderung von sozialem Wohnungsbau bereit. 41 Millionen Euro flossen davon nach Köln. Bis zu 1400 Euro können Bauherren pro Quadratmeter einstreichen, für Aufzüge oder Mietsfamilienhäuser werden zusätzliche Pauschalen gezahlt. All das gibt es zu günstigen Darlehensbedingungen: ein Prozent Tilgung und 0,5 Prozent Zinsen. Dafür müssen Bauherren neue Wohnungen 15 bis 20 Jahre lang dem sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Doch weil in der Baubranche generell Baisse herrscht, halten sich die Investoren auch im sozialen Wohnungsbau zurück, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Stadt und Politik wollen nun den Abbau weiterer Sozialwohnungen mit einem neuen Bauprogramm verhindern. Wenigstens 1000 Sozialwohnungen sollen ab 2009 jährlich neu entstehen, hat der Rat Anfang des Jahres beschlossen. Mitziehen will dabei auch die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (Arge) und der Haus- und Grundbesitzerverein. Für ihr stärkeres Engagement erhalten Vermieter künftig das Belegungsrecht. Nicht die Stadt, sondern die Vermieter können sich dann ihre Mieter aussuchen. Für Martin Frysch, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (GWG) Sulz, ist das neue Belegungsrecht die entscheidende Voraussetzung für mehr Investitionen im sozialen Wohnungsbau. "Wir wollen wissen, welche Mieter in unsere Häuser ziehen." Durch Fehlbelegungen entständen mitunter soziale Gattos, in denen die Unterhaltungskosten massiv stiegen.

Aber auch mit der neuen Bauoffensive würde der Bestand an Sozialwohnungen schrumpfen: Der Kölner Mieterverein fordert daher den Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand von derzeit 9,2 auf 15 Prozent zu erhöhen - und dafür 2000 Sozialwohnungen pro Jahr zu bauen.

Gelingt Köln die Kehrtwende, würde die Stadt zum Vorreiter im sozialen Wohnungsbau werden. Bundesweit steht die Rheinmetropole nämlich noch vergleichsweise gut da, sagt Mieterbund-Sprecher Ropertz. Nur Frankfurt bringt es mit insgesamt 33.000 Sozialwohnungen auf eine ähnliche Quote wie Köln. Dresden hat sich vor wenigen Jahren von seinen gesamten 48.000 Sozialwohnungen getrennt, um seine Schulden zu bezahlen.

Infokasten: Förderung

Für die Wohnkosten müssen Kölner Mieter laut Angaben der Stadt durchschnittlich 40 Prozent ihres Nettoeinkommens aufbringen. Besonders die steigenden Energiepreise werden die Kosten für Mieter künftig weiter verteuern.

Anspruch auf eine Sozialwohnung haben Mieter, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten. Singles dürfen nicht mehr als 16.890 Euro im Jahr verdienen, in Zwei-Personen-Haushalten soll das Jahreseinkommen 22.480 Euro nicht übersteigen. Für Alleinerziehende mit einem Kind gilt ein Limit von 23.600 Euro.

Informationen für Investoren gibt es auf den Internetseiten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW und beim NRW-Bauministerium.

www.mbv.de

www.nrwba.de

Bauherm und Mieter berät auch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, Ottmar-Pohl-Platz 1, telefonisch erreichbar unter 0221/ 221-24276.

In der Hitzeler Straße in Köln-Raderthal stellte die GAG im vergangenen Jahr neue Sozialwohnungen fertig. 2008 waren es stadtweit 471 Wohnungen.

Die Bestandswohnungen in der Weimarer Straße modernisierte die GAG, die mehrheitlich der Stadt Köln gehört.

SPD will Wohnraum fördern

Sozialdemokraten wollen Anteil geförderter Wohnungen auf städtischem Grund von 25 auf 30 Prozent erhöhen

Die Förderung des Wohnungsbaus in Köln ist Ziel eines Antrags, den die SPD in den Rat einbringt. Sie will den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bei Neubauten auf städtischen Grundstücken von 25 auf 30 Prozent erhöhen. Finanzielle Anreize sollen dafür sorgen, dass auch im privaten Wohnungsbau der Anteil der geförderten Wohnungen steigt. Die Sozialdemokraten fordern die Stadtverwaltung auf, auch Vorschläge zur Verbesserung des Wohnungsbestands zu entwickeln. Das Augenmerk sei dabei zu richten auf den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen, den Erhalt und die Verbesserung von preiswerten Wohnungen sowie die Bündelung von Fördermöglichkeiten für die energetische Nachrüstung.

Bezahlbarer Wohnraum sei auch Standortfaktor, machte OB-Kandidat Jürgen Roters deutlich. Viele könnten die ortsüblichen Mieten aber nicht bezahlen. Inzwischen hätten über 40 Prozent der Kölner Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, so Fraktionschef Martin Börschel. Seit 2001 sei die Zahl geförderter Wohnungen aber von 63 535 auf 44 857 gesunken - bei 530 000 Wohnungen insgesamt. Damit sei die Forderung des Deutschen Mieterbundes nach einer Quote von 15 Prozent nicht erfüllt, stellte DMB-Präsident Franz-Georg Rips fest. Er hält den Bau von 2000 geförderten Wohnungen pro Jahr für notwendig, die SPD setzt sich immerhin 1000 zum Ziel - zurzeit seien es nur 650.

Die SPD setze sich dafür ein, dass in allen Stadtteilen, etwa auch in Hahnwald, geförderter Wohnraum entsteht, so Parteichef Jochen Ott. "In schwierigen Zeiten wollen wir den Menschen wenigstens eines bieten: Heimat." (cid)

Preisgünstiger Wohnraum ist rar

50,3 Prozent Ein-Personen-Haushalte
Kaum Leerstände, wenig Fluktuation

Mehr als 40 Prozent der Kölner Haushalte haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen liegt bei mindestens 1000 Wohnungen im Jahr, so Michael Schleicher, Leiter des Amtes für Wohnungswesen. Das hat jetzt den Wohnungsbericht 2008 herausgegeben.

Er enthält eine Reihe interessanter Informationen, etwa über die soziale Förderung bei der Neuschaffung von Mietwohnungen oder bei selbst genutztem Wohnraum. Ende 2008 gab es in Köln 535 391 Wohnungen, das waren 2494 mehr als ein Jahr zuvor. Die Stadt hatte zu dem Zeitpunkt 1,02 Millionen Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz.

Der Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist weiter zurückgegangen. Es gab kaum Leerstände und die Fluktuation war mit knapp über sechs Prozent gering. 2008 bestanden 50,3 Prozent der Haushalte aus Einzelpersonen, 3,4 Prozent der Haushalte bestanden aus fünf und mehr Personen.

Der Wohnungsbericht zeigt, dass sich der Mietmarkt in Köln auf hohem Niveau stabilisiert hat. Der Schwerpunkt des geförderten Wohnungsbaus lag im vergangenen Jahr in den Stadtbezirken Nippes und Kalk. Insgesamt wurden 2008 rund 29 Millionen Euro an zinsgünstigen Darlehen zugesagt, die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 77 500 Euro. (hap)



Studienergebnis

Mangel an günstigem Wohnraum

Von Christian Deppe, 07.12.09, 20:05h

Beim günstigen Wohnraum geht die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter auseinander. So lautet das Fazit einer Studie, die der Stadtrat in Auftrag gegeben hatte und die gestern dem Bauausschuss vorgelegt wurde.

KÖLN Beim günstigen Wohnraum geht die Schere zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter auseinander. So lautet das Fazit einer Studie, die der Stadtrat in Auftrag gegeben hatte und die gestern dem Bauausschuss vorgelegt wurde. Demnach sank der Anteil an Sozialwohnungen von 22 Prozent im Jahre 1990 auf 8,4 Prozent (44 857 Einheiten) Ende 2008. Den Anteil der Haushalte, die auf den günstigen Wohnraum angewiesen sind (und durch Wohnberechtigungsschein auch den grundsätzlichen Anspruch darauf haben) beziffert die Verwaltung dagegen auf mehr als 42 Prozent (rund 220 000).

Anrecht auf den Wohnberechtigungsschein hat zum Beispiel ein Paar mit zwei Kindern und einem Brutto-Jahreseinkommen unter 46 000 Euro, ein Single ab einem Jahreseinkommen unter 26 000 Euro und ein Senior mit einer Rente unter 19 772 Euro. „Die Zahl der Bedürftigen ist weitaus höher, als wir angenommen hatten“, unterstreicht Michael Schleicher, Leiter des Kölner Wohnungsamtes. Und sie werde eher zu- als abnehmen. Zum einen wachse die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen, genauso wie die Zahl der über 65-Jährigen - in beiden Gruppen sei der Bedarf an preiswertem Wohnraum groß.

Je nach Lage differieren die Durchschnittsmieten in Köln erheblich. Im Stadtteil Neustadt-Nord etwa muss man im Schnitt 9,89 Euro pro Quadratmeter zahlen, die Kaltmiete in Chorweiler beziffert die Stadt mit durchschnittlich 5,11 Euro. Einen hohen Anteil an Sozialwohnungen weisen auch die Stadtteile Volkhoven-Weiler, Seeberg, Ossendorf, Bocklemünd / Mengenich, Ostheim und Finkenberg auf. Die Massierung an wenigen Orten hat Folgen für den Zustand der Wohnanlagen und deren Umfeld. Gerade in den Hochhaussiedlungen kämpft die Stadt mit eher stumpfem Schwert gegen die Verwahrlosung.

In Finkenberg hatte sich unlängst eine parteiübergreifende politische Initiative dafür eingesetzt, die Stadt möge Erwerb und Rückbau von seit langem sanierungsbedürftigen Wohnkomplexen prüfen. Am Freitag kamen rund 530 Wohnungen in 17 Mehrfamilienhäusern am Finkenberg aus der Insolvenzmasse eines Bremer Unternehmens unter den Hammer: Für etwas mehr als 70 Prozent des angesetzten Wertes von 18 Millionen Euro erhielt die Talos Grundbesitz GmbH mit Sitz in Berlin den Zuschlag. Um wen es sich dabei handelt, kann die Stadt allerdings auch noch nicht einschätzen. Schleicher spricht von einem „internationalen, weit verzweigten Konzern“.

Dennoch wird die Verwaltung nicht untätig bleiben. Nach Schleichers Angaben werden sich Wohnungsamt, Bauaufsicht und Feuerwehr bereits heute intensiv mit der Wohnanlage befassen, die gesetzlichen Auflagen überprüfen und deren Einhaltung gegebenenfalls bei der Talos einfordern. „Wir suchen den Kontakt zum neuen Eigentümer, was sich aber schon in der Vergangenheit schwierig gestaltet hat“, so Schleicher. Am Kölner Amtsgericht wird derweil die nächste Versteigerung vorbereitet: In Chorweiler sollen an die 1000 Wohnungen an der Stockholmer Allee versteigert werden. Die städtische Wohnungsgesellschaft GAG könnte diesmal mitbieten. Allein mit dem Ziel des Rückbaus kann die Aktiengesellschaft die Objekte allerdings auch nicht erwerben.

Sozialwohnungen, so das erklärte Ziel, sollen gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt, Konzentrationen vermieden werden. Vor allem müsste aber mehr geförderter Wohnraum geschaffen werden, fordert Schleicher. Allein um den derzeitigen Stand an Sozialwohnungen zu halten, müssten 1300 neue Wohnungen im Jahr entstehen. Das sei aber kaum zu erreichen, räumt die Stadt ein. Daher hat sie sich die Zielmarke von 1000 neuen Wohnungen gesetzt. „Eine Umkehr des Trends eines abschmelzenden Sozialwohnungsbestands ist derzeit nicht realistisch“, heißt es im städtischen Strategiepapier.



47 helle, freundliche Wohnungen entstehen in dem geplanten Neubau der Wohnungsversorgungsbetriebe der Stadt Köln in Marienburg an der Bonner Straße 413. Die Fassade erstrahlt in bunten Farben.

Preiswert wohnen in der Marienburg

5,10 Euro pro Quadratmeter kalt – Neubau der Wohnungsversorgungsbetriebe

Von STEFAN RAHMANN

MARIENBURG. „Die Zustände im Altbau waren menschenunwürdig“, sagt Michael Schleicher, Leiter der Wohnungsversorgungsbetriebe der Stadt Köln. Mit Altbau meint er das rund 50 Jahre alte städtische

sein. „Die Kaltmiete beträgt 5,10 Euro kalt pro Quadratmeter“, weiß Schleicher. Voraussetzung für alle, die sich um eine Wohnung bewerben möchten, ist ein Wohnberechtigungsschein. Acht Einzimmer-, 17 Zweizimmer-, 14 Dreizimmer- und acht Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2990 Quadratmetern entstehen an der Bonner Straße in Marienburg. Ein Einzugsstermin für die neuen Mieter steht noch nicht fest. Schleicher rechnet mit dem Ende der Bauarbeiten für spätestens Ende 2011.

Das Investitionsvolumen beträgt 5,6 Millionen Euro, 70 Prozent davon, also rund 3,92 Millionen werden mit Landesmitteln aufgebracht. Dabei handelt es sich um ein Darlehen, das mit 0,5 Prozent sehr niedrig verzinst wird. Die restlichen 30 Prozent muss die Stadt beisteuern. „20 Prozent davon sind der Grundstückswert, der natürlich auch in die Gesamtinvestitionen einfließt. Da das Grundstück der Stadt gehört, muss die nur noch 10 Prozent aufbringen, also 560 000 Euro“, rechnet Schleicher vor. Er legt Wert darauf, dass auf die Stadt wegen dieses Bauvorhabens keine Kosten zukommen, die nicht

durch Mieteinnahmen wieder gedeckt sind. Das betreffe auch die Rückzahlungen für das Darlehen. Letztlich steigere die Stadt den Wert ihres

Eigentums, da ihr ja das neue Gebäude gehöre. „Der städtische Haushalt wird auf gar keinen Fall belastet“, erklärt Schleicher mit Nachdruck.

Neben privaten Investoren, die öffentlich geförderte Wohnungen bauen, treten immer wieder auch die Wohnungsversorgungsbetriebe als Bauherr

auf. Zur Zeit bauen sie weitere vier Häuser mit preisgünstigen Wohnungen. Alle Häuser stehen auf städtischen Grundstücken.

Anzeige

Sie wissen, wie groß und wie schwer Sie sind. Weiß Ihre Matratze das auch? Betten Bischoff – die Nr. 1 in Köln www.bischoff-betten.de

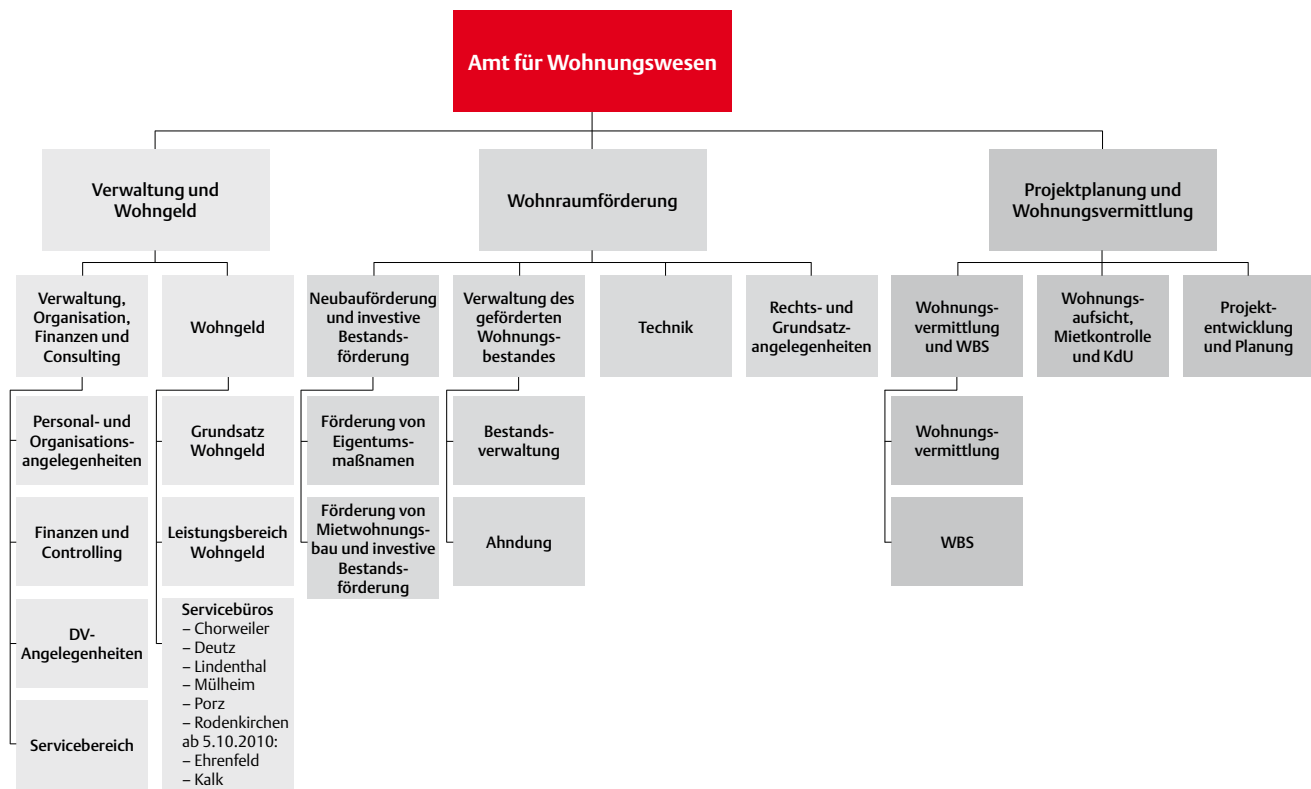
Sozialhaus an der Bonner Straße 413, das der Abrissbirne zum Opfer gefallen ist. Und niemand weint ihm eine Träne nach. „Da gab es nur so genannte Zentral-Toiletten. Duschen waren nicht vorhanden“, so Schleicher.

Aber jetzt wird alles anders. Wo man heute in eine schneebedeckte Baugrube blickt, steht bald ein völlig neues Gebäude mit 47 öffentlich geförderten Wohnungen. Und das Wohnen wird sehr preiswert



Das Einheitsweiß der Winterpracht wird bald zahlreichen bunten Farben weichen. Noch regiert allerdings der Bagger. (Foto: Rahmann)

Organigramm Amt für Wohnungswesen



Serviceerufnummern

Wohnungsbauförderung

Eigentumsmaßnahmen
0221 / 221-25185

Mietwohnungsbau
0221 / 221-25186 oder
0221 / 221-24276

Maßnahmen im Wohnungsbestand
0221 / 221-32174

Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum
0221 / 221-32174 oder
0221 / 221-22166

Behindertengerechtes Wohnen
0221 / 221-24260

Wohnen von mehreren Generationen in einem Haus
0221 / 221-24260

Wohnungsmängel
0221 / 221-26413



Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
rheinsatz, Köln
Druck
Media Cologne, Hürth

13-RK/56/500/11.2010

