



Stadt Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2024
Ausblick



Allgemeine Wohnraumdaten

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

Indikatoren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	³⁾ 2022	³⁾ 2023	³⁾ 2024
Einwohner*innen	1.044.070	1.053.528	1.069.192	1.081.701	1.084.795	1.089.984	1.091.819	1.088.040	1.079.301	1.092.118	1.095.520	1.097.519
Haushalte	545.050	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841	564.973	559.854	568.345	571.712	573.221
Bevölkerung in Haushalten	1.024.202	1.033.477	1.043.249	1.052.264	1.054.612	1.060.596	1.060.646	1.060.327	1.052.516	1.061.198	1.063.032	1.065.069
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,88	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,87	1,86	1,86
Wohnungen	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038	561.514	563.145	564.776	567.070	568.847	571.822	573.369
WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	92.788	93.563	94.171	94.575	94.791	95.220	95.440	95.592	95.801	93.175	93.375	93.505
Wohnfläche/Einwohner*in in Quadratmetern	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59	40,08	40,22	40,31	40,35
Durchschnittliche Wohnfläche/WE in Quadratmetern	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26	76,29	77,21	77,23	77,23
Baugenehmigungen (Wohnungen)	3.331	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	3.659	3.330	3.045	3.211	2.931
Fertigstellungen (Wohnungen)	3.143	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	2.013	2.520	2.327	3.533	1.819
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	3.360	3.542	3.428	2.590	2.165	1.878	2.196	2.804	3.487	2.114	2.260	2.117
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	40.420	38.988	37.464	37.608	38.103	38.623	38.362	38.381	37.916	37.088	37.905	37.818
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)	7,4	7,1	6,8	6,8	6,8	6,9	6,8	6,8	6,7	6,5	6,6	6,6
Geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg)	5.533	4.995	4.453	4.264	3.827	3.068	2.552	2.411	2.255	2.235	2.376	2.422
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ B/2. Förderweg)	1,0	0,9	0,8	0,8	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	4.293	3.849	3.425	3.125	2.813	2.364	2.034	1.786	1.769	1.741	1.516	1.377
Prozentualer Anteil geförderter Eigentumsmaßnahmen am Wohnungsbestand	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Wegfall von Mietwohnungen aus der Bindung	1.135	809	1.712	1.625	545	347	528	780	615	828	718	830
Bewilligung von Mietwohnungen	537	609	834	785	770	585	865	657	878	334	561	769
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	40	17	5	2	1	6	1	3	2	0	13	15
WE Modernisierungsförderung	1	2	194	90	78	¹⁾ 365	274	416	376	993	4	4
WBS-Anträge (jährlich) ²⁾	15.373	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256	14.230	15.237	16.704	16.173	15.206

WBS = Wohnberechtigungsschein, WE = Wohneinheiten

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

2) Gruppe A

3) Im Jahr 2025 wurden die Zahlen zum Gebäude- und Wohnungsbestand für die Stadt Köln rückwirkend bis zum Jahr 2022 auf Basis des Zensus 2022 revidiert. Die hier angegebenen Bestandszahlen für die Jahre ab 2022 können von den Bestandszahlen in früheren Berichten abweichen. Die Bestandszahlen bis 2021 und die revidierten Zahlen ab 2022 sind nur bedingt vergleichbar.



Stadt Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2024
Ausblick

Liebe Leser*innen,

mit diesem Bericht stellt Ihnen die Stadt Köln aktualisierte Daten zum Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung und informiert über die Jahresergebnisse vielfältiger Fachaufgaben des Amtes für Wohnungswesen.

Wie viele Kölner*innen in ihrem Alltag spüren, bleibt die Wohnungsversorgung in unserer Stadt herausfordernd und die Lage am Wohnungsmarkt mehr als angespannt. Nach wie vor übersteigt die hohe Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot in Köln deutlich, insbesondere im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Klar ist, dass es insbesondere im Zusammenspiel von Bund, Land, Stadt Köln und Bauwirtschaft noch besser gelingen muss, schneller zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Stadt zu schaffen, deren Bevölkerung – anders als die Gesamtfläche Kölns – wächst.

Mit der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens hat die Stadt Köln den Prozess für die Antragsteller*innen erheblich erleichtert. Bauanträge können nun jederzeit und überall rechtssicher und papierlos gestellt werden. Die Digitalisierung führt zu mehr Transparenz und schafft die Voraussetzung für mehr Tempo. Auch die städtische Wohnungsbauleitstelle wurde gestärkt und beschleunigt nun die Schaffung von Wohnraum durch umfassende Beratung von externen Entwickler*innen, insbesondere bei großen und bedarfsgerechten Bauprojekten. Gleichzeitig brauchen wir aber dringend eine Vereinfachung des Baurechts, für die ich mich bei Bund und Land immer wieder einsetze.

Neben der dringenden Hilfe für Schutzbedürftige, beispielsweise für die auch 2024 hohen Zugangszahlen von Geflüchteten, bleibt die breite Wohnungsversorgung aller Kölner*innen elementar, auch für den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt.

Das Land Nordrhein-Westfalen setzt Anreize für die Wohnungswirtschaft, weiter in bezahlbaren Mietwohnraum zu investieren und prekäre Wohnsituationen zu vermeiden. Wir setzen uns für zukunftsweisende wohnungspolitische Entscheidungen und praxistaugliche Maßnahmen ein. Allerdings müssen Bund und Land für eine auskömmliche Finanzierung des geförderten Wohnungsbaus sorgen.

Ich danke allen Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen herzlich für den engagierten Einsatz im Berichtsjahr und wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre des Berichts „Wohnen in Köln“.



Henriette Reker
Oberbürgermeisterin
der Stadt Köln

Henriette Reker

Henriette Reker
Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

Köln, Juli 2025

Liebe Leser*innen,

wir sind eine Schwarmstadt: das vielfältige kulturelle Angebot und der hohe Freizeitwert Kölns verleihen der Domstadt seit Jahren starke Anziehungskraft. Gerade auch zum Wohnen und Arbeiten ist Köln beliebt. 2.000 mehr als im Vorjahr und damit 1.097.519 Millionen Menschen waren Ende 2024 mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln gemeldet. Mit rund 50 Prozent bildeten die Ein-Personen-Haushalte weiterhin die größte Gruppe.

Geringverdienende oder Haushalte mit Kindern finden vielfach nicht die passende Mietwohnung, die sie sich leisten können. Erfreulich ist daher, dass der hohen Nachfrage auch 2024 ein gutes Ergebnis der Wohnraumförderung gegenüberstand. Dank zusätzlicher Landesmittel konnten über 195 Millionen Euro für Vorhaben in Köln bewilligt werden. Diese Mittel werden für fast 1.500 preisgebundene Wohnungen verwendet. Teil der Förderung sind Neubaumaßnahmen, Verlängerungen bestehender Belegungsbindungen um bis zu 15 Jahre sowie Bindungserwerbe für ehemals geförderte, preisgebundene Wohnungen für zehn Jahre. Gerade diese bewährte Subventionierung verhilft einkommensschwächeren Haushalten zu einem Zuhause.

Auch 2024 herrschte eine erhebliche Dynamik beim Wohngeld. Zunächst dauerte die administrative Umsetzung der Wohngeld-Reform aus 2023 noch an. So wurden im vergangenen Jahr 87,36 Millionen Euro Wohngeld an 15.755 Kölner Haushalte ausgezahlt. Im Vergleich zu der Zeit vor der Reform erhielten fast doppelt so viele Haushalte diese Hilfe. Der Verwaltung

fällt es weiterhin schwer, das notwendige Personal zu finden und zu halten, das für die Bewilligung dieser Leistung erforderlich ist. Die Abarbeitung des aufgelaufenen Rückstands ist eine vordringliche Aufgabe.

Mein großer Dank gilt allen Mitarbeiter*innen des Amtes für Wohnungswesen für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit sowie den an der Erstellung des Berichtes beteiligten Kolleg*innen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik. Danken möchte ich auch unseren Kooperationspartner*innen aus der Wohnungswirtschaft sowie den Trägern der Freien Wohlfahrtspflege für ihren wertvollen Einsatz zugunsten der Menschen, die in Köln Wohnraum benötigen.



Dr. Harald Rau

Beigeordneter für
Soziales, Gesundheit
und Wohnen

Dr. Harald Rau

Beigeordneter für Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Köln, Juli 2025

Inhalt

Allgemeine Wohnraumdaten	Umschlag innen
Vorworte	6
Bezahlbares Wohnen ermöglichen	12
Wohnen in Köln	14
Wohnungsangebot	14
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	14
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand	16
Wohnungsnachfrage	17
Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln	18
Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke	20
Wohnkosten	22
Kölner Mietspiegel	24
Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln	26
Gesetzliche Grundlagen	26
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	26
Stärkung des Wohnungsbaus in Köln	27
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms	28
Grundsätze der Wohnraumförderung	29
Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung	29
Förderkonditionen und Förderbausteine	30
Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2024	38
Neuschaffung von Mietwohnraum	38
Sonderkontingente	39
Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau	40
Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau	40

Wohnungsbestandsverwaltung	42
Bestands- und Besatzungskontrolle	42
Bearbeitungsanlässe für die Bestandsverwaltung	45
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	46
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau	49
Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln / Prognose	49
Mieten im geförderten Wohnungsbau und Mietpreisprüfungen	51
Verbot der Zweckentfremdung öffentlich geförderter Wohnungen	53
 Wohnberechtigungsscheine (WBS)	 54
WBS – Gesetzliche Einkommensgrenzen	54
WBS – Voraussetzungen	56
Erteilte WBS nach Haushaltsgröße	58
Wohnungsberatung	59
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen	60
 Wohngeld	 62
Auswirkungen der Wohngeldnovelle	62
Anzahl der Kölner Wohngeld-Haushalte	63
Ausblick	64
Wohngeldzahlungen Köln 2017 – 2024	65
 Soziales und Innovatives Wohnen	 66
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	66
Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil (PariSozial gGmbH Köln)	68
Neues Wohnen im Alter e.V. (NWiA e.V.)	69
WohnPortal Köln-Bonn	70
Mehrgenerationenwohnen	71
Ambulantes Wohnen für verschiedene Zielgruppen	71

Wohnraum schützen **74**

Wohnungsaufsicht **76**

Mietpreiskontrolle **78**

Mietpreisüberhöhung 79

Mietwucher 80

Verbot der Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums **81**

Genehmigungen und Ersatzwohnraum 83

Kurzzeitvermietung von Wohnraum 84

Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen 85

Leerstand von Wohnraum 87

Schutzbedürftige sicher unterbringen **88**

Unterbringung von Geflüchteten **90**

Gesetzliche Grundlagen 90

Zahlen, Daten, Fakten 90

Soziale Betreuung **91**

Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen
und Beherbergungsbetrieben 91

Kooperationen und Vernetzung 93

Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich
der Unterbringung Geflüchteter 94

Gewaltschutzkonzept für Geflüchtete in Unterbringungseinrichtungen 95

Förderprogramm zur Gewaltprävention 96

Auszugsmanagement 98

Forum für Willkommenskultur 100

Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden 101

Ressourcenmanagement 102

Unterbringungsformen 104

Betreuung der Unterbringungsobjekte 106

Unterbringung von Wohnungslosen	108
Gesetzliche Grundlagen	108
Zahlen, Daten, Fakten	108
Unterbringung von Katastrophenopfern	110
Gesetzliche Grundlagen	110
Zahlen, Daten, Fakten	110
Nachhaltigkeit und Energiecontrolling	111
Klimaverbessernde Maßnahmen	111
Öffentlichkeit informieren	112
Für bezahlbaren Wohnraum werben	114
Stadtinformationskampagnen	116
Messeteilnahmen	117
Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse	117
Teilnahme an der EXPO REAL	119
Beiträge der Kooperationspartner*innen	122
GAG Immobilien AG	124
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.	126
Mieterverein Köln e.V.	129
Erbbauverein Köln eG	131
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	133
Servicerufnummern des Amtes für Wohnungswesen	135
Kontakt	135
Bildnachweis	136
Quellennachweis	136
Impressum	136

**Bezahlbares Wohnen
ermöglichen**



Wohnen in Köln

Wohnungsangebot

Zum Stand 31. Dezember 2024 verfügte Köln über 573.369 Wohnungen (2023: 571.822). Gegenüber 2023 ist der Wohnungsbestand um 1.547 Wohnungen (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Der Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg/Einkommensgruppe A und B) beträgt 7 Prozent (2023: 7 Prozent).

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2024 wurden 780 (2023: 622) der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig. 830 Wohnungen sind 2024 planmäßig beziehungsweise vorzeitig aus der Bindung gefallen. 2023 waren es 809 Wohnungen.

Die preisgünstigen geförderten Wohnungen sind ungleich über das Stadtgebiet verteilt, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Die meisten Wohnungen in Köln, 80,7 Prozent (2023: 80,6 Prozent), liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern (16,3 Prozent, 2023: 16,3 Prozent) und anderen Gebäuden mit Wohnraum (3 Prozent, 2023: 3 Prozent).

Unter dem Titel „Wohnungsbau in Köln 2024“ hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Juni 2025 mittels der Statistischen Nachrichten eine Kurzübersicht zum

Kölner Gebäude- und Wohnungsbestand, zu Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauabgängen, den noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben sowie zum sozialen Wohnungsbau veröffentlicht:

Zum Wohnungsbau in Köln 2024



Kaum Leerstände und geringe Fluktuation

Geringe Leerstands- und Fluktuationsquoten gelten als Indikatoren für eine Anspannung des Wohnungsmarktes mit einer Tendenz zum Vermietermarkt und zu steigenden Mieten. Auf gesicherte eigene Erkenntnisse hierzu kann das Amt für Wohnungswesen nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgreifen. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft.

Im geförderten Wohnungsbestand weist die Leerstandsquote mit 0,23 Prozent (2023: 0,54 Prozent) weiter einen niedrigen Wert auf. 2022 lag diese Quote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt bei 0,9 Prozent. Das Institut empirica aktualisiert derzeit den sogenannten „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ auf Basis der Daten aus dem Zensus 2022. Der Wert für 2023 wird im Laufe des Sommers 2025 erwartet.

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

Die Marktanspannung wird auch deutlich an der weiterhin sehr niedrigen Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbestand von 4,61 Prozent (2023: 4,63 Prozent). Vom Höhepunkt der Marktentspannung im Jahr 1997 mit einer Fluktuationsquote von 9,62 Prozent ist der geförderte Bestand immer noch weit entfernt.

Der enorme Druck im geförderten Wohnungsbestand wird auch deutlich an der zuvor erwähnten minimalen Leerstandsquote. Wer eine preisgünstige Wohnung in Köln gemietet hat, gibt diese nur aus dringenden Gründen wieder auf.

Dem geringen Angebot an freiwerdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die hohe und steigende Nachfrage verschiedener Gruppen wie Familien, Studierende oder Personen mit besonderem Wohnbedarf gegenüber.

Die Wohnungsversorgung verschärft sich durch die jährlich auslaufenden Bindungen geförderter Wohnungen. Diese dann ehemals geförderten Wohnungen dürfen rechtlich das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Rodenkirchen**

für frei finanzierte Wohnungen erreichen (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB). Somit haben die Mieter*innen nach dem Auslaufen der Wohnungsbindung mit Mieterhöhungen zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand werden in Köln bis 2035 über 20.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Der Bestand öffentlich geförderter Wohneinheiten wird nur mit über 2.000 neuen geförderten Wohneinheiten jährlich zu halten sein. Hierzu zählen der Neubau, die Modernisierung, Bindungsverlängerungen und -erwerbe.

Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand

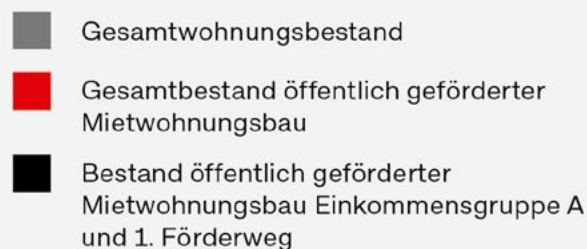
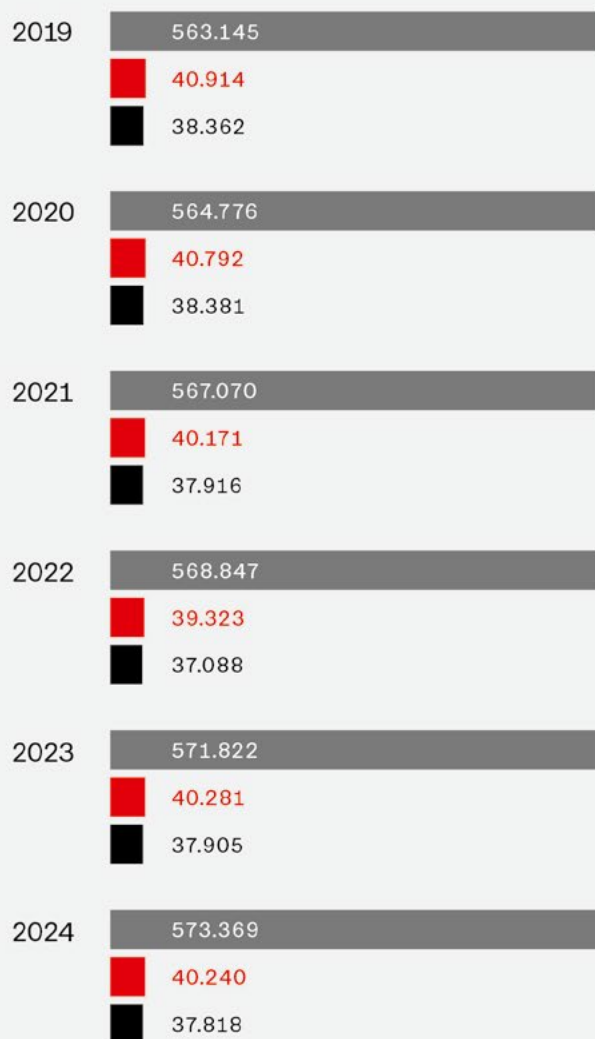
Bereits seit 1998 geben die Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen vor, dass Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden.

Demnach müssen der Hauseingang sowie die Erdgeschosswohnungen stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. Dies gilt auch für Aufzugsanlagen. Zudem ist vorgeschrieben, dass in allen Wohnungen weder Stufen noch Schwellen bestehen. Die Bäder müssen mit bodengleichen Duschen ausgestattet sein und alle Türbreiten sowie Bewegungsflächen den Bestimmungen für barrierefreies Bauen entsprechen. Für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen, gilt die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen).

Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich die uneingeschränkte Nutzung

Geförderter Mietwohnungsbau und Gesamtwohnungsbestand

1. und 2. Förderweg /
Einkommensgruppe A und B



mit Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen barrierefreien sowie barrierefreien und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Zum Ende des Berichtsjahres waren im Bestand der geförderten Wohnungen 13.148 als barrierefrei registriert (32,7 Prozent). 2024 wurden 769 (2023: 561) Neubau-Mietwohnungen gefördert, welche gemäß den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden alle Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein.

297 (2023: 296) geförderte Wohnungen waren zum Ende des Berichtsjahres rollstuhlgerecht. Es gibt in Nordrhein-Westfalen keine rechtliche Verpflichtung, geförderte Wohnungen über die Eigenschaft der Barrierefreiheit hinaus rollstuhlgerecht zu bauen. Allerdings wirbt die Fachabteilung des Amtes für Wohnungswesen in allen Beratungsgesprächen mit Investor*innen für die Errichtung solcher Wohnungen. Die besonderen Fördermöglichkeiten mit Zusatzdarlehen und höherem Tilgungsnachlass durch das Land Nordrhein-Westfalen unterstützen diese Zielsetzung. Es wird angestrebt, kontinuierlich auch die Zahl der geförderten Wohnungen zu erhöhen, die uneingeschränkt für die Nutzung mit Rollstuhl geeignet sind.

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

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

Weiterhin bestehen noch 269 (2023: 272) sogenannte behindertenfreundliche Wohnungen aus früheren Förderjahren. Eine uneingeschränkte Eignung für die Rollstuhlnutzung kann diesen Wohnungen allerdings nicht zugeschrieben werden. Hierzu müssten die Wohnungen weitere Kriterien erfüllen, wie zum Beispiel niedrig angebrachte Türklinken und andere Bedienelemente. Auch ein schwellenfreier Zugang zum Balkon wäre hierfür erforderlich.

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

Wohnungsnachfrage

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verzeichneten wir 1.090.473 Einwohner*innen mit Hauptwohnung in Köln. Köln verfügte zum selben Zeitpunkt über 573.221 Haushalte, in denen durchschnittlich 1,86 Personen lebten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren etwas verringert. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, ihr Anteil ist gegenüber dem Vorjahr von 51,7 auf 51,9 Prozent angestiegen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung (2025 bis 2045) wurde in drei Varianten erstellt, die sich in ihren Annahmen über die zukünftige Zuwanderung nach Köln unterscheiden. In der Basisvariante wurde angenommen, dass sich die Zuwanderungsmuster der Jahre 2015 bis 2024 in der Zukunft fortsetzen. Auf diese Variante der Prognose wird im Folgenden Bezug genommen. Die Kernaussage der Basisvariante der Prognose ist, dass Köln bis 2035 weiterwachsen wird (auf 1.102.700 Personen, plus 1,1 Prozent gegenüber 2024) und danach bis 2045 leicht schrumpfen wird (auf 1.100.500 Personen, plus 0,9 Prozent gegenüber 2024). Der Bevölkerungszuwachs von 2024 bis 2045 wird somit rund 10.000 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz betragen.

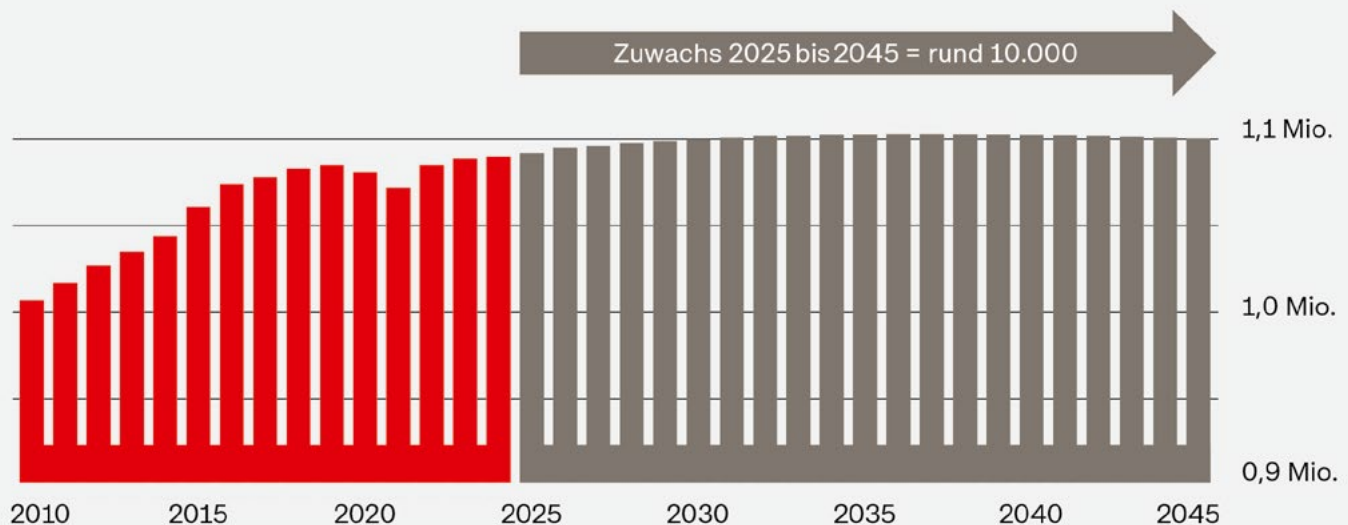
Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Bezogen auf die aktuelle Anzahl der Haushalte wird es bis zum Jahr 2045 den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (plus 6,7 Prozent). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund 7.500 beziehungsweise 2,5 Prozent, während die Anzahl der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte um rund 5.600 abnehmen wird (minus 4,5 Prozent). Die Haushalte mit Kindern nehmen von derzeit 102.532 (2024) bis 2045 auf 96.200 ab (minus 6,1 Prozent).

Zur Bevölkerungsprognose
für Köln 2025 bis 2045



Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2045

Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Basisvariante (KSN 12/2025)



Bezahlbares Wohnen ermöglichen

Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind von 2010 bis 2024 um 67 Prozent auf 14 Euro/Quadratmeter gestiegen (Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH).

Mit dem durch den Rat im Februar 2014 beschlossenen „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ (StEK Wohnen) stellt sich die Stadt der großen Herausforderung, für die zuziehenden und die bereits in Köln wohnenden Menschen ausreichend neue Wohnungen zu bauen sowie den Bestand zu sichern und zu verbessern. Insbesondere den Haushalten, die am Markt immer schwieriger eine Wohnung finden, will die Kölner Wohnungs-

politik bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

Zur Ratsvorlage des
Stadtentwicklungskonzeptes
Wohnen

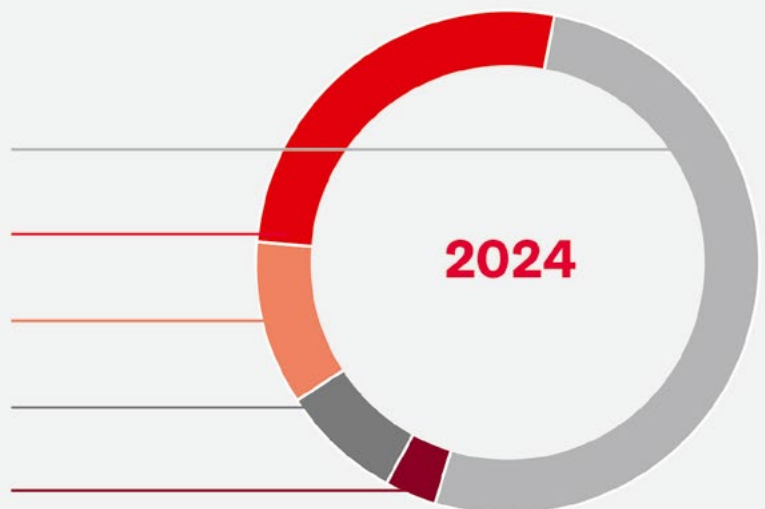


Die Zahlen der städtischen Bevölkerungsvorausberechnungen werden regelmäßig mit den tatsächlichen Bestandsentwicklungen abgeglichen. Zuletzt war dies möglich für die Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2022, die sich gesamtstädtisch auf den Zeitraum 2022 bis 2050 bezieht und kleinräumig auf die Ebene der 86 Kölner Stadtteile bis 2035 reicht.

Die Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2022 liefert auf gesamtstädtischer

Haushaltsgrößen

51,9 Prozent	Ein-Personen-Haushalte
26,3 Prozent	Zwei-Personen-Haushalte
10,7 Prozent	Drei-Personen-Haushalte
7,8 Prozent	Vier-Personen-Haushalte
3,4 Prozent	Haushalte mit fünf und mehr Personen



Verteilung der Wohnungen
auf die Kölner Stadtbezirke

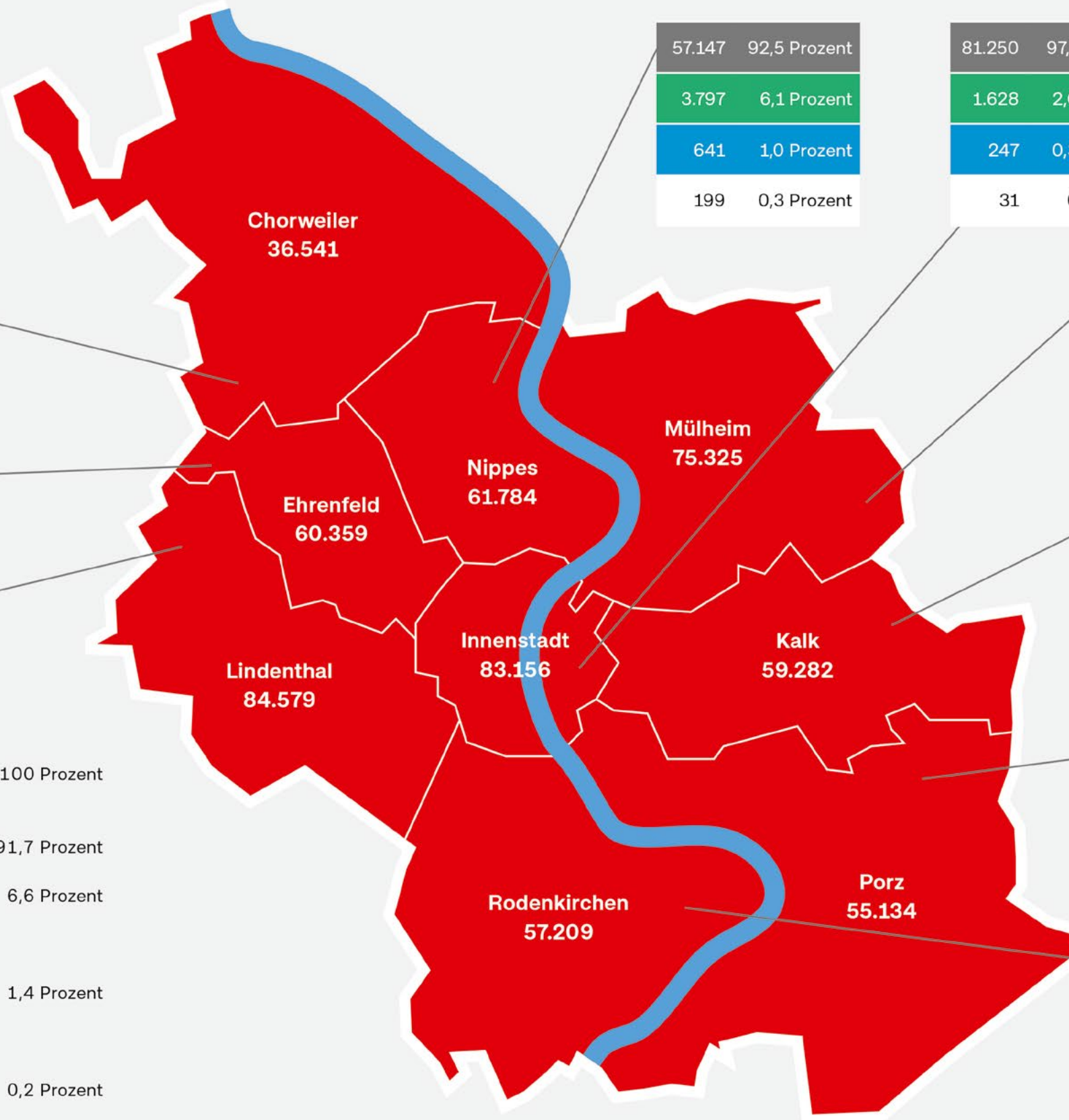
Anzahl Wohnungen am 31. Dezember 2024
(Anteil im Stadtbezirk)

28.151	77,0 Prozent
7.554	20,7 Prozent
622	1,7 Prozent
214	0,6 Prozent

52.773	87,4 Prozent
6.053	10,0 Prozent
1.445	2,4 Prozent
88	0,1 Prozent

83.062	98,2 Prozent
1.157	1,4 Prozent
265	0,3 Prozent
95	0,1 Prozent

<div></div> Wohnungen – Köln gesamt:	573.369	= 100 Prozent
davon:		
<div></div> nicht geförderte Wohnungen	526.027	= 91,7 Prozent
<div></div> geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg) inklusive vereinbarte Förderung	37.818	= 6,6 Prozent
<div></div> übrige geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg) vereinbarte Förderung, freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht	8.147	= 1,4 Prozent
<div></div> geförderte Eigentumsmaßnahmen inklusive vereinbarte Förderung	1.377	= 0,2 Prozent



57.147	92,5 Prozent
3.797	6,1 Prozent
641	1,0 Prozent
199	0,3 Prozent

81.250	97,7 Prozent
1.628	2,0 Prozent
247	0,3 Prozent
31	0 Prozent

66.643	88,5 Prozent
6.181	8,2 Prozent
2.291	3,0 Prozent
210	0,3 Prozent

50.392	85,0 Prozent
6.728	11,3 Prozent
1.932	3,3 Prozent
230	0,4 Prozent

51.675	93,7 Prozent
2.976	5,4 Prozent
278	0,5 Prozent
205	0,4 Prozent

54.934	96,0 Prozent
1.744	3,0 Prozent
426	0,7 Prozent
105	0,2 Prozent

Ebene zutreffende Ergebnisse für die Gesamtbevölkerung: Zum 31. Dezember 2024 überschätzt die Prognose (nach Variante 4) die Bevölkerungszahl um nicht einmal 100 Personen beziehungsweise um 0,01 Prozent.

Wohnkosten

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

Köln ist eine Stadt mit vergleichsweise hohen Mieten und Mietbelastungen in Nordrhein-

Westfalen: 32,5 Prozent des Haushaltseinkommens mussten die Kölner*innen durchschnittlich für die Miete aufwenden. Die Mietbelastung ist somit gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2016 (33,3 Prozent) zwar leicht zurückgegangen, was aber unter Berücksichtigung der Schätzungsgenauigkeiten in beiden Jahren in den Rahmen der statistischen Zufallsschwankung einzuordnen ist.

Daher kann de facto eine tendenziell stabil gebliebene Mietbelastung im Zeitverlauf angenommen werden.

Durchschnittliche Mietbelastung in Köln 2023

Mietbelastung nach Wohnungstyp	Prozent
Mietbelastung insgesamt	32,5
Mietbelastung in frei finanzierten Wohnungen	31,7
Mietbelastung in öffentlich geförderten Wohnungen	38,9

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

Wohnungen nach Gebäudeart (Anteil an allen Wohnungen**)	Prozent
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	16,3
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	80,6

* Fallzahlen vergleichsweise gering, daher nur bedingt aussagekräftig
** Wohnungen in anderen Gebäuden mit Wohnraum: drei Prozent



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Vogelsang

Detaillierte Auswertungen zeigen, dass sich die Mietbelastung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen stark unterscheidet. Einkommensschwächere Haushalte leben – ihrer finanziellen Situation geschuldet – in günstigeren Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche, die für sie aber dennoch eine relativ große ökonomische Belastung darstellen.

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

Die Mietbelastung durch die Bruttokaltmiete ist auch nach Haushaltstyp unterschiedlich hoch. Die Bruttokaltmiete besteht aus der Nettokaltmiete (Grund-/Kalt-Nettomiete) und den kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten). Sie liegt zwischen 25,1 und 39,6 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Die höchste Belastung wiesen Alleinerziehende auf mit einer Mietbelastung von 39,6 Prozent.

Insgesamt können einkommensschwächere Kölner Haushalte ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus schlechter decken als einkommensstärkere Haushalte. Damit stellt der Kölner Mietmarkt insbesondere Alleiner-

ziehende, Senior*innen sowie Studierende und arbeitslose Menschen weiterhin vor erhebliche finanzielle Herausforderungen.

Kölner Mietspiegel

Im freifinanzierten Wohnungsbestand dient der Kölner Mietspiegel (KMSP) als Richtlinie zur Findung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558c BGB). Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements werden hierin nicht erfasst.

Der KMSP bietet Wohnungsgeber*innen und Mietinteressent*innen eine anerkannte Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer angemessenen Miete. Maßgebend hierfür sind die Lage, die Ausstattung und die Größe der Wohnung. Dabei stellen die nach Baualtersgruppen dargestellten Spannenwerte den Schwerpunkt des Kölner Wohnungsmarktes dar. Gemessen an dem jeweiligen Wohnwert sind jeweils höhere und niedrigere Mieten jedoch nicht ausgeschlossen. Der KMSP ist ein wichtiges Instrument zur Schaffung von Markttransparenz im Mietrechtssystem und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartner*innen.

Im Falle strittiger Mieterhöhungsverlangen wird der KMSP vor Gericht als Instrument für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit herangezogen. Er genießt insofern einen hohen Stellenwert und ist in Mietänderungsverfahren und im Ordnungsrecht anerkannt.

Dem Amt für Wohnungswesen dient der KMSP als wichtige Grundlage für die Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschafts-

strafgesetz (WiStrG 1954: Mietpreisüberhöhungen) und weiterer Vorschriften.

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

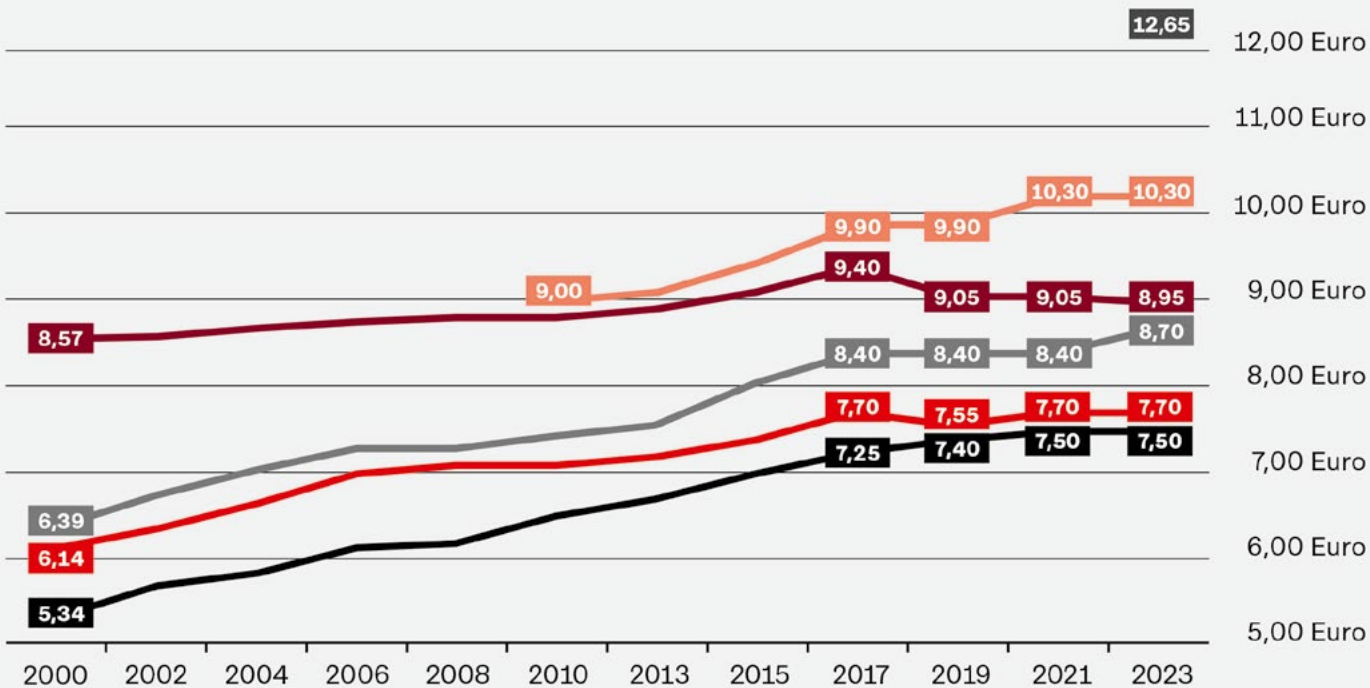
Der KMSP wird seit 1973 veröffentlicht und in der Regel in einem Zwei-Jahres-Rhythmus aktualisiert. Im Zusammenwirken mit verschiedenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln wird der KMSP auf einer breiten Datenbasis fortgeschrieben. Für die Fortschreibung werden jene Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten sechs Jahre vor der Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht einbezogen. Die Kölner Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle, also zukünftige Neuvertragsmieten darstellen, die sogenannten Angebotsmieten. Der KMSP bildet hingegen die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab. Der KMSP enthält auch nähere Informationen, etwa zu den Wohnlagekategorien und der Ausstattung der Wohnungen.

**Allgemeine Informationen
zum Kölner Mietspiegel**



Mietspiegel 2023 Mittelwerte in Euro je Quadratmeter



Bezugsfertig/ Anstieg seit 2000 in Prozent:	bis 1960*	40,4	von 1961 – 1975	25,5	von 1976 – 1989	36,2
	von 1990 – 2004	4,5	von 2005 – 2017 (ab 2010)	14,4	von 2018 – 2023 (ab 2023)	./.*

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

Für das Geschäftsjahr 2024 galt in Köln noch der Mietspiegel aus April 2023. Mit Blick auf das Erscheinungsdatum dieses Geschäftsberichts wird jedoch schon auf den neuesten Kölner Mietspiegel aufmerksam gemacht, der im April 2025 erschienen ist.

Interessierte finden den aktuell geltenden Kölner Mietspiegel auch im Internet:

Zum Kölner Mietspiegel 2025 /
Rheinische Immobilienbörse



Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln

Gesetzliche Grundlagen

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

Zu den Zielen des WFNG NRW gehören die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, die Anpassung, Modernisierung und energetische Nachrüstung des bestehenden Wohnraums an die Erfordernisse des demografischen Wandels und die Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren.

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen wie Studierende und Auszubildende unterstützt. Dies gilt ebenso für besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum zum Beispiel durch häusliche Gewalt verlieren. Für die Wohnraumversorgung gerade dieser Haushalte ist die staatliche Förderung entsprechender Wohnungen mit begrenzter Miethöhe unverzichtbar.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Das vom Rat der Stadt Köln im Jahr 2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept

Wohnen (StEK Wohnen) ist auch weiterhin die strategische Grundlage für eine aktive Bauland-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik der Stadt Köln. Zu den bereits umgesetzten Einzelmaßnahmen gehören das Kooperative Baulandmodell, die Konzeptvergabe von Grundstücken und das „Kölner Wohnbündnis“.

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

Das Kölner Wohnbündnis ist eine Initiative zur Förderung von Wohnungsneubau und Innenentwicklung, Beschleunigung und Qualität von Planungen und Bauvorhaben sowie zur Intensivierung von Zusammenarbeit und Dialog der Akteur*innen der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln bis 2030.

Seine Träger sind die Stadt Köln, die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (kölN ag), die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK), der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V., der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., der Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (BFW NRW) sowie der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen e.V.).

Das Kooperative Baulandmodell definiert klare Rahmenbedingungen für die Bauherr*innen



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Volkhoven/Weiler

und verpflichtet diese, bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten, vorausgesetzt, es entstehen mehr als 1.800 Quadratmeter Geschossfläche Wohnen. Diese Fläche entspricht rund 20 Wohneinheiten.

Mit der ersten Änderung der Umsetzungsanweisung Kooperatives Baulandmodell Köln 2022 soll sichergestellt werden, dass Wohnungsbauvorhaben einen Beitrag zu einer klimagerechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung leisten. Seit 2022 obliegt die Federführung für das Kooperative Baulandmodell dem Stadtplanungsamt.

Stärkung des Wohnungsbaus in Köln

Der Rat der Stadt Köln hat am 12. Dezember 2024 das Maßnahmenpaket „Wohnungsbau stärken“ beschlossen. Vorangegangen war eine Überprüfung der Wohnungsbau-Auflagen aus dem oben erwähnten Stadtentwicklungskonzept. Die nun vorgenommenen Anpassungen wurden zuvor auch im Wohnungsbauforum Köln mit Vertreter*innen der Wohnungs- und Finanzwirtschaft diskutiert.

Ziel war, den Fokus auf nachhaltiges Bauen beizubehalten, gleichzeitig aber den Wohnungsbau auch durch Kostensenkung zu stabilisieren. So soll der Wohnungsbau in Köln gestärkt werden durch verdichteten Wohnungsbau mit kombinierten Spiel- und Grünflächen, einer Anpassung der Stell-

platzsatzung, einer Stärkung der Wohnungsbauleitstelle, der Neuaufstellung des Kölner Wohnbündnisses und durch Prozessoptimierungen zur Beschleunigung von Verfahrensabläufen.

Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms

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

Mit Veröffentlichung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2023 bis 2027 stehen in Nordrhein-Westfalen insgesamt 10,5 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

2024 wurden landesweit fast 2,3 Milliarden Euro bewilligt – ein neuer Rekordwert in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hier bildet der Mietwohnungsbau eindeutig den Schwerpunkt mit rund 1,6 (2023: 1,7) Milliarden Euro. Die Schaffung von Wohneigentum durch Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung wurde mit insgesamt 293,7 (2023: 311) Millionen Euro gefördert.



**Modernisierter Wohnraum
Köln-Chorweiler**

Grundsätze der Wohnraumförderung

Mietwohnungsbau

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

Eigentumsförderung

Die Eigentumsförderung richtet sich an Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens eine Förderung zur Bildung von Wohneigentum erhalten können. Sie steht als gleichrangiges Förderziel neben dem geförderten Mietwohnungsbau. Wohnungsunternehmen aller Größen sowie Einzeleigentümer*innen sind gleichermaßen Adressat*innen der Förderangebote.

Die geförderten Wohnungen beziehungsweise Eigenheime sollen sich in ihrer baulichen Qualität, ihrer Ausstattung und Lage nicht nachteilig von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden. Die Wohnraumförderung vergrößert gleichzeitig auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen und ermöglicht die Einbindung des Klimaschutzes.

Modernisierung des Wohnungsbestands

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

Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung

Für die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln galt 2024 die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW 2024). Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestimmungen im Rahmen der Wahrnehmung einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an.

Die Bestimmungen regeln die Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge und Verfahrensgrundsätze, die sich in Kurzform aus den nachfolgenden Schaubildern ergeben.

Im Jahr 2024 erhielt die Stadt Köln vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) ein Globalbudget in Höhe von 100 (2023: 95) Millionen Euro zur Umsetzung des Wohnraumförderprogramms.

Die Kölner Anträge auf Zuteilung von Fördermitteln überstiegen dieses Budget bei Weitem, sodass Köln weitere Mittel in Höhe von rund 95 Millionen Euro zugewiesen wurden. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel, die nach Köln geflossen sind, somit im Jahr 2024 auf den bisherigen Spitzenwert von über 195 (2023: 163,6) Millionen Euro.

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2024 in Köln (März 2024)

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

Ziel	Schaffung von Wohnraum in der öffentlichen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie Senior*innen, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte, Studierende und Alleinerziehende. Klimaziele und Klimaschutz sind Schwerpunkte der Förderung.		
Antragsberechtigt	Investor*innen mit der erforderlichen Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit		
Gefördert werden	Mietwohnungen (Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen)		
Art und Höhe der Förderung	Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe A (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	
	Mindestgröße 35 Quadratmeter	3.490 Euro je Quadratmeter	
	Bei Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe B (Personenkreis mit einem Einkommen von maximal 40 Prozent über den Grenzen des § 13 WFNG)		
	Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	
	Mindestens 35 Quadratmeter	2.350 Euro je Quadratmeter	
Zusatzdarlehen für	<ul style="list-style-type: none">• standortbedingte Maßnahmen: 75 Prozent der förderfähigen Kosten (maximal 25.000 Euro je Wohneinheit)• Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75 Prozent der summierten Herstellungskosten (maximal 11.500 Euro je Wohneinheit)• für Energieeffizienz: BEG Effizienzhaus 40 Standard von 300 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche• für Energieeffizienz: Netto-Null-Standard von 450 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche• Bauen mit Holz: 1,30 Euro je Kilogramm• für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen: 15.000 Euro pauschal je Wohnung für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung, weitere Darlehen für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich, rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküchen und elektrisch bedienbare Türen möglich		

Zusatzdarlehen für	<ul style="list-style-type: none">• für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten: 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche• Mieteinfamilienhäuser von 25.000 Euro je Haus• neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften: 60.000 Euro je Wohnung• städtebauliche Planungswettbewerbe: 400 Euro und hochbauliche Wettbewerbe 1.600 Euro je Wohnung
Tilgungsnachlässe auf Antrag	35 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren 40 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren 50 Prozent für alle Zusatzdarlehen
Darlehenskonditionen	Zinsen 0 Prozent (für die die ersten fünf Jahre der Bindung, bis zum Bindungsablauf 0,5 Prozent, danach marktübliche Verzinsung) Tilgung 1 Prozent (auf Antrag: zwei Prozent oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung) Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme
Wesentliche Bedingungen	<ul style="list-style-type: none">• BEG-Standard „Effizienzhaus 55“, Bau- oder Erbbaugrundstück; 10 Prozent Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als sechs Geschosse, positive Bonitätsentscheidung der NRW.BANK. Der Bau- und Vertragsausführungsbeginn vor Bewilligung ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde erlaubt, der Abschluss von der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- und Lieferungsverträgen ist kein Vorhabenbeginn. Ein Drittel der Grundstücksfläche muss mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden, alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein.• Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften.• Bei Neuschaffung durch Änderung muss die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro/Quadratmeter Wohnfläche betragen.• Zweckbindung 25 oder 30 Jahre, keine Verkürzung durch vorzeitige Darlehensrückzahlung
Miete	Einkommensgruppe A: 7,85 Euro/Quadratmeter monatlich Einkommensgruppe B: 9,00 Euro/Quadratmeter monatlich Erhöhung um 0,15 Euro/Quadratmeter monatlich für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard, 0,20 Euro/Quadratmeter monatlich bei Erreichen des Netto-Null-Standards. Zulässige Mieterhöhung ab Förderzusage: 2,0 Prozent jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete
Belegungsrechte	Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft mit dem Besetzungsrecht für die Bestandshalter*innen der Wohnobjekte.
Rechtliche Grundlagen	Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024)

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2024

Förderung selbstgenutzten Wohneigentums **Neubau, Neuschaffung, Ersterwerb und Erwerb**

Ziel	Erwerb oder Neuschaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung	
Antragsberechtigt	Haushalte, die die Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs. 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht übersteigen	
Gefördert werden	Erwerb, Neubau, Ersterwerb und Neuschaffung (Aufstockung / Erweiterung / Änderung) von Eigenheimen und Eigentumswohnungen	
Art und Höhe der Förderung	Grunddarlehen für Einkommensgruppe A (Einhaltung der Einkommensgrenze)	184.000 Euro
	Grunddarlehen für Einkommensgruppe B (bis zu 40 Prozent über der Einkommensgrenze)	110.000 Euro
Zusatzdarlehen	für BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 Euro
	Zusatzdarlehen Familienbonus (für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerstbehinderung)	24.000 Euro
	Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte	11.500 Euro
	für Bauen mit Holz, standortbedingte Mehrkosten sowie Ergänzungsdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten sind möglich	
Darlehenskonditionen	Zinssatz 0,5 Prozent (Laufzeit 30 Jahre), danach 2 Prozent über dem dann gültigen Basiszinssatz Verwaltungskosten 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Tilgung 1 Prozent, bei Bestandserwerb und Ergänzungsdarlehen 2 Prozent Bearbeitungsgebühr 1.000 Euro Auszahlung Neubau 40 Prozent bei Baubeginn, 40 Prozent bei Rohbaufertigstellung und 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit – Ersterwerb nach Bezugsfertigkeit und Übertragung des Eigentums in einer Summe – Erwerb nach Kaufvertragsabschluss in einer Summe	

Darlehenskonditionen	Es kann ein Tilgungsnachlass von bis zu 10 Prozent auf den Darlehensgrundbetrag, den Familienbonus und das Darlehen für Barrierefreiheit beantragt werden. Auf die anderen Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt.
Wesentliche Bedingungen	<ul style="list-style-type: none">• Einhaltung oder bis zu 40 Prozent Überschreitung der Einkommensgrenze, Tragbarkeit der Belastung und Angemessenheit der Gesamtkosten• Eigenleistung von 7,5 Prozent (eigene Geldmittel, Wert des nicht finanzierten Grundstücks, Selbsthilfeleistungen und nachrangige oder unbesicherte Fremdmittel)• Bankdarlehen mindestens 10-jährige Zinsfestschreibung und mindestens 1 Prozent Tilgung• Familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, emissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum)• Antragsstellung vor Vorhabenbeginn, bei Neuschaffung der Baubeginn und bei Erst- und Bestandserwerb der Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Vorhabenbeginn ist unter Voraussetzungen möglich.
Rechtliche Grundlagen	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung (WoFIV)



**Wohnraumförderung
für die eigenen vier Wände**

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2024

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

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

Art und Höhe der Förderung	Zinsgünstige Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK zur Finanzierung in Höhe von bis zu 220.000 Euro je Wohnung , höchstens jedoch 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Die Mehrfachförderung bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrages ist ebenfalls möglich.
Darlehenskonditionen	<p>Zinsen 0 Prozent für die ersten fünf Jahre der Bindung - danach 0,5 Prozent - nach Ablauf der Bindung erfolgt eine marktübliche Verzinsung</p> <p>Tilgung 2 Prozent</p> <p>Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital)</p> <p>Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme</p> <p>Tilgungsnachlass in Höhe von 25 Prozent möglich (Einkommensgruppe A) oder 15 Prozent (Einkommensgruppe B)</p> <p>Erhöhung jeweils um 5 Prozent bei Erreichen des energetischen Standards „Effizienzhaus 85, 70, 55“, Netto-Null-Standard, ökologischer Dämmung und 30-jähriger Zweckbindung. Weiterhin ist ein erhöhter Tilgungsnachlass für den individuellen Bedarf bei Schwerbehinderung oder Pflegegrad erreichbar. Absicherung des Darlehens durch Eintragung einer Hypothek.</p>
Wesentliche Bedingungen	<ul style="list-style-type: none">• Es soll der BEG Effizienzhaus 100 Standard erreicht werden• Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfänger*innen• Förderausschluss bei Maßnahmenbeginn vor Erteilung der Förderzusage• Darlehensbeträge unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt• Gesichert erscheinende Finanzierung der Gesamtkosten• Weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme können ergänzend eingesetzt werden.• Geförderter Mietwohnraum nur für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B)
Miete	<p>Preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung unter Berücksichtigung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung (NMV 1970)</p> <p>Nicht preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung im Rahmen des BGB ist zulässig bis zur Bewilligungsmiete von 7,85 Euro plus einfache Energiekosteneinsparung (maximal 0,60 Euro bei Erreichen „Effizienzhaus 85, 70, 55“ jeweils weitere 0,10 Euro bei Erreichen des Netto-Null-Standards bis zu 1 Euro)</p>
Belegungsbindung	Wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre
Rechtliche Grundlagen	Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (RL Mod), Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (in den jeweils aktuellen Fassungen)

Förderkonditionen und Förderbausteine

Öffentliche Wohnraumförderung 2024

Studierenden- und Auszubildendenwohnheimplätze **Neubau und Modernisierung**

Ziel	Zweck der Förderung ist die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende an Standorten von staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen, sowie für Auszubildende an geeigneten Standorten
Antragsberechtigt	Investor*innen mit der erforderlichen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
Gefördert werden	Baumaßnahmen, durch die Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden geschaffen oder im Sinne von § 555b BGB modernisiert werden.
Art und Höhe der Förderung	<p>Neubau</p> <ul style="list-style-type: none"> • 95.000 Euro für jeden Wohnheimplatz • Erhöhung des Grunddarlehens je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche um 3.500 Euro • Zusatzdarlehen für standort- und gebäudebedingte und städtebauliche Mehrkosten, für Klimaanpassungsmaßnahmen, besondere Wohnumfeldqualitäten, BEG Effizienz 40 Standard, Netto-Null Standard, ein Mehr an barrierefreiem Wohnen, standortbedingte Mehrkosten, die Kosten der Durchführung von Planungswettbewerben und für Bauen mit Holz sind möglich. • Tilgungsnachlässe in Höhe von 35 Prozent (25 Jahre Bindung), 40 Prozent (30 Jahre), 45 Prozent (35 Jahre) und 50 Prozent bei einer 40-jährigen Bindungslaufzeit und 50 Prozent der Zusatzdarlehen. <p>Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten • bis zu 110.000 Euro je modernisiertem Wohnheimplatz, Bedingung: mindestens BEG Effizienzhaus 100 Standard • Tilgungsnachlässe wie beim Neubau, zusätzlich: • 5 Prozent mehr Tilgungsnachlass je Erreichen des BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standards • 5 Prozent mehr Tilgungsnachlass bei Verwendung von ökologischen Dämmstoffen (Außenfassade) • maximal 50 Prozent Tilgungsnachlass möglich
Darlehenskonditionen	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsen 0 Prozent in den ersten fünf Jahren, danach 0,5 Prozent für die Dauer der Bindung, anschließend marktübliche Verzinsung • Tilgung 2 Prozent • Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) • Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme

Wesentliche Bedingungen

- BEG Effizienzhaus 55 Standard bei Neubau, BEG Effizienzhaus 100 Standard bei Modernisierung
- Baugenehmigung, integrierte Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, ein Freisitz ist nicht erforderlich, 10 Prozent Eigenleistung, mehr als sechs Vollgeschosse möglich, Bonität des Bauherrn, Wohn-Schlafräume mit mindestens 14 Quadratmetern, maximal 80 Wohnheimplätze an einem Hauseingang, Bewegungsfläche Duschplatz mindestens 90 Zentimeter x 90 Zentimeter, Gemeinschaftsraumfläche mindestens ein Quadratmeter je Bewohner*in
- die **Modernisierung** von Wohnplätzen setzt voraus, dass der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht werden, Barrieren reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden
- Belegungsbindung Neuschaffung von wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahren, bei Modernisierung 25 oder 30 Jahre. Überlassung nur an Studierende oder Auszubildende mit Nachweis

Miete

- Monatliche höchstzulässige Miete 230 Euro pro Wohnheimplatz
- bis zu 7,10 Euro/Quadratmeter für Gemeinschaftsraumflächen
- Möblierungszuschlag für Einbaumöbel bis zu 45 Euro je Wohnheimplatz und monatlich möglich
- zulässige Mieterhöhung: 1,7 Prozent jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete ab der Förderzusage
- weitere mietvertragliche Nebenleistungen (außer Betriebs- und Heizkosten) sind nur auf Antrag und mit Zustimmung des zuständigen Ministeriums umlagefähig
- **nach Modernisierung:** maximale Miete je Wohnheimplatz und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche bis zu 90 Prozent der Bewilligungsmiete für Neubau oder Neuschaffung

Rechtliche Grundlagen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024)

NRW.BANK
Bereich Wohnraumförderung



Auskunft und Beratung für alle Förderprogramme

Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen
Wohnraumförderung
Gottfried-Hagen-Straße 46 – 48, 51105 Köln

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

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



Weitere Informationen
zur öffentlichen
Wohnraumförderung



Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2024

Förderungen aus dem Globalbudget einschließlich nachträglicher Mittelzuteilungen

Neuschaffung von Mietwohnraum

2024 wurden für elf Bauprojekte mit 430 Neubauwohnungen Förderzusagen erteilt. 2023 waren es 16 Bauprojekte mit 531 Neubauwohnungen. Alle bewilligten Neubauwohnungen werden barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen errichtet und über einen Aufzug erschlossen. Für diesen Förderbaustein wurden Mittel in Höhe von insgesamt rund 117,6 (2023: 158) Millionen Euro bewilligt.

Eigentumsmaßnahmen

Im Jahr 2024 wurden 15 Anträge für 15 (2023: 13) Wohneinheiten bewilligt. Es wurde ein Gesamtbetrag in Höhe von rund 2,7 (2023: 2,5) Millionen Euro bewilligt.

Modernisierung

Im Jahr 2024 wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 305.000 (2023: 600.000) Euro für vier (2023: vier) Wohneinheiten bewilligt. Weitere Anträge liegen vor. Eine Förderzusage wird in diesen Fällen erteilt, sobald die Fördervoraussetzungen vorliegen, insbesondere die Förderanträge vollständig sind.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Porz**

Sonderkontingente

Quartiersmaßnahmen

Hier wurden Förderzusagen für zwei Anträge mit insgesamt 198 Neubauwohnungen und einem Fördervolumen von rund 49,7 Millionen Euro erteilt. Bei weiteren drei Anträgen mit 290 Neubauwohnungen lagen die Mindestunterlagen noch nicht vor, weshalb diese noch nicht bewilligt werden konnten.

Wohnraum für Auszubildende und Studierende

Erfreulicherweise konnten zwei Anträge mit 117 Wohneinheiten und einem Fördervolumen in Höhe von rund 13,5 Millionen Euro bewilligt werden. Weitere Anträge mit 345 Wohneinheiten liegen vor, die voraussichtlich zeitnah bewilligt werden können.

Wohnplätze für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Aus diesem Fördertopf wurde für einen Antrag über 24 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen in Höhe von rund 3,4 Millionen Euro eine Förderzusage erteilt.

Bindungserwerbe/Bindungsverlängerungen

Insgesamt lagen 13 Anträge auf Bindungserwerb beziehungsweise Bindungsverlängerung vor. Alle Anträge konnten bewilligt werden, so dass für 666 Mietwohnungen eine Zweckbindung gesichert werden konnte. Für sieben Anträge mit 345 Wohnungen wurde eine Bindungsverlängerung für 15 Jahre erteilt. Bei sechs Anträgen, betreffend 321 Wohnungen, wurde ein Bindungserwerb für zehn Jahre ausgesprochen.

Der bisherige Modellversuch „Bindungserwerb“ wurde 2025 durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen in den Regelbetrieb überführt. Weitere Anträge auf Bindungserwerb liegen vor.

Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungsbau

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Landesmittel in Euro
2017	Einkommensgruppe A	760	100.067.499
	Einkommensgruppe B	10	732.380
2018	Einkommensgruppe A	926	119.495.624
	Einkommensgruppe B	24	2.286.200
2019	Einkommensgruppe A	1.040	140.569.067
	Einkommensgruppe B	99	11.026.117
2020	Einkommensgruppe A	929	131.433.574
	Einkommensgruppe B	144	15.839.800
2021	Einkommensgruppe A	1.137	147.194.934
	Einkommensgruppe B	84	9.360.690
2022	Einkommensgruppe A	1.261	176.639.389
	Einkommensgruppe B	66	7.206.060
2023	Einkommensgruppe A	483	149.106.052
	Einkommensgruppe B	48	9.036.000
2024	Einkommensgruppe A	744	188.179.715
	Einkommensgruppe B	25	4.171.250
Gesamt		7.780	1.212.344.351

Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet das Amt für Wohnungswesen regelmäßig Neubauten für Kölner Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

Die Bauvorhaben Langenbergstraße in Köln-Blumenberg mit acht Wohneinheiten und Houdainer Straße in Köln-Zündorf mit 14 Wohneinheiten wurden 2024 in konventioneller Bauweise fertiggestellt und in Betrieb genommen. Hierbei wurden auch Maßnahmen für eine ökologische Wärmeversorgung und eine hohe Wohnqualität umgesetzt. So wird die Heizungsanlage in der Langenbergstraße mittels Solarthermie unterstützt.

Im hinteren Grundstücksbereich wurde für die Bewohner*innen ein Sinnesgarten angelegt, der Raum bietet für Gemeinschaft, den Anbau von Obst und Gemüse sowie eine Auszeit vom hektischen Alltag.

In dem Bauvorhaben Houdainer Straße werden 80 Prozent des Wärmebedarfs des Gebäudes aus den regenerativen Energiequellen der Wärmepumpe und der Photovoltaikanlage gedeckt. Zudem gibt es eine naturnahe Gartengestaltung mit heimischen Obstbäumen und Stauden.

Weitere Wohnbauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau befinden sich bereits im Bau oder in der Planung, ebenfalls in konventioneller Bauweise:

Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau

Adresse	Wohneinheiten
Berliner Straße, Köln-Mülheim	22
Brohler Straße, Köln-Rodenkirchen	20
Deutzer Weg, Köln-Porz	16
Kolmarer Straße, Köln-Chorweiler	8
Lachemer Weg, Köln-Nippes	26
Trierer Straße, Köln-Innenstadt	34
Waldstraße, Köln-Porz	7

Beispielsweise umfasst das Bauvorhaben Brohler Straße in Köln-Rodenkirchen ein zwei- und ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit je einem Souterrain- und einem Dachgeschoss. Die Gebäude werden

mit Dach- und Fassadenbegrünung, Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung mittels Wärmepumpen und Solarthermie sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Blumenberg**

Wohnungsbestandsverwaltung

Dieser Bereich der Abteilung Wohnraumförderung im Amt für Wohnungswesen ist zuständig für den geförderten Wohnungsbestand nach der Abwicklung der Neuförderung von der Bezugsfertigkeit bis zum Bindungswegfall. Die Aufgaben der zuständigen Stelle werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wahrgenommen. Neben diesen öffentlich-rechtlichen Aufgaben werden auch zivilrechtliche Bearbeitungen durchgeführt, die aus der Darlehensvergabe und der grundbuchlichen Sicherung der städtischen Rechte resultieren. Wesentliche Ansprechpartner*innen für die zuständige Stelle sind die Verfügungsberechtigten des geförderten Wohnraums. Das Amt für Wohnungswesen arbeitet in den Aufgaben der Bestandsverwaltung mit zahlreichen städtischen Dienststellen, der NRW.BANK, anderen Gläubiger*innen und auch den Gerichten zusammen.

Bestands- und Besatzungskontrolle

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

Geförderter oder als gefördert geltender Wohnraum unterliegt seit jeher der Kontrolle, wenn er mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurde. Seit Januar 2002 erfolgt die Kontrolle auch im Rahmen der

Sozialen Wohnraumförderung und seit Januar 2010 nach dem WFNG NRW. Die Kontrolle geförderter Heimplätze obliegt seit Januar 2015 der NRW.BANK.

Die Bestandsverwaltung im Amt für Wohnungswesen wacht darüber, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Hierfür wurden im Berichtsjahr 4.692 (2023: 4.781) örtliche Kontrollen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B durchgeführt, die der Gesetzgeber mit § 25 WFNG NRW in Verbindung mit Nr. 15 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) fordert.

Insbesondere durch Ortsbesichtigungen und Hinweise von Bürger*innen sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen von Mieter*innenwechseln erhält das Amt für Wohnungswesen Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei einem festgestellten Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW werden die Verfügungsberechtigten aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies ist mit einer nachträglichen Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen oder mit der Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieter*innen möglich. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, werden Geldleistungs- beziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen gegen die Verfügungsberechtigten eingeleitet.



Modernisierter Wohnraum Köln-Humboldt/Gremberg

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

Geldleistungen werden als öffentlich-rechtliche Abgaben anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadensersatzes erhoben. Sie dienen als Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Förderrecht entsteht. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Sozialwohnung, die anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung den Wohnberechtigten mit WBS zur Verfügung

gestellt werden muss. Die Leistungen werden im Verhältnis des Mitteleinsatzes zwischen Land und Stadt aufgeteilt.

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

Um festzustellen, ob der jeweilige Tatbestand für die Einleitung und Festsetzung von Sanktionen in den Verdachtsfällen erfüllt war, mussten auch 2024 umfangreiche Recherchen durchgeführt werden. Von den durch Ortsbesichtigungen und anderen

Maßnahmen zunächst festgestellten 1.234 (2023: 1.186) Verdachtsfällen wurde die weit überwiegende Anzahl in verschiedenen Bearbeitungsstufen ausgeräumt, auch mittels Datenbereinigung oder durch nachträgliche Feststellung der WBS-Berechtigung der jeweiligen Mieter*innen.

Im Berichtsjahr wurden vier Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von circa 5.700 (2023: 11.500) Euro. Von den vereinnahmten Geldleistungen verblieb etwa ein Fünftel bei der Stadt Köln, vier Fünftel waren an die NRW.BANK abzuführen.

Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Neben der Bestands- und Besetzungskontrolle werden zahlreiche andere Aufgaben aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ausgeführt.

Hierunter fallen hauptsächlich Anträge auf Freistellungen, bekanntwerdende Wohnungsleerstände und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen sowie Anträge auf bauliche Änderungen. Zudem werden durch die Bestandsverwaltung Bestätigungen über den Endtermin der Zweckbindung erteilt bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Fördermittel beziehungsweise beim Auslaufen der vereinbarten Bindungsfrist.

Weiterhin werden Grundbuchangelegenheiten bearbeitet, wie zum Beispiel die Erteilung von Löschungsbewilligungen oder Abtretungen und Neuvaluierungen von vorrangigen Rechten. Zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen Kostenmieten.

Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben sind auch die Zustimmungen zu Modernisierungsmaßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

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

Freistellungen

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

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

Eine Freistellung aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse wird ausgesprochen, wenn es weder den Vermieter*innen noch der Wohnungsberatungsstelle des Amtes für Wohnungswesen gelingt, berechnigte Mieter*innen zu finden. Gründe hierfür können eine zu hohe Miete, eine schlechtere Wohnlage oder ein ungünstiger Zuschnitt der Wohnung sein.

Freistellungen können auch aufgrund berechtigter Interessen von Verfügungsberechtigten oder Dritten erteilt werden. In diesen Fällen werden in der Regel Auflagen zu Ausgleichszahlungen oder zur Schaffung beziehungsweise für den Erhalt sozial stabiler Bewohnersstrukturen erteilt. Auch kann ein öffentliches Interesse eine Freistellung rechtfertigen.

Gemessen an dem gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die 2024 eine Freistellung erteilt wurde, bei rund 0,6 Prozent (2023: 0,4 Prozent). Die Tendenz der Freistellungsquote wird beim Amt für Wohnungswesen weiterhin beobachtet.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

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

Beantragte Modernisierungen beziehen sich meist auf energiesparende Maßnahmen. Ob es sich hierbei um relevante Modernisierungen handelt, ergibt sich aus der oben genannten Rechtsgrundlage in Verbindung mit deren Verwaltungsvorschrift (VV II. BV).

Bearbeitungsanlässe für die Bestandsverwaltung	2023	2024
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	180	241
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	10	9
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	17	4
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	107	155
Bearbeitung baulicher Änderungen und Mietgenehmigungen	0	0
Mietüberprüfungen	1	2
Bearbeitung von Eigentümer*innenwechseln	36	31
Grundbuchangelegenheiten wie etwa Löschungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen	150	94
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	12	14
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren über eventuell bestehende Wohnungsbindung	254	217
Zustimmung zu Modernisierungen	1	2

Wichtigster Aspekt bei der Prüfung ist die Einsparung von Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von Sachverständigen erstellt werden. Die Kosten für eine Modernisierung können zudem 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 Wohnobjekte nach Baujahr gestaffelte Tragbarkeitsgrenzen festgesetzt. Wenn die entsprechende Tragbarkeitsgrenze überschritten ist, können Modernisierungen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, nicht auf die Miete umgelegt werden. Die Tragbarkeitsgrenzen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

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

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

Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen in Köln räumlich und quantitativ zu erkennen, werden die nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die wenigsten geförderten Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, werden durch Abgabe einer Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft. Vielfach wird eine eventuelle spätere Umwandlung nur vorbereitet zur leichteren Eigentumsaufteilung im Erbfall oder mit Blick auf einen absehbaren Endtermin der Wohnungsbindung.

In den vergangenen Jahren wurden laut den vorgelegten Teilungserklärungen auch geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Seit 2009 ist die jährliche Anzahl der Umwandlungen im geförderten Wohnungsbestand gemessen am Gesamtbestand gleichbleibend gering. Eine wohnungswirtschaftliche Bedeutung ist diesem Vorgang nicht beizumessen.

Die von den Umwandlungswellen der Vergangenheit betroffenen großen Wohnungsbestände, etwa die im Zuge von Neustrukturierungen ausgelagerten Werkwohnungsbestände, sind in dieser Form nicht mehr vorhanden. Die Geschäftsmodelle von Finanzinvestor*innen, die auf geförderte Wohnungsbestände auch in Köln zugegriffen haben, sind nicht aufgegangen. Jedenfalls ist es nicht zu der befürchteten Verwertung von geförderten Mietwohnungen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen gekommen.

Die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung haben die Verfügungsberechtigten dem Amt

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken 2024

Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
Innenstadt	0	428	428
Rodenkirchen	0	279	279
Lindenthal	0	283	283
Ehrenfeld	0	249	249
Nippes	0	259	259
Chorweiler	0	74	74
Porz	0	215	215
Kalk	0	130	130
Mülheim	2	198	200
2024 gesamt	2	2.115	2.117
2023 gesamt	14	2.246	2.260

für Wohnungswesen unverzüglich anzuzeigen. Die von ihnen durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung haben die jeweiligen Mieter*innen grundsätzlich das Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB.

Verzicht auf Zinserhöhung – NRW.BANK

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

Für die seit 2002 nach neuem Förderrecht (Wohnraumförderungsgesetz (WoFG/ WFNG NRW)) bewilligten Darlehen gelten im Grunde

die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Fördermiete mit den Mietsteigerungen gemäß der Förderzusage.

Auch die Stadt Köln hat über die kommunalen Gremien ein Überdenken der Praxis für die vor 2002 ausgegebenen Fördermittel des Landes NRW gefordert. Gründe sind die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die teils geringe Nachfrage der Fördermittel, vorzeitige Darlehensrückzahlungen sowie die Anspannung des Wohnungsmarktes im preisgünstigen Segment.

Die NRW.BANK hat im Juli 2015 entschieden, für die Jahre 2016 und 2017 auf eine mögliche Zinsanhebung gänzlich zu verzichten. Somit führten die Zinsen nicht zu Kostenmietenerhöhungen. Die Förderungen nach neuem Recht mit Bewilligungsmieten und festen Steigerungssätzen sind nicht betroffen.

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

Mit dieser Entscheidung wurde das bestehende Zinsmoratorium für die Jahre 2016/2017 bis einschließlich 2025 verlängert und eine langfristige und belastbare Entscheidungsgrundlage für Investoren*innen geschaffen. In der Folge werden dadurch auch die Mieten der betroffenen Wohnungen stabilisiert.

Die Entscheidung der NRW.BANK gilt nicht für die von den Kommunen in NRW ausgegebenen Bestandsdarlehen der Mietwohnraum-

förderung. Insbesondere in Fällen der Förderung durch Land und Kommune wird aber seit jeher einheitlich vorgegangen. Eine Zinserhöhung für die städtischen Darlehen unter voller Ausschöpfung des Erhöhungsrahmens würde der förderpolitischen Zielsetzung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln, Mietpreis- und Belegungsbindungen für die einkommensschwächeren Haushalte nachhaltig zu sichern, entgegenlaufen.

Das rein fiskalische Interesse an den Zinserhöhungen ist als eher gering zu bewerten. Nach Auswertung der letzten Zinsanpassungsdaten 2015 kämen bei einer Erhöhung ab dem 1. Januar 2016 nur etwa 60 städtische Darlehen überhaupt hierfür in Betracht. Der maximal erzielbare zusätzliche Zinsertrag läge bei rund 30.000 Euro jährlich.



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Nippes

Demgegenüber stünde aufgrund des komplizierten Kappungssystems ein erheblicher Verwaltungsaufwand bei den beteiligten Fachämtern. Das Amt für Wohnungswesen hat daher in Absprache mit der Kämmerei entschieden, dass sich die Stadt Köln dem Zinsmoratorium vollumfänglich anschließt. Diese Entscheidung wurde den zuständigen Ratsausschüssen zur Kenntnis gegeben.

Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau

Wird das Darlehen für eine Mietwohnung, die bis zum Jahr 2003 gefördert wurde, vorzeitig außerplanmäßig zurückgezahlt, so verliert diese Wohnung nicht unmittelbar ihre Mietpreis- und Belegungsbindung, sondern unterliegt der zehnjährigen gesetzlichen Nachwirkungsfrist.

In dieser Nachwirkungsfrist befindet sich die Wohnung bis zum Ende des regulären Darlehensauslaufs – maximal jedoch zehn Jahre, sofern der reguläre Darlehensauslauf noch über zehn Jahre bestanden hätte. 2024 wurden insgesamt Fördermittel für 116 Mietwohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2023, betreffend 80 Wohneinheiten, leicht gestiegen.

In diesem Bericht wird die Prognose zur weiteren Entwicklung des wohnungswirtschaftlich bedeutsamen Bestandes an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen fortgesetzt. Ausgangswert ist der Bestand an Mietwohnungen des 1. und 2. Förderweges und des Fördertyps A und B der vereinbarten Förderung am 31. Dezember 2024 (40.240

Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln /Prognose

Wohneinheiten am	Bestand	Bindungswegfall	neu bezugsfertig
31.12.2024	40.240	4.326	1.000
31.12.2025	36.914	1.692	1.000
31.12.2026	36.222	2.039	1.000
31.12.2027	35.183	1.679	1.000
31.12.2028	34.504	1.063	1.000
31.12.2029	34.441	2.456	1.000
31.12.2030	32.985	3.835	1.000
31.12.2031	30.150	1.364	1.000
31.12.2032	29.786	576	1.000
31.12.2033	30.210	808	1.000
31.12.2034	30.402	198	1.000



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Buchheim

(2023: 40.281) Wohneinheiten, davon 37.818 (2023: 37.905) Wohneinheiten des Förder-typs A/1. Förderweg).

Die Prognose beinhaltet die Annahme, dass entsprechend der Förderzielzahl jährlich auch 1.000 neue Wohnungen bezugsfertig werden, also den Bestand erhöhen.

In der Spalte Bindungswegfall sind die Wohnungen erfasst, die nach heutigem Stand sicher aus dem geförderten Wohnungsbestand herausfallen und diesen entsprechend mindern werden. Bei den Wohnungen der vereinbarten Förderung (Einkommensgruppe A und B) steht der Endtermin der Zweckbindung mit der Förderung und dem Datum der Bezugsfertigkeit aufgrund der festen Förder-

zeiträume mit 15, 20 oder 25 Jahren fest. Bei den nach altem Recht öffentlich geförderten Wohnungen richtet sich der Endtermin der Zweckbindung nach der möglichen vorzeitigen Rückzahlung oder der planmäßigen Tilgung der Darlehen. Die Prognosedaten werden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres abgeglichen und die Ergebnisse bei der Folgeprognose berücksichtigt.

Auf die vorstehende Gegenüberstellung der künftig erwarteten Bezugsfertigkeiten mit den schon bekannten Bindungswegfällen wird aufmerksam gemacht. Diese macht deutlich, wie hoch der Bedarf an Wohnraum, der breiten Schichten der Bevölkerung zu leistbaren Konditionen zur Verfügung stehen kann, langfristig bleiben wird.



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Bickendorf

Mieten im geförderten Wohnungsbau und Mietpreisprüfungen

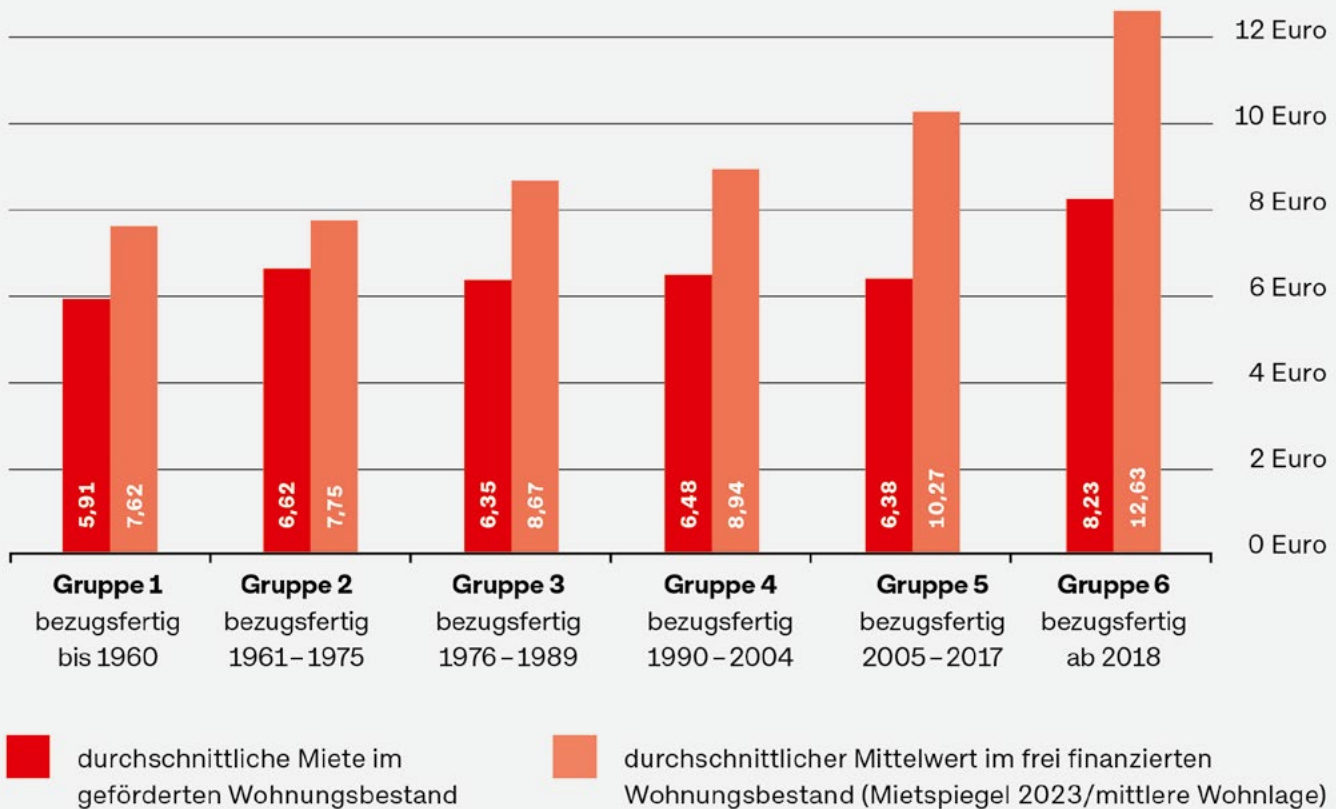
Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietpreisspannen des Kölner Mietspiegels (KMSP) unter Beachtung weiterer Regelungen (etwa Kappungsgrenze) grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis 2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Vermietende dürfen hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen für das Objekt ergibt.

Die in Köln durchschnittlich erhobenen preisgebundenen Mieten (bis 2002 Kostenmiete, ab 2003 Bewilligungsmiete) im geförderten Wohnungsbau (1. und 2.

Förderweg beziehungsweise Einkommensgruppe A und B) sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des KMSP für freifinanzierten Wohnraum. Verglichen werden jeweils die Nettokaltmieten.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem KMSP 2023 beträgt 9,31 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 6,47 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau lagen im Berichtsjahr also um 2,84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand (siehe Schaubild).

Kölner Wohnungsmieten im Vergleich



Bei den jüngeren Objekten, die ab 2005 bezugsfertig wurden, war der Unterschied mit 3,89 Euro beziehungsweise 4,40 Euro für Wohnungen, die ab 2018 bezugsfertig wurden, noch größer.

Seit 2009 führt die Bestandsverwaltung eine Mieten-Datenbank, in die die Angaben der Vermieter*innen zu den von ihnen erhobenen Mieten einfließen. Dies erfolgt überwiegend

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

2024 wurden im Bereich der Kostenmieten zwei Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Die Verfolgung von Mietpreisverstößen in der Kostenmiete ist grundsätzlich sehr zeit- und arbeitsaufwendig.

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

Viele Kommunen hätten es begrüßt, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmieten früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen worden wäre. Nach der Einführung des WFNG NRW blieb jedoch auch ab 1. Januar 2010 das bisherige Kostenmietenprinzip für Wohnungen, die nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) gefördert wurden, bestehen. Hierüber wird nach wie vor kontrovers diskutiert.

Verbot der Zweckentfremdung öffentlich geförderter Wohnungen

Die Zweckentfremdung geförderter Wohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt aus § 21 WFNG NRW. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der Vermieter*innen an der Zweckentfremdung besteht. Sollen beispielsweise große Wohn-

anlagen stabilisiert oder modernisiert werden, wird den Verfügungsberechtigten die befristete Nutzung von Wohnraum zur Abwicklung der Maßnahmen gestattet. Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des WFNG NRW beanstandet und mit Sanktionen belegt werden.

Ungenehmigte Zweckentfremdungen werden in diesem Segment aufgrund des Kontrollsystems und der vertraglichen Beziehung zwischen Eigentümer*innen und Stadt, respektive dem Land Nordrhein-Westfalen, selten festgestellt. Im Berichtsjahr wurde für zehn geförderte Wohnungen eine Zweckentfremdung genehmigt.

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

Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Wohnungssuchende erhalten in diesem Aufgabenbereich des Amtes für Wohnungswesen sowohl Informationen zu der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) als auch Informationen für die Suche nach geförderten Wohnungen.

nur eine Person im Haushalt Einkünfte erzielt und Steuern, Kranken- und Rentenversicherung entrichtet. Für Zwei-Personen-Haushalte, Ehepaare oder Lebenspartnerschaften, schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Menschen und bei Unterhaltsverpflichtungen

WBS – Gesetzliche Einkommensgrenzen

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

Mit dem Wohnberechtigungsschein haben Haushalte mit geringerem Einkommen die Möglichkeit, öffentlich geförderte Wohnungen anzumieten. Die Wohnungen sind in der Miete besonders günstig im Vergleich zum örtlichen Mietenniveau, also dem Markt der frei finanzierten Wohnungen. Dies macht auch das zuvor abgebildete Schaubild „Kölner Wohnungsmieten im Vergleich“ deutlich.

Ein Wohnberechtigungsschein kann nur erteilt werden, wenn der antragstellende Haushalt die gesetzliche Einkommensgrenze einhält, siehe folgende Übersicht. Bei der Einkommensermittlung wird unterstellt, dass

gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Abzugsbeträge, die auch höhere Einkommen zulassen.

WBS – Wohnungsgrößen

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

Mögliche Jahresbruttoeinkommen in Bezug auf die WBS-Einkommensgrenzen im Berichtsjahr

Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in Euro	Jahresbruttoeinkommen maximal in Euro (circa)*		
			Einhaltung der EK-Grenze „A“-WBS	Überschreitung der EK-Grenze bis maximal 40 Prozent „B“-WBS	Überschreitung der EK-Grenze bis maximal 60 Prozent 2. Förderweg
Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	Angestellte	nach dem WFNG NRW 20.420	33.000	46.200	52.800
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				
2	Rentner*innen	20.420	23.300	32.620	37.280
	Angestellte	24.600	** 45.650	63.910	73.040
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				
Alleinerziehend mit einem Kind	Rentner*innen	24.600	** 32.500	45.500	52.000
	Angestellte	25.340	47.000	65.800	75.200
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				
3 Ehepaar mit einem Kind	Angestellte	31.000	49.500	69.300	79.200
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				
4 Ehepaar mit zwei Kindern	Angestellte	37.400	59.600	83.440	95.360
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				
5 Ehepaar mit drei Kindern	Angestellte	43.800	69.600	97.440	111.360
	Arbeiter*innen				
	Erwerbslose				
	Verbeamtete				

* Das Jahresbruttoeinkommen darf bis maximal (circa) in Euro betragen, um einen WBS zu erhalten. Es handelt sich hier nur um Richtwerte. Maßgebend ist im Rahmen der Antragsbearbeitung eine exakte Einkommensberechnung.

** Freibeträge in Höhe von 4.000 Euro für Zweipersonenhaushalte sind bereits berücksichtigt. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 5.660 Euro; zuzüglich für jedes Kind um 740 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein maximaler Betrag von 36 Prozent für gezahlte Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung sowie Steuern abgezogen, ebenso mindestens 1.200 Euro Werbungskosten. Alle ausgewiesenen Bruttoeinkommen sind auf typische Fälle abgestimmt, die Beiträge können im Einzelfall variieren. In einigen Fällen sind beispielsweise Freibeträge zulässig, die das anrechenbare Einkommen schmälern (bei jungen Familien, bei Schwerbehinderung beziehungsweise Pflegebedürftigkeit, bei Vorliegen von Unterhaltsverpflichtungen).

WBS – Voraussetzungen

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

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

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

Beantragte Bescheinigungen – Anzahl

Art der Bescheinigung	2022	2023	2024
WBS – Gruppe A	16.704	16.173	15.206
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	154	206	248
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	440	450	552
Tauschbescheinigungen	4	6	3
Zinssenkungen	137	171	165

Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2022	2023	2024
WBS – Gruppe A	9.345	8.884	10.307
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	154	206	248
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	390	357	533
Tauschbescheinigungen	4	6	3
Zinssenkungen	121	148	157

Wohnberechtigungsscheine (WBS) gelten für das Bundesland, in dem sie beantragt wurden. WBS aus anderen Bundesländern können in Nordrhein-Westfalen nicht anerkannt werden. Bürger*innen mit WBS aus anderen nordrhein-westfälischen Gemeinden können hingegen ohne gesonderte Registrierung durch die Stadt Köln Wohnraum suchen, da ihre WBS für ganz Nordrhein-Westfalen gelten.

Werden für die Erstellung oder für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum öffentliche Darlehen in Anspruch genommen, stellt der WBS-Bereich in Kooperation mit der NRW.BANK und der städtischen Kämmerei fest, welche prozentuale Unter- beziehungsweise Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze vorliegt. Diese Bescheinigung zur Zinssenkung ist Voraussetzung zur Berechnung der Verzinsung von Darlehen der NRW.BANK oder der Kämmerei.

Die Hauptursache für die Differenz zwischen den beantragten und den ausgestellten Bescheinigungen sind unvollständige Antragsunterlagen. Hinzu kommen Ablehnungen aufgrund des Fehlens einer gültigen einjährigen Aufenthaltserlaubnis, die für alle in dem konkreten Haushalt aufgeführten Personen vorgelegt werden muss.

Ist eine ausländische, antragstellende Person wohnberechtigt, jedoch der ausländerrechtliche Status eines*r Haushaltsangehörigen unsicher, so ist der Haushalt insgesamt nicht wohnberechtigt im Sinne des WFNG NRW und kann keinen WBS erhalten.

Weiter kommt es zu Ablehnungen wegen der Überschreitung der maßgeblichen

Einkommensgrenzen, sodass keine der möglichen Bescheinigungen A, B oder II. Förderweg oder eine eventuelle Tauschbescheinigung ausgestellt werden kann.

Dringlichkeitsvermerke

Es gibt folgende zwei Dringlichkeitsstufen beim Wohnberechtigungsschein:

- 1) Allgemeiner WBS
- 2) Allgemeiner WBS mit dem Zusatz:
„Es besteht ein besonders dringender Bedarf; die Kriterien nach § 17 WFNG sind erfüllt.“

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

Dies sind:

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

Erteilte Bescheinigungen mit dem Zusatz der besonderen Dringlichkeit

	2022	2023	2024
	7.534	6.352	7.255

Erteilte Bezugsgenehmigungen bei konkreten Wohnungsangeboten

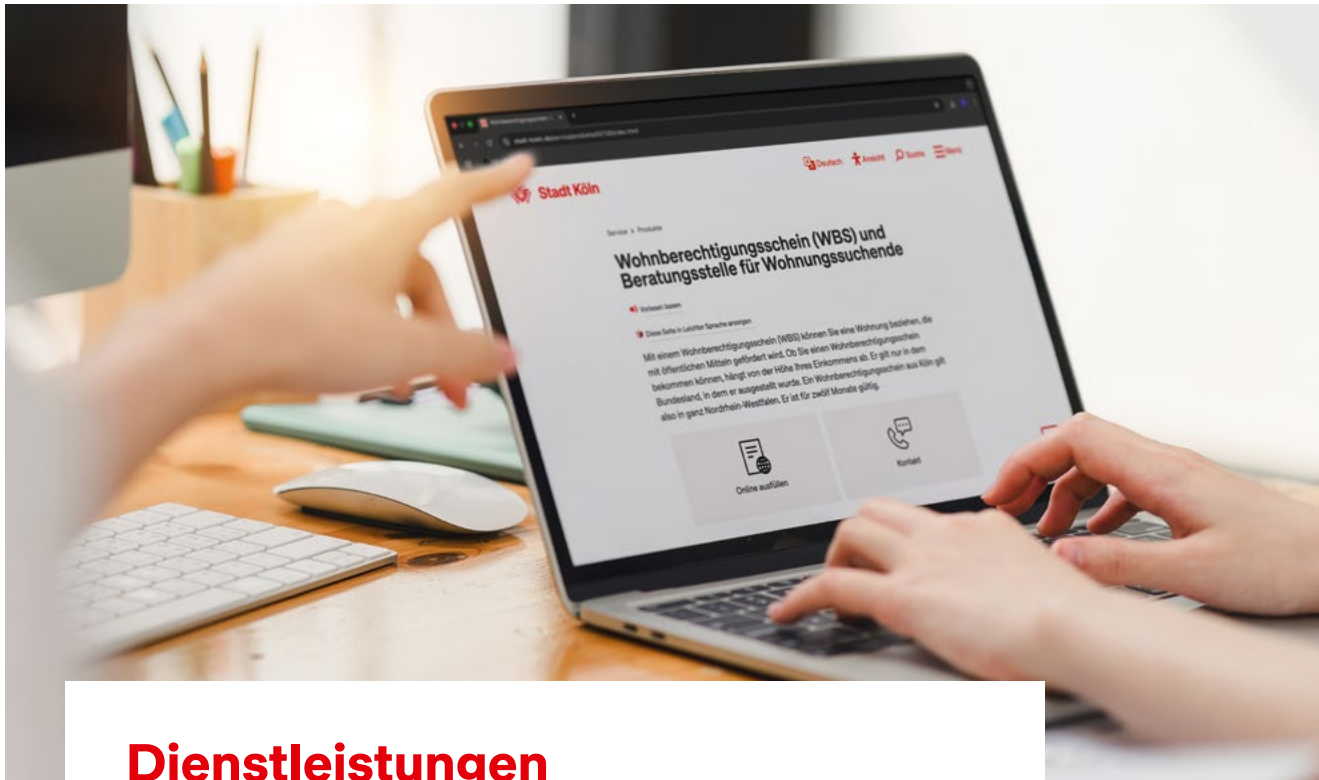
	2022	2023	2024
	2.287	2.532	3.052

Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Haushalte	2022	2023	2024
Eine Person	4.825	4.664	5.599
Zwei Personen	2.233	1.914	2.164
Drei Personen	1.298	1.128	1.293
Vier Personen	874	874	1.033
Fünf Personen	461	453	531
Sechs Personen und mehr	202	208	220
Summe:	9.893	9.241	10.840

Erteilte WBS nach Personengruppen

Gruppe	2022	2023	2024
Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 50 bis 70	792	884	965
Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 80 bis 100	750	819	935
Personen über 60 Jahre	2.011	2.044	2.399
Junge Familien	398	378	438
Studierende / Auszubildende	243	261	313
Minderverdienende ab 20 Prozent unter der Einkommensgrenze	8.719	8.002	9.268
Normalverdienende bis 19,99 Prozent +/- 0 unter der Einkommensgrenze	784	882	1.039
Empfänger*innen von Transferleistungen	5.349	4.800	5.563
Deutsche	5.317	5.775	7.011
Ausländer*innen	4.186	3.466	3.829
Geflüchtete	1.668	876	740



Dienstleistungen weiter digitalisieren

Ausblick

Dieser Bericht hat schon an anderer Stelle die angespannte Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt, gerade im Segment der preiswerteren, öffentlich geförderten Wohnungen beschrieben. Hinzu kommt die Wohnungsnachfrage durch Geflüchtete, Zuzugswillige aus anderen Städten und Gemeinden sowie dem europäischen Ausland, die eine zusätzliche Herausforderung darstellt. Realistisch betrachtet wird auch in den kommenden Jahren keine deutliche Entspannung auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt zu erwarten sein, auch durch die künftig wegfallenden Wohnungsbindungen.

Neben der bereits bestehenden Möglichkeit, den WBS online zu beantragen, sollen weitere Verbesserungen des Service für Bürger*innen

mit der Einführung digitaler Dienstleistungen erreicht werden, so beispielsweise auch mit der Einführung der elektronischen Verwaltungsakte im WBS-Bereich.

Wohnungsberatung

Auf der Grundlage des WFNG NRW ist die Kommune angehalten, Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht indes nicht.

Die ergänzenden Wohnraumnutzungsbestimmungen definieren, dass es sich hierbei nicht um eine Maklertätigkeit, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums handelt.

Gerade in Anbetracht der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt bietet das Amt für Wohnungswesen eine spezielle Beratung für Menschen an, die aufgrund einer schweren Erkrankung, einer Behinderung oder aufgrund fortgeschrittenen Alters Probleme bei der Wohnungssuche haben.

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

Die Stadt Köln und die Kölner Wohnungswirtschaft haben 2021 eine Vereinbarung über die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen um weitere fünf Jahre und damit bis 2026 verlängert. Diese Vereinbarung beinhaltet, dass Vermieter*innen öffentlich geförderter Wohnungen in Köln die Möglichkeit haben, sich ihre Mieter*innen aus dem Kreis der berechtigten Haushalte mit WBS selbst auszusuchen. Gleichzeitig verpflichten sie sich, die Stadtverwaltung bei der Versorgung von dringend wohnungssuchenden Bürger*innen zu unterstützen.

Eine unmittelbare Möglichkeit, Wohnungsnotfälle und besonders dringlich Wohnungssuchende mit öffentlich gefördertem Wohnraum zu versorgen, besteht damit für die Stadt Köln derzeit nicht.

Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen

Insbesondere ratsuchende Menschen mit Behinderung, die besonderen Wohnraumbedarf haben und oftmals auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind, erhalten bei der Wohnungsberatung Auskunft und bei Wiedervermietungen praktische Hilfe bei der Antragstellung. Die Beantragung eines WBS kann direkt vor Ort erfolgen.

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

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

Besondere Wohnraumbedarfe

	2022	2023	2024
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	212	187	192
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	85	43	47

eine gute Vernetzung. Diese Beratungsstelle bietet unter anderem Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzugsmanagement sowie bei Behördengängen an und stellt Verknüpfungen zu dem weiteren Leistungsangebot von „wohn mobil“, der „Beratungsstelle für Wohnraumanpassungen“, her.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung selbst, sondern auch deren konkrete Lage und der Stadtteil sind für viele Ratsuchende wichtig. Sie sind für ihre persönliche Mobilität oft auf eine barrierefreie Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und die nahegelegene Infrastruktur angewiesen.

Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen daher im Zweifel eher einen Verbleib in ihrem bisherigen Wohnumfeld mit dem ihnen vertrauten Dienstleistungsnetz. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfeleistungen sind vielfach an ihr bisheriges Wohnviertel gebunden.

Diese zum Teil sehr individuellen Kriterien für eine Wohnungssuche sind für die geplante Unterstützung sehr herausfordernd. Häufig kann trotz höchster Kreativität und intensiven Einsatzes der Wohnungsberatung nicht immer ein passendes Wohnungsangebot unterbreitet werden.



**Unterstützung bei besonderem
Wohnungsbedarf**

Wohngeld

Wohngeld ist in Deutschland eine gesetzliche Sozialleistung. Grundlage hierfür ist das Wohngeldgesetz (WoGG) für Bürger*innen, die aufgrund eines geringeren Einkommens einen Zuschuss zu ihrer Wohnungsmiete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten ihres selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) erhalten.

Wohngeld wird auf Antrag durch die Städte/Gemeinden gewährt und zur Hälfte durch den Bund und die Länder finanziert.

Auswirkungen der Wohngeldnovelle

Die Wohngeldnovelle im Jahr 2023 brachte eine deutliche Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte zur Bewältigung ihrer Wohnkosten, eine Erweiterung des Kreises der Berechtigten sowie die finanzielle Berücksichtigung steigender Energiekosten.

Die administrative Bewältigung der Wohngeld-Reform beherrschte auch das Geschäftsjahr 2024. Insbesondere die weitere Einarbeitung der neuen und zunächst fachfremden Mitarbeiter*innen in die komplexe Rechtsmaterie sowie die Suche nach und der Bezug größerer Büroräume standen im Fokus.



Team Wohngeld

Wir, Efstratios Kamitsos, Mischa Bellinger, Nadia Sabanovic und Sascha Becker, stehen stellvertretend für alle unsere Kolleg*innen. Wohngeld ist wichtig für die Menschen, weil es ihnen hilft, die Kosten für ihre Miete oder die eigenen vier Wände zu decken. Besonders für Familien oder ältere Menschen mit geringem Einkommen ist das Wohngeld eine große Unterstützung. Mit der Wohngeldbewilligung können wir dazu beitragen, dass viele Kölner*innen ohne andere Sozialleistungen auskommen. Die Aufgabe macht uns große Freude.

Anzahl der Kölner Wohngeld-Haushalte

Monat	2022	2023	2024
Januar	7.011	16.118	11.232
Februar	7.217	7.604	12.098
März	7.274	15.333	12.657
April	7.548	8.579	13.025
Mai	7.682	9.301	13.551
Juni	7.813	9.953	14.062
Juli	7.808	10.519	13.978
August	17.676	10.715	14.225
September	8.141	11.240	14.391
Oktober	7.809	11.326	14.578
November	7.787	11.801	15.166
Dezember	8.020	12.477	15.755

Anmerkung: Im August 2022 erhielten regulär 7.886 Haushalte Wohngeld, zusätzlich erhielten 9.790 Haushalte den Heizkostenzuschuss I. Im Januar 2023 erhielten 9.186 weitere Haushalte den Heizkostenzuschuss II. Im März 2023 erfolgte die Nachzahlung ab Januar 2023 nach Fertigstellung der Neuprogrammierung durch das Land.

2024 konnten zwei dauerhafte Standorte der Wohngeldstelle in Köln-Lindenthal und in Köln-Kalk etabliert werden. Durch die beiden Standorte gibt es nun linksrheinisch und rechtsrheinisch für die Antragsteller*innen je eine Anlaufstelle: das Service-Büro. Dort können Unterlagen persönlich abgegeben, Auskünfte zum Bearbeitungsstand erteilt und Rückruffbitten aufgenommen werden.

2024 wurden insgesamt 47.063 Bescheide erlassen (2023: 54.112). In der Summe von 2023 sind einerseits einmalig 9.186

Bescheide zum Heizkostenzuschuss II (Januar 2023) enthalten. Zudem wurden im März 2023 nach Aktualisierung der Wohngeld-Software des Landes NRW zusätzlich zu den ursprünglichen Bewilligungen Neuberechnungen erstellt.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr 2024 Wohngeld in Höhe von 87,36 (2023: 68,23) Millionen Euro an Kölner Haushalte ausbezahlt, siehe auch Schaubild „Wohngeldzahlungen Köln“. Durchschnittlich hat 2024 jeder Wohngeldhaushalt monatlich Wohngeld in

Höhe von circa 368 (2023: 331) Euro erhalten. Im Dezember 2024 erhielten 15.755 (2023: 12.477) Kölner Haushalte Wohngeld.

Zum 1. Januar 2024 konnte das Dominium in der Tunisstraße als Übergangslösung aufgelöst werden. Dort hatten 2023 überwiegend studentische Hilfskräfte die zahlreichen Anrufe für die Wohngeldstelle entgegengenommen und verarbeitet, um die Sachbearbeiter*innen zu entlasten. Befristet bis zum 31. Dezember 2026 wurden 2023 rund 128 Stellen für verschiedene Aufgabenbereiche geschaffen. Zum 31. Dezember 2024 lag die Besetzungsquote dieser Stellen bei 63,98 Prozent.

Ausblick

Im letzten Quartal 2024 sind erneut personelle Vakanzen entstanden, deren zügige Besetzung Priorität hat.

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) verpflichtet Bund und Länder, seine Verwaltungsdienstleistungen auch über digitale Portale anzubieten. Die Wohngeldstelle Köln wird 2025 – nachdem die Beantragung online auch zuvor bereits möglich war – diesen neuen Onlineantrag des Landes verwenden.

Einerseits können Bürger*innen mithilfe von Benutzer*innenkonten persönliche Daten zur Wiederverwendung abspeichern. Andererseits bietet die Neuprogrammierung eine höhere digitale Verarbeitungsmöglichkeit, indem Angaben der Antragsteller*innen automatisiert in das Fachverfahren übernommen werden und erforderliche Unterlagen über das Portal einfach und direkt hochgeladen werden können.

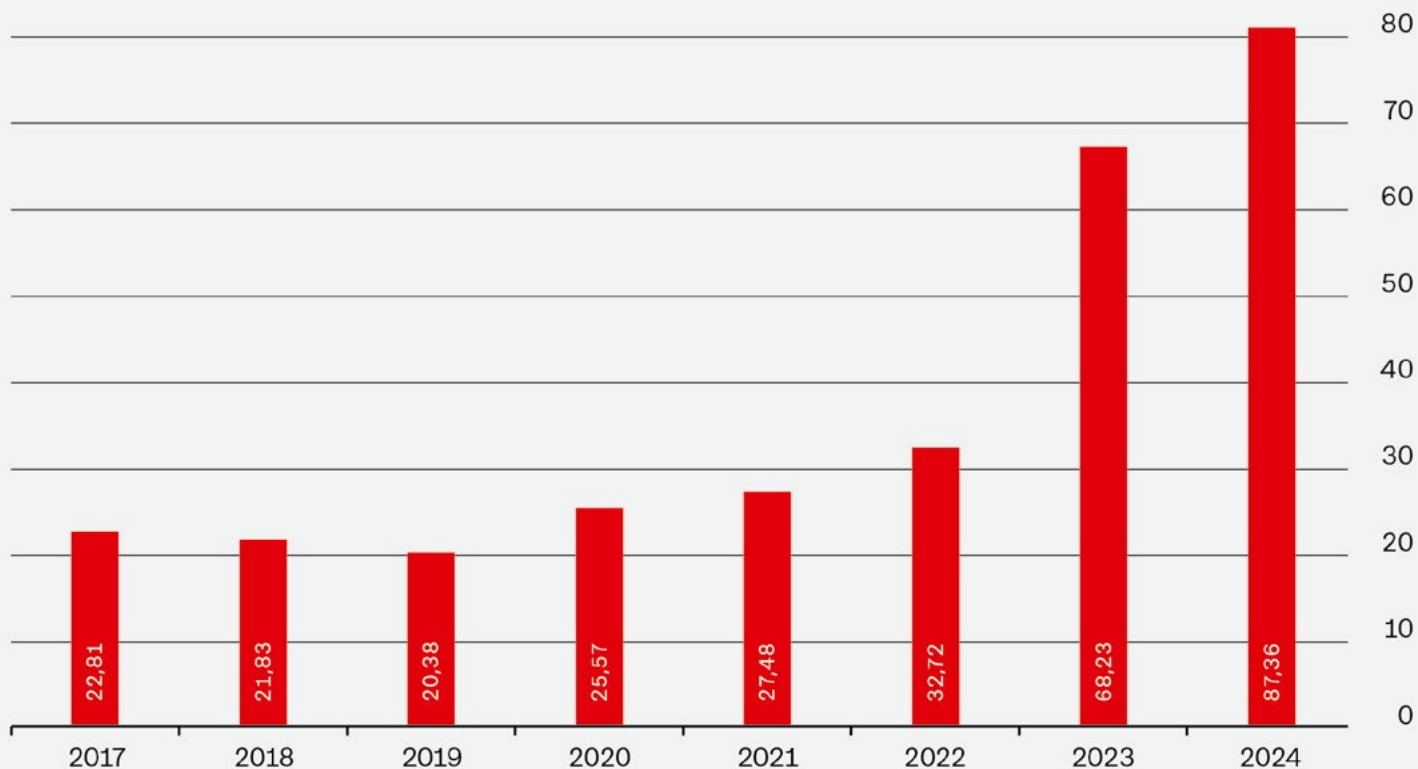


Team Verwaltung

Wir arbeiten in der Verwaltungsabteilung des Amtes für Wohnungswesen und kümmern uns fachbereichsübergreifend um alle Querschnittsthemen. Wir verstehen uns als interne „Möglichmacher*innen“ und haben den Anspruch, die Fachbereiche bestmöglich zu unterstützen. So leisten auch wir einen Beitrag zu einer qualitativ hochwertigen Erledigung der vielfältigen und interessanten Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen.

Wohngeldzahlungen Köln 2017 – 2024

in Millionen Euro



Durchschnittlich hat 2022 jeder Empfänger*innenhaushalt monatlich ein Wohngeld von rund 257 Euro (2021: 255 Euro) erhalten. Nach der Novelle 2023 waren es monatlich 331 Euro und im Berichtsjahr 368 Euro.

Damit soll insgesamt eine schnellere und sichere Übermittlung eines Wohngeldantrages erreicht und die Wohngeldstelle Köln moderner, noch digitaler und bürgerfreundlicher werden.

Weitere Informationen
zum Thema Wohngeld



Soziales und Innovatives Wohnen

Soziale, innovative und neue Wohnformen gewinnen weiterhin an Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und abseits von klassischen Familienstrukturen entstehen auch in Köln neue Wohn- und Lebensgemeinschaften. Dem muss sich auch der Wohnungsbau weiter anpassen. Neue Wohnmodelle sollen eine optimale Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität ermöglichen.

Zu diesen Wohnformen gehören neben dem schon bekannteren Mehrgenerationenwohnen beispielsweise auch Inklusiv- und Integrativwohnen, Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie Rollstuhlfahrer*innen, Senior*innen, LSBTIQ*, Alleinerziehende und Pflegewohngruppen für Demenzerkrankte oder auch betreute Wohngruppen für behinderte Menschen.

Inklusiv-Wohnen bedeutet, Menschen mit Behinderung eine möglichst weitgehende Teilhabe am alltäglichen Leben zu ermöglichen, zum Beispiel in Form einer gemeinsamen Wohngemeinschaft für behinderte und nichtbehinderte Menschen.

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

Die Informationsstelle im Amt für Wohnungswesen wurde Anfang 2020 eingerichtet. Diese besteht aus zwei Mitarbeiterinnen und

ist Anlaufstelle für interessierte Bürger*innen, Baugemeinschaften, Projektinteressierte und Grundstückseigentümer*innen zum Thema inklusives und integratives Wohnen sowie Wohnen im Alter. Ziel ist es, diese Wohnformen zu initiieren und umzusetzen. Dazu werden die benötigten Bedarfe von vulnerablen Gruppen herausgearbeitet, Investierende angesprochen und geeignete Objekte gesucht. 2023 wurde diese Informationsstelle von „Besondere Wohnformen“ in „Soziales und Innovatives Wohnen“ umbenannt.

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Universität zu Köln. 2009 hat die Stadt Köln die Teil-Finanzierung des bis dahin aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen.

Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine Wohnpartnerschaft mit Kölner Bürger*innen, die in einer größeren Wohnung oder in einem Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen. Anstelle von Mietzahlungen unterstützen die Studierenden ihre Wohnpartner*innen im Alltag, zum Beispiel durch Einkäufe, Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder bei der Gartenarbeit. Ebenso leisten sie ihnen Gesellschaft. Als Faustregel gilt, dass die Studierenden etwa so viel Hilfestunden

pro Monat leisten, wie sie Quadratmeter bewohnen. Pflegeleistungen sind als Ausgleich für das Wohnen ohne klassische Miete jedoch ausgeschlossen.

Der Kölner Wohnungsmarkt stellt auch Studierende, die ihr Studium in Köln aufnehmen, vor große Herausforderungen bei der Wohnungssuche. Hier leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Versorgung dieser Zielgruppe mit Wohnraum.

Die Stadt Köln hat hohes Interesse daran, dass die Studierenden gerne in Köln leben und sie ihre persönliche und berufliche Zukunft auch nach Abschluss ihres Studiums in der Domstadt suchen.

Nicht nur Senior*innen, sondern auch Allein-erziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung können Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Die Gruppe der Senior*innen ist mit rund zwei Dritteln am stärksten vertreten, das Interesse von Familien ist jedoch stark gestiegen.

Im Vordergrund stehen seit der Corona-Pandemie nicht mehr nur die Unterstützung, sondern besonders die sozialen Kontakte, die sich gerade bei den Älteren zum Beispiel durch den Verlust ihrer Lebenspartner*innen reduziert haben. Die Sorge vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist ebenfalls Grund für die Aufgeschlossenheit vieler älterer Menschen für diese alternative Wohnform.



**Wohnen für Hilfe –
Alternative für alle Generationen**

Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Senioren*innen-Netzwerken trägt dazu bei, dass mehr als die Hälfte der Wohnraum-anbieter*innen Senior*innen sind. Neben ihnen wurden im Jahr 2024 unter anderem auch wieder Familien und Menschen mit Behinderung für das Projekt registriert.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 142 (2023: 126) Studierende in die Kontakt-datenbank von Wohnen für Hilfe in Köln aufgenommen und 90 (2023: 61) interessierte Wohnraumanbieter*innen registriert. Aus 134 (2023: 91) Vermittlungsversuchen der Koordinator*innen des Projektes sind 63 (2023: 35) Wohnpartnerschaften entstanden. Rund ein Drittel der neu registrierten Wohnraumanbietenden sind Familien und Alleinerziehende. Wohnen für Hilfe wird somit als alternative Form des Zusammenlebens nicht nur von Senioren*innen gut nachgefragt.

Wohnen für Hilfe gibt es in über 30 deutschen Städten und Landkreisen

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

„Wohnen für Hilfe“ gibt es übrigens auch international. Im englischsprachigen Raum

sind sogenannte Homesharing-Modelle anzutreffen. Insgesamt gibt es vergleichbare Projekte in Österreich, der Schweiz, in Neuseeland, den USA, in Kanada, Belgien, Frankreich, Italien und Spanien.

Seit der Gründung von Wohnen für Hilfe in Köln wurden schon fast 1.000 Wohnpartnerschaften geschlossen. Diese Art des Zusammenwohnens hat sich in Köln bereits etabliert. Da Wohnen für Hilfe ein wichtiger Bestandteil bei der Wohnraumversorgung von Studierenden ist, fördert die Stadt Köln das Projekt mit einer Zuwendung für Personal- und Sachkosten.

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

Zur Internetseite von
„Wohnen für Hilfe – Köln“



Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil (PariSozial gGmbH Köln)

Aufgabe der Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil ist es, Kölner Bürger*innen ab dem 60. Lebensjahr und/oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung dabei zu unterstützen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden, sofern der Verbleib in ihrer Wohnung nicht mehr möglich ist.

Die Unterstützung umschließt auch Familien mit mehreren Kindern, Familien, die aus wirtschaftlichen Gründen in Wohnungsnot geraten sind sowie Familien mit internationaler Geschichte. Viele der Ratsuchenden beziehen Sozialleistungen.

Sie erhalten sowohl telefonisch, bei Hausbesuchen sowie in den Räumlichkeiten der Beratungsstelle umfangreiche Informationen und persönliche Beratung zur Wohnungssuche sowie dem Umzug in eine barrierefreie oder behindertenfreundliche Wohnung. Das umfassende Unterstützungsmanagement beinhaltet Antragstellungen zur Finanzierung eines Umzugs und auch die Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen und zu Behörden, wenn Betroffene aufgrund ihrer Situation diese Wege nicht alleine bewältigen können.

Die Beratung durch wohn mobil ist für alle Kölner*innen kostenlos. In der Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen, das die Arbeit von wohn mobil mit einer Zuwendung für die Finanzierung von drei Berater*innen-Stellen unterstützt, gelang es, 2024 insgesamt 60 Ratsuchenden zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder ihren Wohnungsumzug zu organisieren. Darüber hinaus wurden 2024 fast 600 telefonische Erst- und Umzugsberatungen geleistet und in der Folge 337 Fälle bearbeitet.

Die Zahl der Anfragen ist im Vergleich zu den Vorjahren stabil geblieben. Neben der Hauptzielgruppe, den über Sechzigjährigen, fragen weiterhin vermehrt Familien mit mehreren Kindern, in Wohnungsnot geratene Personen und Menschen mit Migrationshintergrund an.

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

Zur Internetseite von
„wohn mobil“



Neues Wohnen im Alter e.V. (NWia e.V.) Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften

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

2024 wurden rund 110 Menschen individuell, persönlich, telefonisch, per E-Mail oder auch per Video-Konferenz beraten und begleitet.

Über Netzwerktreffen und Teilnahme an diversen Online-Fachveranstaltungen konnte der NWiA e.V. weitere interessierte Personen mit seinem spezifischen Profil und fundierten Diskussionsbeiträgen erreichen.

Eine indirekte Reichweite ergibt sich zum Beispiel über das Internet, Publikationen wie zum Beispiel „Kölner Leben“ oder Newsletter wie der des „Forums Gemeinschaftliches Wohnen“.

Der von NWiA e.V. organisierte Runde Tisch traf sich im Jahr 2024 zu sieben Sitzungen. Über eine eigene Mailadresse kommuniziert dieses Netzwerk direkt und erkennbar. Dort treffen sich, meist in Video-Konferenzen, Aktive aus bestehenden Projekten mit Menschen aus planenden Gruppen zum Erfahrungs- und Wissensaustausch. Der Verein engagiert sich gemeinsam mit über 20 weiteren erstunterzeichnenden Organisationen in dem im Januar 2020 gegründeten Mehr-als-Wohnen-Pakt Köln. Dieser will dazu beitragen, den Kölner Immobilienmarkt wieder stärker am Gemeinwohl der Stadtgesellschaft auszurichten.

Die Anzahl der Einzelpersonen in einem Alter ab Mitte 50, die über Alternativen zu ihrer aktuellen Wohnform nachdenken, nimmt in der Beratung stetig zu.

Die Projektgruppe „Tür an Tür 55plus“ wird von dem NWiA e.V. seit mehreren Jahren aufgebaut und begleitet. Geplant ist, dass die Gruppe im Rahmen einer Überbauung einer Supermarkt-Filiale in Köln-Ehrenfeld acht bis zehn altengerechte Wohnungen auf einer Etage beziehen kann. Auch 2024 stand der

NWiA e.V. in engem Kontakt mit der Projektentwicklerin der Supermarkt-Filiale. Männer, Frauen und Diverse ab 55 Jahren wollen in der geplanten Bebauung gemeinschaftlich zusammenwohnen.

Respekt, Wertschätzung, Hilfsbereitschaft sind Voraussetzung, Interessen und Aktivitäten sollen miteinander geteilt werden. Man möchte füreinander da sein, demokratische und ökologische Werte gemeinsam vertreten. Die Gruppe ist offen für Engagement in der Nachbarschaft und im Wohn-Quartier. Dies ist nur ein Beispiel für eine Projektgruppe, die in Köln auf der Suche ist nach einem/r Investor*in und einem Grundstück.

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

Zur Internetseite
des NWiA e.V.



WohnPortal Köln-Bonn

Ein zusätzliches Projekt des Vereins NWiA e.V. ist das WohnPortal Köln-Bonn, das auch für die Stadt Köln relevant ist. Das Wohnportal ist Mitte 2022 für innovative, gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen für die Region Köln gestartet. Dort besteht die Möglichkeit der Information, Gleichgesinnte zu finden und sich als Projektgruppe oder Einzelperson für bestehende oder künftige Wohnprojekte einzutragen. Weiterhin werden dort Neuigkeiten aus der Arbeit der Kommunen

Bezahlbares Wohnen ermöglichen

bekannt gegeben; ebenfalls gibt es Informationen über Förderprogramme sowie geplante Termine.

Der Bereich Soziales und Innovatives Wohnen des Amtes für Wohnungswesen wurde von Beginn an in dieses Projekt involviert und ist an der Entwicklung des Portals beratend beteiligt. Seit 2023 nimmt neben den Städten Köln und Bonn auch die Stadt Brühl an dem Projekt teil.

Zur Internetseite des
WohnPortals Köln-Bonn



Mehrgenerationenwohnen

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

Das seinerzeit zur Verfügung gestellte Budget von 850.000 Euro wurde in fünf Pilotprojekte investiert. Die Mehrgenerationen-Wohnprojekte befinden sich in den Kölner Stadtteilen Niehl, Nippes, Ehrenfeld, Poll und Höhenberg. Investorin war die GAG Immobilien AG (GAG), die in enger Zusammenarbeit mit den Projektgruppen die Wohnprojekte realisiert hat. Die

entsprechenden Projekte sind auf der Internetseite der Stadt Köln zu finden:

Zur Internetseite von Soziales
und Innovatives Wohnen



Nach dem Start mit „Ledo“ in 2009, einem inklusiven Mehrgenerationen-Wohnprojekt, hat die GAG inzwischen viele weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Bewohner*innenvereinen erfolgreich umgesetzt. Informationen über alle Projekte finden sich auf der Internetseite der GAG:

Zur Internetseite
der GAG Immobilien AG
Mehrgenerationenhäuser/
weitere Wohnformen



Weiterhin wirkt die Beratungsstelle „Soziales und Innovatives Wohnen“ auch darauf hin, dass weitere Wohnungsgesellschaften und private Investor*innen den Mehrwert dieser Wohnform erkennen und künftig entsprechende Projekte entwickeln werden.

Ambulantes Wohnen für verschiedene Zielgruppen

Wachsender Beliebtheit erfreut sich auch die ambulante Wohngemeinschaft als Alternative zu den herkömmlichen Pflegeeinrichtungen. Diese gemeinschaftliche Wohnform bietet ein Zusammenleben in kleinerem Rahmen mit maximal zehn Wohneinheiten innerhalb einer großen Wohnung mit integrierten Gemeinschaftsflächen.

Wo es das Krankheitsbild erforderlich macht, ist eine 24-Stunden-Betreuung gewährleistet und pflegebedürftige Menschen beziehungsweise ihre Angehörigen haben Entscheidungsfreiheit in der Wahl des Pflegedienstes. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen der jeweiligen Person ein hohes Maß an Lebensqualität und Individualität erhalten.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Die Betreuung ist speziell auf die Bedürfnisse der zu betreuenden Menschen zugeschnitten. Da sie aktiv in die Gestaltung ihres Alltags einbezogen werden, können sie ihre persönlichen Ressourcen und Fähigkeiten stabilisieren und länger erhalten. Die Wohngruppen für jeweils acht Personen haben eine Größe von rund 360 Quadratmetern. Die Zimmer haben eine Größe von 14 bis 33 Quadratmetern.

In jeder Wohngemeinschaft haben alle Mitbewohner*innen ein eigenes Zimmer, das individuell eingerichtet werden kann. Die meisten Zimmer haben ein eigenes Bad sowie einen Telefon- und Fernsehanschluss. Die Gemeinschaftsräume werden gemeinschaftlich eingerichtet. Die Küche wird meist von den Vermieter*innen vorgehalten. Die Gärten werden als Sinnesgärten angelegt und gefördert.

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

Ambulantes Wohnen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung

Eine weitere Form ambulanter Wohngruppen gibt es für Menschen mit Behinderung. Das Raumprogramm ist vergleichbar mit dem der Demenzwohngruppen. Die Wohngruppengröße variiert zwischen vier und acht Personen.

In der Regel wird auch hier eine 24-Stunden-Betreuung vorgesehen. Tagsüber sind die Bewohner*innen vielfach in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung tätig. Die Menschen werden auch täglich durch einen Träger betreut. Diese Wohngruppen gibt es unter anderem in den Stadtteilen Niehl, Vingst, Merheim, Dünnwald, Dellbrück und Ostheim. Weitere Projekte dieser Art sind in Planung.

Tag des offenen Wohnprojekts

2024 wurde der traditionelle Wohnprojektetag in einem anderen Format präsentiert. Die Veranstaltung fand vom 16. bis 17. März statt. Mehr als 30 gemeinschaftliche Wohnprojekte und Initiativen in Köln und im nahen Umland öffneten ihre Pforten.

Mitgemacht haben Projekte, die zum Teil schon seit Jahren existieren, sowie Projektinitiativen, die in der Planung sind und noch Mitglieder suchen. Interessierte konnten schon bestehende Projekte vor Ort „unter die Lupe“ nehmen und erfahren, wie ein solches gemeinschaftliches Wohnprojekt konkret aussieht, wie dort gelebt wird und welche Menschen darin zusammenwohnen. Schon lange vor dem Veranstaltungstag waren die begehrten Besichtigungstermine ausgebucht.

Das Haus der Architektur Köln bot parallel zu den Besichtigungen auch Informationen über

„gemeinschaftliches Wohnen“, unter anderem mit Diskussionen und Vorträgen zu diesem Thema an. Claudia Denz aus dem Bereich Soziales und Innovatives Wohnen war ebenfalls vor Ort und stand für Fragen zur Verfügung. Sie resümierte positiv: „Eine hervorragend organisierte Veranstaltung, weit weg von der Theorie und nah dran an der Realität von Wohnen in Gemeinschaft!“.

Eine Wohn(t)raumparty am Abend mit Möglichkeiten zum Austausch und zur Vernetzung bildete den gelungenen Abschluss des Tages des offenen Wohnprojekts. Einige Projekte hatten eine so große Nachfrage, dass sie den Bürger*innen zeitnah weitere Gelegenheiten zur Besichtigung eröffneten.

Die Veranstaltung wurde durch das Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen gemeinsam mit der MitStadtZentrale Köln organisiert.



**Geförderter Mietwohnungsbau
Köln-Kalk**

Wohnraum schützen



Wohnungsaufsicht

Die Kommunen arbeiten im Rahmen der Wohnungsaufsicht darauf hin, dass die gesetzlich definierten Mindestanforderungen an Wohnraum eingehalten und Missstände beseitigt werden. Rechtsgrundlage ist das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW)). Dieses Gesetz regelt sowohl die Wohnungsaufsicht als auch den Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung.

Die kommunale Wohnungsaufsicht sorgt dafür, dass die Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum eingehalten werden. Bei den Anforderungen geht es hingegen nicht darum, Modernisierungen einzufordern, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

Nach § 5 des WohnStG NRW sind die Mindestanforderungen an den Zustand und die Ausstattung von Wohnraum insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

1. die zentrale Stromversorgung oder bei Zentralheizungen die zentrale Versorgung mit Heizenergie fehlt oder ungenügend ist,
2. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen fehlen oder ungenügend sind,
3. die Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,
4. die Voraussetzungen zum Anschluss eines Herdes oder einer Kochmöglichkeit, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlen oder ungenügend sind,

5. kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht,
6. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat oder
7. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

Die wohnungsrechtlichen Bestimmungen sind darauf ausgerichtet, Verfügungsberechtigte, dies sind in der Regel die Eigentümer*innen, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung von Wohnraum nicht nachkommen, behördlich hierzu veranlassen zu können. Bei entsprechenden Erkenntnissen soll mit den Verfügungsberechtigten vorrangig eine freiwillige Mängelbeseitigung erreicht werden. Wenn Eigentümer*innen zu einer Mängelbeseitigung nicht bereit sind, kann die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen anordnen, die Mindestanforderungen an Wohnraum herzustellen.

Bei Bedarf kann dies auch mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden. Um der behördlichen Anordnung Nachdruck zu verleihen, wird in der Regel ein Zwangsgeld angedroht für den Fall der Nichterfüllung. Das Wohnraumstärkungsgesetz NRW schränkt insoweit die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz rechtlich zulässig ein.

Wenn die Mindestanforderungen an Wohnraum in gravierender Weise nicht erfüllt werden, ist das Einschreiten der Wohnungs-

aufsicht stets gerechtfertigt. Das technische Personal des Amtes für Wohnungswesen untersucht den betroffenen Wohnraum vor Ort. Wird hierbei ein fehlerhaftes Nutzungsverhalten festgestellt, kann die Unterschreitung der Mindestanforderungen nicht den Verfügungsberechtigten angelastet werden.

Bei der Mehrzahl dieser Fälle handelt es sich um Feuchtigkeitsschäden und die daraus resultierende Schimmelpilzbildung. Hinweise auf derartige Mängel erhält die Wohnungsaufsicht oft durch die Mieter*innen des Wohnraums selbst. Aber auch das Gesundheitsamt und das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln geben entsprechende Hinweise. Im Berichtsjahr erhielt die Wohnungsaufsicht insgesamt 265 (2022: 289) Mängelanzeigen, 176 (2022: 209) Verfahren wurden abgeschlossen.

In mehr als der Hälfte der Fälle führt schon die technische Begutachtung der Mängel oder spätestens die schriftliche Anhörung der Eigentümer*innen dazu, dass sie die gesetzlichen Mindestanforderungen wiederherstellen und weitere behördliche Schritte durch die Wohnungsaufsicht entbehrlich sind.

In 23 (2022: 33) Fällen ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer*innen lagen. Dabei handelte es sich überwiegend um die Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz in Wohnungen, hervorgerufen durch fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten. In diesen Fällen informieren die städtischen Bediensteten die Nutzer*innen der Wohnung über richtiges Heizen und Lüften von Wohnräumen. Die Wohnungsauf-

sicht hat hierzu den Flyer „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ aufgelegt, der im Rahmen dieser Beratungen ausgehändigt wird.



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

Die übrigen Verfahren wurden nach der Durchführung ordnungsbehördlicher Maßnahmen beendet oder konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden: In letzteren Fällen war entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel nicht gegeben – weil eine wesentliche Einschränkung der gesetzlichen Mindeststandards letztlich nicht vorlag – oder der Zutritt zu der betreffenden Wohnung zur Überprüfung möglicher Mängel wurde nicht gestattet.

Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle ist als Schranke der grundgesetzlich garantierten Vertragsfreiheit zu verstehen. Sie ist ein preispolitisches Instrument zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand, der in Köln rund 93 (2023: 93) Prozent des Gesamtbestandes ausmacht.

Der Gesetzgeber hat bei der Mietpreiskontrolle jedoch nicht das Ziel, die Preisbildung am Markt außer Kraft zu setzen, indem etwa ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Die kontroversen politischen Diskussionen und rechtlichen

Auseinandersetzungen um die sogenannte „Mietpreisbremse“ haben die rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Regelung eines Höchstmietenniveaus deutlich gemacht. Genau dies wird aber mit „Mietpreiskontrolle“ nicht verfolgt.

Bei der Mietpreiskontrolle geht es vielmehr darum, bei unangemessen hohen Entgelten für die Vermietung von Wohnräumen behördlich einschreiten zu können. Geregelt ist die Mietpreiskontrolle im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Die Wohnungsbehörden haben damit die Möglichkeit einzugreifen,



Bezahlbares Wohnen ermöglichen

wenn eine erhöhte Wohnraumnachfrage dazu ausgenutzt wird, Mietpreise unangemessen in die Höhe zu treiben. Dabei muss rechtlich deutlich zwischen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher unterschieden werden, auch wenn umgangssprachlich gerne beides als Mietwucher bezeichnet wird.

Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStrG ist eine Ordnungswidrigkeit, die im Streitfall vor dem Amtsgericht verhandelt wird. Unterhalb des Strafrechts werden durch die Wohnungsbehörde unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und gegebenenfalls mit Bußgeld geahndet.

Solche Verfahren sollen darauf hinwirken, dass ein überhöhter Mietzins auf das zulässige Maß abgesenkt wird. Als Vergleichsmaßstab dient hierbei die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Kölner Mietspiegel (KMSP). Im Berichtsjahr galt der KMSP von 2023.

Die Wohnungsbehörde darf im Rahmen der Verfahren der Mietpreisüberhöhung gesetzlich auch anordnen, dass die durch eine Mietpreisüberhöhung ordnungswidrig erzielten Mehrerlöse abgeführt werden. Außerdem können die hieraus Geschädigten die Rückerstattung dieses gesetzeswidrigen Mehrerlöses beantragen.

Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 WiStrG ist auszugehen, wenn ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum dazu ausgenutzt wird, eine Miete zu fordern, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Kölner Mietspiegel um mehr als 20 Prozent

übersteigt. Bei der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung werden die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung durch den Außendienst des Amtes für Wohnungswesen detailliert ermittelt.

Auf dieser Grundlage wird unter Berücksichtigung des Jahres der Bezugsfertigkeit des Wohnraums die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Allerdings hat der Bundesgerichtshof (BGH) in den letzten Jahren die Anforderungen für eine ahndungswürdige Mietpreisüberhöhung hoch angesetzt: So wurde entschieden, dass bei der Beurteilung, ob Vermietende mit ihrer Mietforderung „ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausnutzen“, nicht nur auf den Wohnungsmarkt eines einzelnen Stadtteils abgestellt werden darf. Maßgeblich ist die Marktlage im gesamten Stadtgebiet (BGH VIII ZR 44/04).

Außerdem kann von einem „Ausnutzen einer Mangellage“ dann keine Rede sein, wenn Mietende freiwillig, das heißt trotz objektiv bestehender Ausweichmöglichkeiten, den Mietvertrag mit einer überteuerten Miete unterschrieben haben. Mietende müssen immer konkret darlegen, dass sie sich beim Abschluss des Mietvertrages in einer Zwangslage befunden haben und nicht ohne weiteres auf eine andere Wohnung hätten ausweichen können. Zudem müssen sie alles versucht und unternommen haben, um eine günstigere Wohnung anzumieten (BGH VIII ZR 190/03).

Über Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird das Amt für Wohnungswesen sowohl durch Anzeigen betroffener Mieter*innen als auch durch Hinweise des Amtes für Soziales,



Wohnraum erhalten und schützen

Arbeit und Senioren oder des Jobcenters Köln informiert. Auch der Mieterverein Köln e.V. oder soziale Einrichtungen machen auf solche Verdachtsfälle aufmerksam.

Bedingt durch die hohen Hürden der Rechtsprechung des BGH wurden im Jahr 2024 lediglich sieben (2023: keine) Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung neu aufgegriffen. In einem Fall wurde ein Bußgeld gegen den Vermieter festgesetzt. Fünf (2023: vier) bereits anhängige Verfahren wurden abgeschlossen.

Mietwucher

Im Unterschied zur Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher um einen Straftatbestand (§ 291 Strafgesetzbuch – Wucher). Von Mietwucher wird dann gesprochen, wenn die Mietforderung in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung der Vermieter*in steht und dabei eine individuelle

Zwangssituation der Mieter*in ausgenutzt wird. Persönliche Zwangslagen können beispielsweise die Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche sein.

In Fällen von Mietwucher wird die Staatsanwaltschaft Köln tätig. Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen leistet der Staatsanwaltschaft in diesen Fällen Amtshilfe durch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete inklusive der zuvor genannten örtlichen Prüfungen bei der Mietpreisüberhöhung. Bestätigen die weiteren Ermittlungen der Staatsanwaltschaft das Merkmal der „individuellen Zwangslage“ nicht, gibt die Staatsanwaltschaft den Fall an das Amt für Wohnungswesen ab zur Überprüfung einer Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStrG, also einer Ordnungswidrigkeit.

Verbot der Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums

Der angespannte Kölner Wohnungsmarkt erfordert seit Jahren, Wohnraum vor Abbruch, dauerhaftem Leerstand, Umwandlung in Gewerberaum oder einer Nutzung zur Kurzzeitvermietung – etwa als Ferienwohnungen – zu schützen. Ziel ist es, den in Köln verfügbaren Wohnraum zum Wohnen zu erhalten.

Köln hat bereits seit einigen Jahren einen erhöhten Wohnungsbedarf. Dies hat unter anderem zur Folge, dass seit 1. Juli 2020 die Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen auch für Köln gilt. Diese Verordnung eröffnet die Anwendbarkeit der §§ 556d, 558 und 577a BGB für konkret benannte Gebiete in Nordrhein-Westfalen. In diesen Gebieten ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Das Gebiet der Stadt Köln ist darin aufgeführt und somit Teil dieser Gebietskulisse.

Zum Schutz des in Köln verfügbaren Wohnraums ist nach dem Ende der Geltungsdauer der Zweckentfremdungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen Ende 2006 zum 1. Juli 2014 erstmals eine kommunale Satzung zum Schutz vor ungenehmigter Zweckentfremdung und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) in Kraft getreten. Rechtsgrundlage hierfür war § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen (WAG NRW). Diese Satzung wurde zum 1. Juli 2019 durch eine inhaltlich neugefasste und erweiterte Wohnraumschutzsatzung abgelöst.

Für den öffentlich geförderten Wohnraum ist das Verbot der Zweckentfremdung in § 21 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) geregelt (vergleiche Seite 53).

Mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) zum 1. Juli 2021 wurde der Schutz von freifinanziertem Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Während der Wohnraumschutz seit 2014 in Köln lediglich auf kommunalen Satzungen beruhte, regelt nun das neue Wohnraumstärkungsgesetz unmittelbar die wesentlichen Definitionen, Gebote und Verbote zur Zweckentfremdung von Wohnraum.

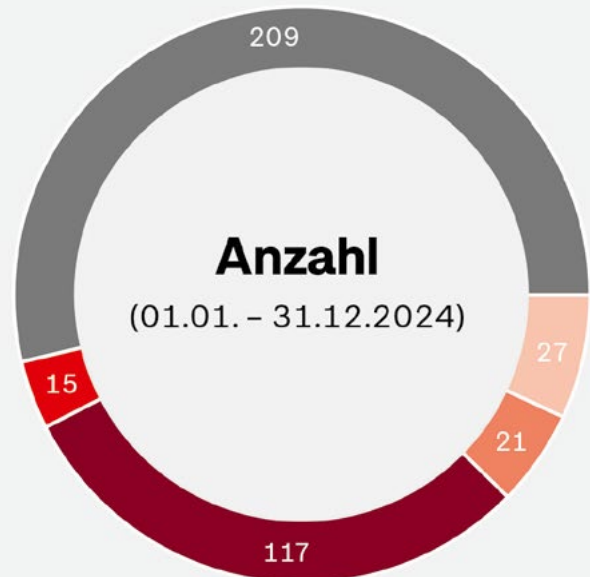
Die gesetzlichen Regelungen zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung gelten in allen Kommunen Nordrhein-Westfalens, die aufgrund einer besonders angespannten örtlichen Wohnungsmarktlage eine Satzung zum Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung erlassen haben.

Neben Köln waren dies in Nordrhein-Westfalen bislang die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf und Münster. Seit Oktober 2024 gilt dies auch für die Stadt Wesseling.

Die Stadt Köln hat die seit 2019 gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 1. Juli 2021 neu gefasst und an die gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW angepasst. Schon seit der Satzung von 2019 unter-

Neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



liegt Wohnraum jeder Art dem Schutzbereich des Zweckentfremdungsverbotes, also neben Miet- und Genossenschaftswohnungen auch Einfamilienwohnhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen.

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

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

genehmigungspflichtig.

Wird ausnahmsweise eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum erteilt, so geschieht dies regelmäßig mit der Auflage, dass für den wegfallenden Wohnraum entsprechender Ersatzwohnraum im Kölner Stadtgebiet bereitgestellt werden muss.

Das Wohnraumstärkungsgesetz sowie die Kölner Wohnraumschutzsatzung legen die nachfolgend genannten Anforderungen an Ersatzwohnraum fest:

- › Ersatzwohnraum muss auf Kölner Stadtgebiet neu geschaffen werden.
- › Zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum muss ein zeitlicher Zusammenhang bestehen.
- › Die Verfügungsberechtigung muss übereinstimmen.

- › Der Ersatzwohnraum muss bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen.
- › Wegfallender familiengerechter Wohnraum soll durch ebensolchen ersetzt werden.
- › Der Ausstattungsstandard des Ersatzwohnraums darf den des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums nicht deutlich überschreiten.

Mit diesen Anforderungen können bei der Errichtung von Ersatzwohnraum Luxusneubauten verhindert werden, die breiten Schichten der Bevölkerung üblicherweise aufgrund höherer Mieten nicht zugänglich sind.

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

In den Antragsverfahren wird geprüft, ob im Einzelfall die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach der Wohnraumschutzsatzung erteilt werden kann. In Wiederzuführungsverfahren ermittelt das Amt für Wohnungswesen, ob eine Zweckentfremdung vorliegt.

Mit sogenannten Negativbescheinigungen wird Antragsteller*innen bestätigt, dass die geplante anderweitige Nutzung von Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

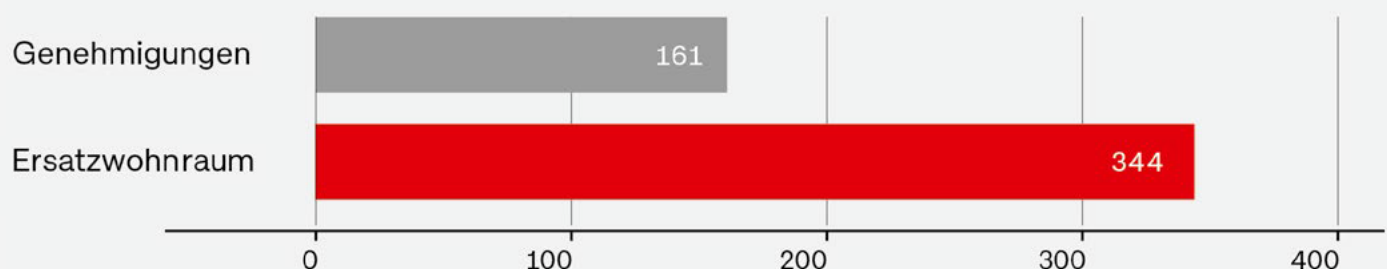
Eigentümer*innen haben im Berichtsjahr für insgesamt 389 (2023: 336) Wohneinheiten Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung oder Negativattestes gestellt.

Wohnraumschutz und
Zweckentfremdungsverbot



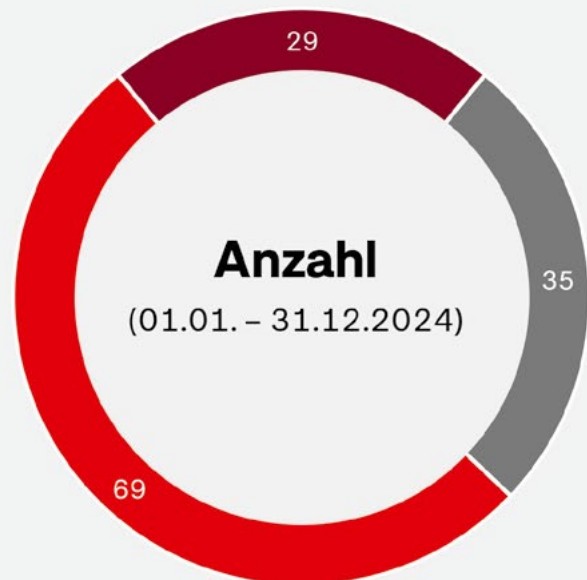
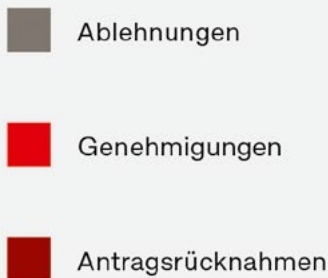
Genehmigungen und Ersatzwohnraum

Anzahl Wohneinheiten (01.01. – 31.12.2024)



Abgeschlossene Antragsverfahren

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



Bußgeldverfahren

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung ist verboten und kann nach dem WohnStG NRW und der Kölner Wohnraumschutzsatzung mit einem Bußgeld geahndet werden. Seit 1. Juli 2021 sieht das WohnStG NRW Geldbußen bis zu 500.000 Euro je betroffener Wohneinheit vor. 2024 wurden insgesamt 83 (2023: 182) Bußgeldverfahren eingeleitet. Diese betreffen jeweils mindestens eine, können aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen. Insgesamt betrafen die Bußgeldverfahren 126 (2023: 232) Wohneinheiten.

Kurzzeitvermietung von Wohnraum

Beachtlich ist die zunehmende Anzahl der Zweckentfremdung von Wohnungen in Köln, die dauerhaft für die Kurzzeitvermietung, zum Beispiel an Tourist*innen, verwendet und

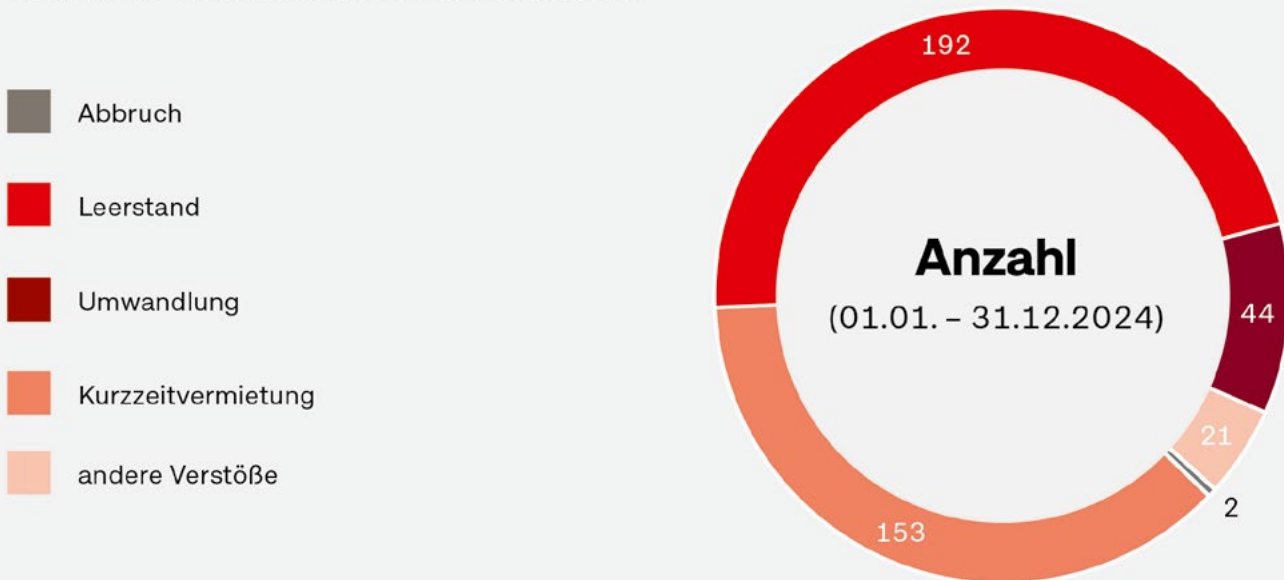
damit dem regulären und ohnehin angespannten Wohnungsmarkt entzogen werden. Köln ist hiervon vergleichbar betroffen wie andere Metropolen. Kritisch sieht die Stadt Köln, dass die ursprüngliche Idee eines „homesharing“, das Teilen von Wohnungen, was auf Gegenseitigkeit oder Erstattung der Selbstkosten beruht, zu einem durchökonomisierten Geschäftsmodell entwickelt wurde, das die Wohnungsversorgung zusätzlich belastet.

Derartige Nutzungen erfolgen häufig ohne die erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Eine von der Stadt Köln beauftragte wissenschaftliche Studie¹ des Instituts für Wirtschaftspolitik der Universität zu Köln (2020)

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

Neu eröffnete Wiederzuführungsverfahren

Betroffene Wohneinheiten nach Fallgruppen



belegt die deutliche Zunahme von Angeboten der Kurzzeitvermietung seit 2007.

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

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

Das WohnStG NRW zählt lediglich Beispiele auf, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt. Die Kurzzeitvermietung ist hiervon nur eines, nicht das Einzige und nicht abschließend. So kann auch eine Vermietung von Wohnraum für einen längeren Zeitraum eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung sein, wenn Mieter*innen nur vorübergehend, übergangsweise oder provisorisch dort unterkommen.

Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen
Seit 1. Juli 2022 ist

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

- › jede Werbung und das Verbreiten von Angeboten zur Kurzzeitvermietung ohne WID – auch durch Online-Portale oder in Publikationen – unzulässig und eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld geahndet werden kann.

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

Die Vergabe von WID erfolgt durch ein durch das Land NRW bereitgestelltes Online-Verfahren. In diesem Verfahren müssen sich alle Bürger*innen registrieren, die in Köln Kurzzeitvermietung anbieten wollen.

Für jede zur Kurzzeitvermietung angebotene Wohnung ist dabei eine separate WID erforderlich. Nur für diejenigen Fälle, in denen Bürger*innen eine nach dem Gesetz genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung (maximal 90 Tage pro Kalenderjahr) beabsichtigen, werden WID in diesem Online-Verfahren automatisiert vergeben.

Die Anbieter*innen dieser genehmigungsfreien Variante von Kurzzeitvermietung müssen außerdem im Online-Verfahren die tatsächlichen Belegungstage in einem Belegungskalender dokumentieren. Dadurch kann nachvollzogen werden, ob der genehmigungsfrei mögliche Zeitraum von 90 Tagen nicht überschritten wird.

Für Studierende gilt für die selbstgenutzte Wohnung eine Sonderregelung. Sie ermöglicht Kurzzeitvermietung genehmigungsfrei bis zu 180 Tage pro Kalenderjahr. Der Nachweis des Studierendenstatus wird durch das Amt für Wohnungswesen überprüft und die WID daher nicht automatisiert erteilt.

Wer beabsichtigt, Kurzzeitvermietungen für mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr anzubieten, benötigt hierfür eine Zweckentfremdungsgenehmigung. Nach Registrierung in dem Online-Verfahren zur Anforderung einer WID prüft das Amt für Wohnungswesen in jedem Einzelfall die Genehmigungsfähigkeit.

Zudem verpflichtet das WohnStG NRW Bürger*innen, die für ihr Kurzzeitvermietungs-Angebot keinen Wohnraum nutzen, sondern etwa zur gewerblichen Nutzung gewidmete Räume, bei der Bewerbung ihres Angebotes (online oder gedruckt) ebenfalls eine WID anzugeben. Dadurch sollen Missbrauchsmöglichkeiten von Beginn an verringert werden. Auch in diesen Fällen wird die WID erst erteilt, nachdem das Amt für Wohnungswesen die Widmung der Räume, beispielsweise anhand der Baugenehmigung, überprüft hat und kein Wohnraum vorliegt.

Das Registrierungsverfahren erleichtert daneben auch den im WohnStG NRW festgeschriebenen Datenaustausch mit den Steuer- und Finanzbehörden. Dadurch kann die korrekte Abführung von Steuern und Abgaben leichter nachvollzogen werden. Verstöße gegen die Regelungen im WohnStG NRW zur WID werden mittels Bußgeldverfahren geahndet.

Kurzzeitvermietungen – erteilte WID (jeweils am 31. Dezember)

Stadt	Aachen	Münster	Bonn	Dortmund	Düsseldorf	Köln
2022*	287	437	455	506	1.530	2.560
2023	413	564	574	813	2.155	4.294
2024	567	708	739	1.298	3.054	6.156

* = Anmeldungen im Online-Verfahren seit 1. Juli 2022

In Köln wurden bis 31. Dezember 2024 insgesamt 6.156 (2023: 4.294) WID erteilt. Damit liegt Köln an der Spitze aller betroffenen Kommunen mit Wohnraumschutzsatzung in Nordrhein-Westfalen.

Die Zahlen der Stadt Wesseling sind noch nicht Teil der vorstehenden Übersicht, weil dort die Nutzung der Online-Plattform erst nach dem Stichtag 31. Dezember 2024 aufgenommen wurde.

Leerstand von Wohnraum

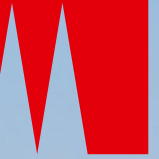
Auch ein längerfristiger Leerstand von Wohnraum verknappt das verfügbare Wohnungsangebot in Köln. Leerstand einer Wohnung gilt dann als Zweckentfremdung, wenn er länger als sechs Monate andauert. Diese großzügige gesetzliche Regelung ermöglicht es Eigentümer*innen von Mietwohnraum, bei einem Mieter*innenwechsel möglicherweise nötige Reparaturen und Instandsetzungen binnen sechs Monaten vorzunehmen, ohne wegen diesem Leerstand das Amt für Wohnungswesen kontaktieren zu müssen. Auch mögliche organisatorische Probleme bei einem Mieter*innenwechsel lassen sich in diesem Zeitfenster in aller Regel ausräumen.

Falls jedoch eine Weitervermietung nicht binnen sechs Monaten erfolgen kann, sind Eigentümer*innen dazu verpflichtet, den Leerstand ihres Wohnraumes unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen anzuzeigen und die Gründe für den Leerstand darzulegen und zu belegen. Aufgrund dieser Angaben wird entschieden, ob dieser länger andauernde Leerstand (Zweckentfremdung von Wohnraum) genehmigt werden kann.

Das Amt für Wohnungswesen begegnet der Zweckentfremdung von Wohnraum durch eine intensivierte Verfolgung aller Verstöße gegen das WohnStG NRW und die Kölner Wohnraumschutzsatzung. Dabei unterstützt auch ein Ermittlungsdienst, der im ganzen Stadtgebiet Kölns im Einsatz ist.

Im Hinblick auf die zunehmend arbeitsintensiven und höchst unterschiedlichen Verfahren der Wohnungsaufsicht mussten 2024 Priorisierungen vorgenommen werden. Insbesondere waren auch die personellen Ressourcen nicht ausreichend. Diese Priorisierungen erfolgten im Wesentlichen zugunsten der Bearbeitung von Fällen, in denen gesundheitliche Gefahren für die Bewohnenden drohten, etwa durch Schimmelbildung.

**Schutzbedürftige
sicher unterbringen**



Unterbringung von Geflüchteten

Gesetzliche Grundlagen

Die Stadt Köln ist als Kommune in Nordrhein-Westfalen gemäß §§ 1, 2 Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW (FlüAG) gesetzlich verpflichtet, Geflüchtete unterzubringen, die ihr durch die Bezirksregierung Arnsberg zugewiesen werden.

Dies sind Asylbewerber*innen, die sich noch im Asylverfahren befinden sowie Geflüchtete in anderen aufenthaltsrechtlichen Verfahren. Darunter auch solche, die aus politischen oder humanitären Gründen in Kontingenten aufgenommen werden, wie zum Beispiel Ortskräfte aus Afghanistan.

Auch unerlaubt Eingereiste, die unmittelbar nach Köln gekommen sind, sind vorübergehend unterzubringen (§ 1 Abs. 3 FlüAG).

Zahlen, Daten, Fakten

Die Zahl der vom Amt für Wohnungswesen städtisch untergebrachten Geflüchteten sank von 10.427 (Stand 1. Januar 2024 (2023: 10.839)) auf 9.327 (Stand 31. Dezember 2024 (2023: 10.427)), wobei im Juni 2024 der niedrigste Stand des Jahres mit 8.700 Geflüchteten zu verzeichnen war.

Dies war auch darauf zurückzuführen, dass das Land Nordrhein-Westfalen zunächst seine

Erstaufnahmeeinrichtungen belegt und die dort untergebrachten Geflüchteten nicht vollständig auf die Kommunen verteilt hatte.

Die Unterbringungszahlen in Köln blieben 2024 trotz leichten Rückgangs insgesamt auf einem hohen Niveau. Dies erlaubte zumindest nicht, Unterbringungsressourcen in einem erheblichen Umfang abzubauen.

Es gelang aber, kostenintensive Unterbringungsplätze in Beherbergungsbetrieben nach und nach zu reduzieren.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen 1.804 (2023: 2.599) Unterbringungsplätze in 28 (2023: 41) Beherbergungsbetrieben zur Verfügung, von denen 1.405 (2023: 2.552) belegt waren.

Der jeweilige Anteil der Nationalitäten hat sich in Köln leicht verändert. So nahm die Zahl der untergebrachten Geflüchteten aus der Ukraine im Laufe des Jahres von 2.802 (2023: 3.874) auf 2.492 (2023: 2.802) weiter ab. Inklusive der nicht städtisch Untergebrachten nahm die Zahl der Ukrainer*innen in Köln jedoch zu. Die Zahl der Asylbewerber*innen aus dem Nahen Osten (Syrien, Libanon) und aus Afghanistan hat 2024 ebenfalls zugenommen.

Soziale Betreuung

Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben

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

Die Teams im Sozialen Dienst sind jeweils für mehrere Stadtteile zuständig und betreuen die dezentral untergebrachten Menschen. Dies erleichtert eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit ebenfalls stadtteilbezogen arbeitenden Dienststellen wie

Bürgerämter sowie Willkommens- und Ehrenamtsinitiativen.

Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen arbeitet eng mit dem Interkulturellen Dienst und dem Kommunalen Integrationszentrum zusammen, die im Amt für Integration und Vielfalt angesiedelt sind. Ansprechpartner für Fragen, die Erziehung und Schutz von Kindern und Jugendlichen betreffen, ist der Allgemeine Soziale Dienst (ASD) des Amtes für Kinder, Jugend und Familie.

Für die Gesundheitsversorgung und -beratung der Geflüchteten ist das Team Geflüchtetenmedizin des Gesundheitsamtes ein enger Kooperationspartner des Sozialen Dienstes.



Sandra Schauf

Mein Name ist Sandra Schauf. Ich arbeite seit 2018 als Heimleiterin in Wohnheimen für Geflüchtete. Ich trage dafür Sorge, dass „meine“ Wohnheime in einem guten Zustand bleiben. Gleichzeitig achte ich darauf, dass die Hausordnung von allen eingehalten wird. Die Arbeit mit Menschen aus unterschiedlichen Kulturen macht mir viel Spaß und kein Tag ist wie der andere. Ich stelle mich gerne auf Neues ein. Besonders spannend an meiner Aufgabe ist, dass sie so vielseitig ist. Das ist mir wichtig – Langeweile ist nichts für mich.

Geflüchtete erhalten zu Beginn der städtischen Unterbringung eine Erstberatung durch den Sozialen Dienst. Hier werden individuelle Hilfe- und Unterstützungsbedarfe festgestellt und die Perspektive in der Unterbringung besprochen. Die Fachkräfte der Sozialen Arbeit stehen im weiteren Verlauf der Unterbringung in regelmäßigen Sprechstunden vor Ort für Fragen zur Verfügung. Insbesondere vermittelt der Soziale Dienst Geflüchtete in Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Integrationszentrum in integrationsfördernde Maßnahmen wie Schule und Fortbildung, Sprach- und Integrationskurse, Selbsthilfe und Arbeit.

Die in Köln untergebrachten Geflüchteten unterscheiden sich sehr nach Herkunft, Alter, Bildung, Religion, Fluchtgründen, Familienkonstellationen, körperlichen oder gesundheitlichen Einschränkungen sowie sexueller Orientierung. Diese Aspekte berücksichtigt

der Soziale Dienst im Rahmen der unterstützenden sozialen Begleitung, soweit sie bekannt sind.

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

- › Erstberatung und Perspektiven aufzeigen
- › Regelmäßige Sprechstunden vor Ort
- › Vermittlung in beziehungsweise Initiierung von integrationsfördernden Maßnahmen (Sprach- und integrationsbegleitende Kurse



Systembau Köln-Fühlingen

zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Integration)

› Unterstützung/Installation von Hilfen bei:

- wirtschaftlicher Integration (Zusammenarbeit mit Integration Point/Arbeitsagentur und Jobcenter, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuchen)
- sozialer Integration (Vermittlung der Bewohner*innen in soziale Angebote der Stadt oder des Stadtviertels, unter anderem durch kontinuierliche Kontakte zum Interkulturellen Dienst, sozialen Institutionen, Förderung von Selbsthilfeaktivitäten, Willkommensinitiativen)
- kultureller Integration (Vermittlung kultureller Gepflogenheiten, Vermittlung zu Angeboten bei FliehKraft-Kölner Flüchtlingszentrum, Selbsthilfen, Sportvereinen)

Die „Gruppe“ der Geflüchteten ist breitgefächert und muss als solche betrachtet werden. Dies wird von Beginn an bei der Unterbringung bis in die schulische, berufliche und gesellschaftliche Integration ganzheitlich beachtet.

Integration und „Ankommen“ funktioniert nicht alleine über eine Unterkunft, in der sich ein selbststrukturierter Tagesablauf verwirklichen lässt. Hier kommt es insbesondere auch auf die soziale und unterstützende Begleitung an, die speziell ausgebildetes Fachpersonal der Sozialen Arbeit in Zusammenarbeit mit freien Trägern sowie einer Vielzahl von ehrenamtlichen Akteur*innen leistet.

Kooperationen und Vernetzung

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

Es ist das Ziel, nicht nur eine Unterkunft sicherzustellen. Untergebrachte Geflüchtete, die überwiegend aus Ländern stammen, denen die deutschen Gesellschaftsstrukturen fremd sind, sollen über nachhaltige Integrationsarbeit die hiesigen Normen und Werte vertraut gemacht werden. Für ihre Beratung und Betreuung hat sich eine enge Kooperation mit Fachkräften der Wohlfahrtsverbände bewährt, die im Auftrag der Stadt Köln zum Teil auch die Betreuung in Unterbringungsstandorten übernehmen.

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

Eine Zusammenarbeit besteht zudem mit Mitarbeiter*innen der freien Träger und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus anderen Kulturkreisen verfügen. Zu nennen sind hier

beispielsweise Willkommensinitiativen, die sich in Folge des großen bürgerschaftlichen Engagements für Geflüchtete aus Krisengebieten verstärkt gebildet haben.

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Migrant*innengruppen besser gerecht werden zu können, sichert sich die Stadt Köln darüber hinaus über die Finanzierung von Stellen bei einem Träger der Wohlfahrtspflege für die Volksgruppe der Roma die Unterstützung eines Nationworkers als Mittler zwischen den Kulturen.

Über eine Selbsthilfeorganisation für Migrant*innen unterstützt eine Integrationsmittlerin die Gruppe der Zugewanderten mit russischem Sprachhintergrund.

Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter

Die Steuerung der Belegung in den Unterkünften für Geflüchtete ist eine weitere zentrale Aufgabe der Fachkräfte des Sozialen Dienstes. Im Rahmen der Belegung werden besondere Unterbringungsbedarfe der Geflüchteten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Unterbringungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Einige Bedarfe sind offensichtlich, wie etwa der von Frauen in einer fortgeschrittenen Schwangerschaft, einer Familie mit vielen Kindern, Menschen im Rollstuhl und/oder mit einer körperlichen Behinderung. Andere Bedarfe bedürfen einer freiwilligen Offenbarung der Vulnerabilität durch die Geflüchteten, wie etwa bei psychischer Erkrankung, Traumatisierung oder Betroffenheit von Menschenhandel oder sexueller Gewalt.

Diese Themen können häufig erst besprochen werden, wenn sich ein Vertrauensverhältnis zur betreuenden Person entwickelt hat. Bei besonderer Schutzbedürftigkeit wird im Rahmen der bestehenden Ressourcen für eine adäquate Unterbringung Sorge getragen. Vorgelegte Atteste über besondere Bedarfe von Geflüchteten werden dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorgelegt, welches gegebenenfalls eine Empfehlung für eine andere Unterbringung ausspricht.

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

Die Unterbringung erfolgt bevorzugt in abgeschlossenen Unterbringungseinheiten statt in Unterkünften mit Gemeinschaftssanitärlagen oder -küchen. In sich abgeschlossene Einheiten gewährleisten eine Privatsphäre, die es ermöglicht, eigene Strukturen im Alltag aufzubauen. Die Intention, Gemeinschaftsunterkünfte abzubauen, konnte aufgrund der Aufnahme ukrainischer Geflüchteter ab 2022 nicht im gewünschten Umfang weiterverfolgt werden, da jeder Platz zur Unterbringung benötigt wurde.

Für geflüchtete Frauen, die Opfer von Menschenhandel wurden, besteht ein durch Ausländeramt, Amt für Wohnungswesen und dem agisra e.V. abgestimmtes Verfahren zur gesundheitlichen Versorgung, psychosozialer Unterstützung und Unterbringung in speziell für Frauen vorgesehenen Einrichtungen.

Das Wohnprojekt der Stadt Köln für LSBTIQ*-Geflüchtete wurde 2017 bezogen und 2019 auf 34 Plätze erweitert, die auch noch 2024 unverändert bestanden. Der Aids-hilfe Köln e.V. in Verbindung mit dem Rubicon e.V. obliegt die Betreuungsträgerschaft. Diese Kooperation hat sich bewährt und wird fortgeführt.

Gewaltschutzkonzept für Geflüchtete in Unterbringungseinrichtungen

Die Stadt Köln hat im Rahmen der Umsetzung des Landesgewaltschutzkonzeptes Nordrhein-Westfalen eine Arbeitsgruppe aus dem Gremium „Runder Tisch für Flüchtlingsfragen“ gebildet, die 2019 ein Gewaltschutzkonzept für die städtischen Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete in Köln entwickelte.

Schwerpunkte des Gewaltschutzkonzeptes sind:

- › Schutz untergebrachter Geflüchteter mit besonderem Augenmerk auf Kinder und vulnerable Personen
- › Prävention vor jeglicher Form von Gewalt, Sicherheitskonzept
- › Intervention
- › Allgemeine Ablaufschemata
- › Schutzvereinbarungen
- › Verhaltensregeln für Mitarbeiter*innen sowie Bewohner*innen
- › Verbindlicher Handlungsleitfaden für Mitarbeiter*innen im Krisen- und Interventionsfall
- › Maßnahmenkatalog mit Kontaktdaten zu Anlauf- und Beratungsstellen zur Unterstützung

Alexander Goldschmid

Seit April 2025 arbeite ich beim Amt für Wohnungswesen und bin als Koordinator für den Gewaltschutz in den Unterkünften für Geflüchtete tätig. In verschiedenen Netzwerken setze ich mich mit den Beteiligten dafür ein, den Schutz vor jeglicher Form von Gewalt auszubauen. Meine Aufgabe ist es, Mitarbeitende zu schulen und für jegliche Form von Gewalt zu sensibilisieren, diese zu erfassen und zu dokumentieren. Ich freue mich sehr, in diesem vielschichtigen Themenfeld tätig sein zu dürfen.



Dieses Schutzkonzept für die Akteur*innen vor Ort definiert Qualitätsstandards, die die Basis für die Entwicklung weiterer Handlungsmodule und Leitfäden darstellen. Anhand des Konzepts wird einrichtungsbezogen geprüft, welche Standards bereits umgesetzt sind und an welchen Stellen noch Handlungsbedarf besteht. Basierend auf dem Schutzkonzept lassen sich weitere Module entwickeln, beziehungsweise befinden sich bereits in der praktischen Umsetzung.

Der Rat der Stadt Köln hat dem entwickelten Schutzkonzept am 10. September 2020 zugestimmt. Die zunächst auf zwei Jahre befristete Stelle zur Gewaltschutzkoordination konnte am 1. Oktober 2020 besetzt werden und ist durch Ratsbeschluss vom 8. September 2022 verstetigt worden.

Das Arbeitsfeld Gewaltschutz ist fortlaufend und als Prozess zu sehen, es ist in allen städtischen Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete bekannt und wird entsprechend umgesetzt.

Die Maßnahmen zur Gewaltprävention und zum Gewaltschutz wurden auch 2024 fortgeführt, allerdings mit besonderem Fokus auf vulnerable Gruppen und Kinder.

Die Kurzseminare „Was ist Gewalt?“ fanden regelmäßig unter Beteiligung der in den Unterkünften tätigen Sozialarbeiter*innen und Einrichtungsleitungen statt.

Ein weiterer Schwerpunkt bestand in der individuellen Beratungsarbeit und Reflexion bei schwerwiegenden Gewaltereignissen. Die Sensibilisierung für Gewaltformen

ist ein stetiger Schwerpunkt der Arbeit in der Gewaltschutzkoordination, die alle Mitarbeitenden vor Ort betrifft. Dazu bestand 2024 eine Arbeitsgemeinschaft mit den Fachkräften der Sozialen Arbeit aus den Unterbringungseinrichtungen, die sich insbesondere mit dem Thema Gewaltschutz und Prävention befassten, um zum Beispiel den Schutz von Frauen bei häuslicher Gewalt fachlich zu vertiefen.

Die Gewaltschutzarbeit ist ein integrierter Bestandteil der sozialen Arbeit in den Unterkünften für Geflüchtete geworden und wird erfolgreich in Konflikt- und Krisensituationen eingesetzt.

Monitoring und Evaluation werden kontinuierlich weitergeführt, ausgewertet und das Ergebnis in einem Jahresbericht durch die Gewaltschutzkoordination veröffentlicht.

[Zum Gewaltschutzkonzept](#)



Förderprogramm zur Gewaltprävention und Stärkung von integrativen Angeboten für Geflüchtete

Der Rat der Stadt Köln hat am 21. März 2024 das „Förderprogramm für Projekte zur Gewaltprävention und Stärkung von integrativen Angeboten für in städtischen Unterbringungsstandorten lebende Geflüchtete in Köln“ beschlossen. Die Entscheidung über die Mittelbewilligung wurde dem Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren übertragen.

Auf der Grundlage der fristgerechten und prüffähigen Anträge hat die Jury aus Mitgliedern der Fachverwaltung eine Empfehlung für Zuwendungen an Berechtigte im Sinne der Förderrichtlinie erarbeitet. Bei der Bewertung der einzelnen Projekte wurden unter anderem die Kriterien

- › „Zusammensetzung der Zielgruppe“,
- › „Eignung der Methoden“,
- › „Nachhaltigkeit/Wirksamkeit des Projektes“,
- › „innovative Aspekte“,
- › sowie der Bezug zu den Zielen der Richtlinie
- › „Gewaltprävention & Antidiskriminierung, Teilhabe und Befähigung“

zugrunde gelegt. Das Ergebnis wurde mit dem Amt für Integration und Vielfalt abgestimmt.

Der Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren hat in der Sitzung vom 6. Juni 2024 beschlossen, folgende Projekte zur Gewaltprävention und zur Stärkung von integrativen Angeboten finanziell zu fördern:

- › Einheit in Vielfalt: Integration für ein harmonisches Köln – Workshops zu gewaltfreier Kommunikation (Blau-Gelbes Kreuz Deutsch-Ukrainischer Verein e.V.)
- › Young-men-sports – Sportangebot insbesondere für junge Männer in und außerhalb der Herkulesstraße (DRK Kreisverband Köln e.V.)
- › Familien fairstärken – Gewaltprävention für Familien in Unterbringungseinrichtungen (Fair.Stärken e.V.)

- › FEMpower für geflüchtete Frauen – Gruppenangebot und Einzelfallberatung, geschlechterspezifische Gewaltprävention (HennaMond e.V.)
- › Jugendtheater: Für Respekt, Toleranz und Vielfalt – Integration Gewalt betroffener, gefährdeter Jugendlicher, (Kölner Flüchtlingsrat e.V.)
- › Zusammen stark: Gewaltprävention, Teilhabe und Kultursensibilität in städtischen Unterbringungseinrichtungen – Offenes Gruppenangebot mit Spiel- und kunstpädagogischen Elementen (Kölner Spielwerkstatt e.V.)
- › Männer machen mit – partizipatives, niedrigschwelliges Kreativangebot für Männer aus der Herkulesstraße (Kulturkinder e.V.)
- › Ihr seid willkommen – Workshop-Angebote und Schulungen (Rom e.V.)
- › Kontaktloses Boxtraining – Aufbau und Stärkung Selbstbewusstsein, Abbau von Aggressionen, Stärkung Konzentration und Erlernen von Respekt und Fairness (SKM – Sozialdienst Katholischer Männer e.V.)

Die Finanzmittel wurden zuvor im Haushalt bereitgestellt. Die Projekte sind alle im Berichtsjahr angelaufen und enden 2025.

Auf die Empfehlung des Ausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren hat der Rat der Stadt Köln am 3. Juli 2025 eine Unterstützung der Gewaltschutzkoordination in den Unterbringungsobjekten durch Fachkräfte



Mobile Wohneinheiten Köln-Stammheim

der Sozialen Arbeit von Betreuungsträgern für Geflüchtete beschlossen. Im Fokus stehen jene Objekte, die aufgrund ihrer Größe von über 380 Plätzen oder ihrer Ausstattung mit Kojen besonderen Unterstützungsbedarf bei der Umsetzung des Gewaltschutzes haben. Den beauftragten Trägern werden zusätzliche Ressourcen zur Finanzierung weiterer Stellen zur Verfügung gestellt.

Auszugsmanagement

Seit Oktober 2011 gibt es das von der Stadt Köln finanzierte Projekt „Auszugsmanagement“, das städtisch untergebrachte Geflüchtete in Wohnraum vermittelt. Das Amt für Wohnungswesen hat die Träger Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Köln e. V., Caritasverband e.V. sowie Kölner Flüchtlingsrat e.V. für die Stadt Köln mit der Durchführung des Auszugsmanagements beauftragt.

Mit Ratsbeschluss vom 14. November 2017 ist das Auszugsmanagement als unbefristete Aufgabe etabliert worden. Im Zuge dessen wurden drei unbefristete Vollzeitstellen zugesichert. Weitere vier Stellen wurden jeweils auf zwei Jahre befristet. Zur Unterstützung der Akquise und Öffentlichkeitsarbeit für diese Aufgabe hat der Rat im Dezember 2023 beschlossen, ab Januar 2024 zwei der vier befristeten Stellen der Sozialen Arbeit für Immobilienfachkräfte vorhalten zu lassen. Eine halbe Stelle Immobilienfachkraft wurde im Mai 2024 besetzt.

Ziel des Auszugsmanagements ist die Vermittlung von in städtischen Einrichtungen untergebrachten geflüchteten Menschen mit Bleibereichtsperspektive in privaten Wohnraum, auch um das städtische Unterbringungssystem zu entlasten.

Entwicklung Auszugsmanagement

Jahr	Anzahl Personen	Anzahl Wohnungen
2018	426	144
2019	371	132
2020	407	130
2021	334	110
2022	84	103
2023	335	135
2024	141	58

Alle Leistungen, die das Auszugsmanagement von Akquise, Clearing, über Beratung, Befähigung, Begleitung und Betreuung der Menschen bis hin zu Vermieter*innen- und Behördenkontakten erbringt, dienen letztendlich diesem Ziel. Diese Integrationsleistungen bilden die Grundlage und werden im jährlichen Berichtswesen dokumentiert.

Zwei städtische Mitarbeiterinnen sind für das Auszugsmanagement als Koordinatorinnen tätig. Sie arbeiten eng mit den städtischen Sozialarbeiter*innen der untergebrachten Geflüchteten und den oben genannten Trägern des Auszugsmanagements zusammen. Zudem kooperieren sie mit anderen städtischen Dienststellen sowie dem Jobcenter Köln und sind Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen sowie die ehrenamtlich Engagierten.

Angesichts des stark angespannten Kölner Wohnungsmarktes leistet das Auszugsmanagement einen wichtigen Beitrag. Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ beziehungsweise die entsprechende Wohnversorgung ist vom Grunde her für alle Bürger*innen existentiell. Dies gilt nicht

minder für Menschen mit Fluchthintergrund; umso mehr jedoch im Hinblick auf ihre angestrebte Integration in die hiesige Gesellschaft.

2024 ist die Anzahl der durch das Auszugsmanagement vermittelten Wohnungen allerdings deutlich zurückgegangen. Die große Welle von Hilfsbereitschaft in Form von Wohnungsangeboten Privater erreichte trotz des fortgesetzten Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine nicht mehr das Niveau der Vorjahre.

Die Caritas hat sich zum 1. Januar 2024 nach langjähriger Kooperation aus diesem Projekt zurückgezogen. Positiv hervorzuheben ist die im April 2024 gestartete Zusammenarbeit mit der Erbbauverein Köln e.G., die dem Auszugsmanagement Wohnungen für insgesamt 82 Geflüchtete angeboten hat. Aufgrund der zum 1. Februar 2025 beginnenden Mietverhältnisse werden diese Vermittlungen von Wohnungen in die Jahresstatistik für 2025 aufgenommen.

Zum Auszugsmanagement



Best Practice Beispiel des Auszugsmanagements

Die irakische Familie M. kam im Juli 2017 nach Köln und lebte anschließend in einer städtischen Unterkunft für Geflüchtete im Kölner Westen. Der ältere Sohn geht schon zur Schule, während der jüngere Sohn noch zu Hause betreut wird. Beide Elternteile sind gehörlos, was die Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Köln zu einer zusätzlichen Herausforderung machte.

Die Verständigung gestaltete sich aufgrund der internationalen Unterschiede in der Gebärdensprache und der Notwendigkeit von speziellen Dolmetscher*innen für die Familie oft als schwierig. Im Sommer 2024 bot eine Kölner Wohnungsgenossenschaft dem Auszugsmanagement mehrere Neubauwohnungen an. Familie M. wurde als geeignete Mietpartei vorgeschlagen und auch angenommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten konnte die Familie Anfang Februar 2025 ihre neue Wohnung beziehen. Das Auszugsmanagement unterstützte Familie M. bei den notwendigen Behördengängen, der Wohnungsbesichtigung und bei der Wohnungsübergabe. Außerdem stand das Auszugsmanagement beratend zur Seite beim Schulwechsel sowie der Suche nach einem geeigneten Kita-Platz. Dieser erfolgreiche Schritt in ein selbstbestimmteres Leben ermöglicht der Familie eine neue Lebensqualität und erfüllt sie auch mit großer Hoffnung für ihren Neuanfang in Deutschland.

Forum für Willkommenskultur Köln

Die Stadt Köln unterstützt das Projekt „Forum für Willkommenskultur“ finanziell. Es handelt sich um eine Kooperation des Kölner Flüchtlingsrates e.V. mit der Kölner Freiwilligen Agentur e.V. Sie hat die Aufgabe, stadtteilbezogene und stadtweite Willkommensinitiativen zu vernetzen und den gegenseitigen Austausch sicherzustellen.

Die am Forum beteiligten Akteur*innen verstehen Ehrenamt und freiwilliges Engagement als eine verlässliche Tätigkeit, zu der man sich ohne vertragliche Verpflichtung entscheidet. Dies kann einmalig und stundenweise sein, bei regelmäßigen Diensten auch einen höheren zeitlichen Umfang erfordern. Ehrenamt und freiwilliges Engagement erfolgen unentgeltlich, allenfalls können Aufwandsentschädigungen geleistet werden.

Die Vorbereitung, Begleitung und Fortbildung der freiwillig Engagierten in ihrer karitativen Arbeit, die Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs und die Kultur der Anerkennung haben einen hohen Stellenwert bei den Wohlfahrtsverbänden, Kirchengemeinden und dem Zentrum für Willkommenskultur.

Die Verzahnung vielfältiger Institutionen, die sich der Geflüchteten annehmen sowie auch der vielen ehrenamtlichen Hilfsangebote, erfordern ein hohes Maß an Koordination.

Der Kölner Flüchtlingsrat e.V. und die Kölner Freiwilligen Agentur e.V. arbeiten mit den städtischen Bürgerämtern zusammen und leisten Unterstützung bei der Beratung und Koordination bürgerschaftlicher Willkommen-



Zum Netzwerk
„Willkommenskultur Köln“



sinitiativen. Die Stadtbezirke mit ihren Bürgerämtern und Sozialraumkoordinator*innen sollen für bürgerschaftliche Willkommensinitiativen vor Ort die erste Anlaufstelle sein.

In der Melanchthon-Akademie Köln finden regelmäßige Tagungen zur Vernetzung der Willkommensinitiativen statt. Dadurch ist die nachhaltige Struktur „Willkommen in Köln“ entstanden, in der sich die Initiativen aktiv austauschen und sich gegenseitig und in Kooperation mit den Beratungseinrichtungen unterstützen. Die politischen Sprecher*innen der Willkommensinitiativen nehmen zudem regelmäßig am Runden Tisch für Flüchtlingsfragen teil.

Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden

Der ehrenamtlichen Unterstützung für Geflüchtete kommt große Bedeutung zu, auch weil sie die Solidarität in der Stadtgesellschaft stärkt. Eine Vielzahl Engagierter bringt hierbei Erfahrung und Kompetenz ein, um geflüchtete

Menschen zu unterstützen, sich in Deutschland und Köln zurechtzufinden.

Nicht zuletzt stärken sie die zugewanderten Menschen darin, ihre Potenziale in die neue Lebenssituation einzubringen und perspektivisch unabhängig von Hilfe zu leben.

Sie bieten zum Beispiel Lotsendienste, Leseangebote und Hausaufgabenbetreuung an, oftmals begleitet von einem Träger, zum Beispiel Kirchengemeinden oder Wohlfahrtsverbänden. Sie unterstützen damit die öffentlichen Betreuungsstrukturen und tragen zu einer Entlastung hauptamtlicher Fachkräfte der Stadt Köln und der sozialen Träger bei.

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



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Vogelsang

Neben den Beratungsstellen für Geflüchtete, die die Stadt Köln mit fünf Stellen durch das interkulturelle Maßnahmenprogramm fördert, sowie den Wohlfahrtsverbänden sind in Köln 13 Integrationsagenturen verortet. Zudem gibt es in Köln 40 anerkannte Interkulturelle Zentren.

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

Die Integration von Geflüchteten stellt weiterhin sowohl eine enorme Chance als auch eine besondere Herausforderung für die Stadt Köln

und die ganze Stadtgesellschaft dar. Ohne die engagierte Tätigkeit vieler Vereine, privater und kirchlicher Träger sowie die große Anzahl ehrenamtlicher privater Gruppen und Einzelpersonen wäre die gelebte Willkommenskultur in Köln nicht möglich. Die Zusammenarbeit zwischen Bürger*innen und der Stadtverwaltung zugunsten der Integration Geflüchteter ist beispielhaft für gelingende Kooperationen.

Ressourcenmanagement

Das Ressourcenmanagement im Amt für Wohnungswesen trägt dafür Sorge, dass in Köln stets ausreichende Kapazitäten an Unterkünften für Geflüchtete zur Verfügung stehen. Nur so kann die städtische Unterbringungsverpflichtung aus dem Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW erfüllt werden.



Systembau Köln-Worringen

Dies erfordert nicht nur, aktuell zugewiesene Geflüchtete gut unterzubringen. Auch für den Fall des ungeplanten Wegfalls von Unterbringungsstandorten, etwa bei Brandschäden oder Vertragskündigungen, müssen alternative Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Ein kurzfristiger Anstieg der Anzahl unterzubringender Geflüchteter sollte idealerweise durch eine ausreichende Reserve an Unterbringungskapazitäten bewältigt werden können. Im Rahmen eines „atmenden Systems“ erfolgt nach Möglichkeit die Anpassung der Unterbringungsressourcen an die tatsächlichen Bedarfe.

Das Ressourcenmanagement stand 2024 vor der besonderen Herausforderung, dass eine steigende Zahl von Unterbringungsstandorten aufgegeben werden musste.

Grund waren endende Mietverträge, Kündigungen und priorisierte Grundstücksbedarfe, zum Beispiel für den Schulbau. Gleichzeitig gestaltete sich die Akquise von neuen Grundstücken und Immobilien zu Unterbringungszwecken schwierig und war mit steigenden Anmietungs- und Errichtungskosten verbunden. In Anbetracht einer zunehmend angespannten Haushalts-situation stellten diese Entwicklungen das Ressourcenmanagement vor große Herausforderungen.

Wesentliches Ziel in 2024 war, die bestehenden Unterbringungsstandorte für rund 9.300 Geflüchtete weitgehend zu halten, vertraglich zu verlängern und bei Bedarf zu sanieren.

Neubau von Standorten

Im Rahmen der Aufgabe Flächenakquise durch das Amt für Wohnungswesen werden fortlaufend Grundstücke daraufhin geprüft, ob sie sich zur langfristigen konventionellen Bebauung eignen oder dort kurzfristig temporäre Unterkünfte für Geflüchtete errichtet werden können. Das Aufgabengebiet umfasst auch die Vertretung der Bauherrin Stadt Köln bei Baumaßnahmen im Rahmen der Projektleitung und Projektsteuerung gemäß Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieur*innen und Architekt*innen (AHO) über alle Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekt*innen und Ingenieur*innen (HOAI).

Wesentliche Aufgaben des Bereichs Neubau, Umbau, Sanierung, Flächenakquise sind:

- › die Überprüfung und Entwicklung städtischer Grundstücke für Wohn- und Unterbringungszwecke
- › die Sanierung und der Umbau von Bestandsobjekten
- › der Neubau von Wohnhäusern im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und von Wohnraum zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung obdachloser und geflüchteter Menschen

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

Unterbringungsformen

Um die für Köln zugewiesenen Geflüchteten kurz- bis mittelfristig unterzubringen, nutzt das Amt für Wohnungswesen auch modulare Gebäude – einerseits Systembauten und andererseits mobile Unterbringungseinheiten.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die hieraus resultierenden Fluchtbewegungen führten auch in Köln ab 2022 erneut zu dringlichen Unterbringungserfordernissen. Um diese erfüllen zu können, setzte die Verwaltung auf Unterbringungsmöglichkeiten, die kurzfristig zu realisieren waren, wie zum Beispiel mobile Wohneinheiten in Containeranlagen.

Folgende Unterkünfte wurden 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen, beziehungsweise bestehende Nutzungsverträge für Mietcontainerstandorte zur Sicherstellung ausreichender Ressourcen inzwischen verlängert:

Adresse	Unterbringungsform	Unterbringungseinheiten
Potsdamer Straße, Köln-Weiden (neu)	Systembau	10
Merianstraße Köln-Chorweiler (verlängert bis April 2026)	Mobile Unterbringungseinheiten (Mietcontainer)	73
Vorgebirgstraße Köln-Zollstock (verlängert bis Januar 2027)	Mobile Unterbringungseinheiten (Mietcontainer)	79

Da Neubauten von Unterkünften erst in den Folgejahren nutzbar werden, wurde 2024 auch im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Schwerpunkt auf die Verlängerung, den Erhalt und die Renovierung bestehender Unterkunftsstandorte gesetzt. Parallel konnten die Bauplanungen für eine Erweiterung des Unterbringungs-Standortes Kuckucksweg in Köln-Godorf um ein Mehrfamilienhaus nach Einholung eines Baubeschlusses 2024 abgeschlossen werden. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen.

Systembauten

Die Systembauten verfügen über abgeschlossene Unterbringungseinheiten mit eigenem Sanitärbereich und eigenen Kochgelegenheiten. Waschmaschinen und Wäschetrockner werden in hierfür vorgesehenen

Funktionsräumen bereitgestellt. Keller-geschosse gibt es bei dieser Bauweise nicht. Für die Hausmeister*innen, den Sicherheitsdienst sowie für das sozialarbeiterische Betreuungspersonal werden Büroräume vorgehalten. Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume für die untergebrachten Personen sind ebenfalls vorgesehen.

Die Systembauten erhalten eine ansprechende Putzfassade oder vergleichbare Materialien zugunsten der optischen Eingliederung in die direkte Umgebung.

Mobile Unterbringungseinheiten

Bei der Errichtung mobiler Wohneinheiten bilden jeweils autarke Containerelemente ein Gebäude. Dabei dient ein Modul als Schlafraum für maximal vier Personen.



Mobile Wohneinheiten Köln-Lind

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

Da die Brutto-Geschossfläche 400 Quadratmeter aus Brandschutzgründen nicht überschreiten darf, werden mehrere Containergebäude errichtet. Dabei sind im Erdgeschoss in einer der Gebäudeeinheiten Räume für den Sicherheitsdienst und die Fachkräfte der Sozialen Arbeit sowie auch Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume gelegen. Die anderen Gebäude dienen vollständig der Unterbringung von Geflüchteten.

Betreuung der Unterbringungsobjekte

Der Objektservice im Amt für Wohnungswesen ist zuständig für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Unterkünften für Geflüchtete sowie für von Obdachlosigkeit bedrohte Personen. Ebenso kümmert sich der Objektservice um den Zustand von städtischen Wohnungen für dringend Wohnungssuchende, beispielsweise WBS-Haushalte mit anerkannter Dringlichkeit der Wohnungssuche.

2024 befanden sich etwa 330 Standorte mit insgesamt 690 Gebäuden in der Obhut des Objektservice. Für deren Facility Management ist ein dezentraler Objektservice zuständig, der Bezirksbüros für jeweils mehrere Unterbringungsstandorte unterhält. In den Bezirksbüros koordinieren Verwalter*innen die Teams der Hausmeister*innen. Ein Notdienst gewährleistet auch außerhalb der allgemeinen Dienstzeiten ein zeitnahes Eingreifen, etwa bei

plötzlich eintretenden Schäden durch einen Wasserrohrbruch.

Neben der Verwaltung sorgt der Objektservice bei der Neubelegung einer Unterkunft für die Ausstattung der Unterkunftsräume mit nötigen Möbeln wie Betten, Tischen, Stühlen, Schränken sowie auch mit Weißgeräten wie Kühlschränken und Waschmaschinen. Auch Verbrauchsgegenstände wie zum Beispiel Glühbirnen, Besen und Reinigungsmittel werden vorgehalten. Der zentrale Objektservice ist zudem für den Einkauf des Inventars verantwortlich und bevorratet diesen in einem eigenen Depot. Damit ist das Amt für Wohnungswesen vorbereitet, notfalls auch sehr kurzfristig neue Unterkünfte auszustatten.

Im Rahmen der Unterbringung kommt es regelmäßig zu Aus- und Umzügen von Geflüchteten. Der Objektservice entrümpelt leergezogene Räume und renoviert diese für eine Weiternutzung. Kleinere Instandhaltungen werden durch das Fachpersonal des Objektservice selbst vorgenommen. Für größere und spezifische Maßnahmen, zum Beispiel für Aufzugsreparaturen, werden nach entsprechenden Vergabeverfahren Fachbetriebe beauftragt. Im Bedarfsfall sind auch Schädlingsbekämpfungen durchzuführen.

Eine weitere wichtige Aufgabe des Objektservice ist die Erfüllung der Betriebs- und Verkehrssicherungspflichten in den Unterkünften, insbesondere des Brandschutzes. Regelmäßig wird kontrolliert, ob vorgesehene Fluchtwege frei sind von Brandlasten, also brennbaren Gegenständen oder anderen Hindernissen. Teil des Brandschutzes ist auch die Wartung von Feuerlöschern und Brandmeldeanlagen.

Schließlich nimmt der Objektservice Terminierungen von Wartungen der Heizungsanlagen und die rechtzeitige Nachbestellung von Heizmaterial wahr. Er sorgt für die Internetversorgung in den Standorten und kümmert sich um die Grünpflege sowie eine insgesamt ordentliche „Visitenkarte“ der Außengelände.

In Summe hat der Objektservice 2024 rund 3.300 (2023: 2.900) Aufträge mit dem eigenen Handwerker*innenteam erledigt. Zusätzlich wurden rund 5.000 (2023: 5.700) Aufträge nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) an externe Firmen vergeben.

Im Bereich der Liefer- und Dienstleistungen wurden 2024 insgesamt 3.125 (2023: 3.707) Aufträge erteilt und Beschaffungen getätigt. Der Objektservice verantwortet auch die Beauftragung und Steuerung von externen Sicherheitsdiensten, die mit

ihren Mitarbeiter*innen für die Sicherheit in größeren städtischen Unterkünften für Geflüchtete sorgen.

Insbesondere auch außerhalb der allgemeinen Dienstzeiten von Heimleitungen und Fachkräften der Sozialen Arbeit wird hiermit der Schutz der Einrichtung und der dort Untergebrachten vor unbefugtem Zugang sichergestellt, etwa durch Eingangskontrollen. Die Sicherheitsdienste achten aber ebenso auf Vorkommnisse innerhalb der Einrichtungen. Über Vorkommnisse besteht eine Berichtspflicht gegenüber dem städtischen Objektservice, der hier eine Kontrollfunktion ausübt.

Zum Jahresbericht 2024 zur
Situation Geflüchteter in Köln



Objektservice Team Grundsatz

Wir sind Ali Ari, Tobias Esser und Timo Beierle mit unserer Gruppenleiterin Sigrid Schmiedel. Beispiele unserer vielfältigen Aufgaben im Grundsatzteam des Objektservice sind die Bewirtschaftung von Rahmenverträgen, etwa für die Beschaffung von Inventar, die Implementierung neuer Prozesse, Fragen zum Datenschutz und Projekte, wie die Vorbereitung der E-Akte. Als zentrale Einheit des Objektservice verstehen wir uns als kreativ Denkende, die lösungsorientiert mit praktischen Ideen an den täglichen Herausforderungen arbeiten.

Unterbringung von Wohnungslosen

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Ämterübergreifendes Verfahren

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

Falls keine passende Unterbringungsmöglichkeit vorhanden ist, richtet die Fachstelle Wohnen ein Unterbringungsersuchen an das Amt für Wohnungswesen. Hier bestehen jedoch nur vereinzelt freie Plätze, da das Unterbringungssystem für Wohnungslose weitestgehend ausgelastet ist. Der Soziale Dienst des Amtes für Wohnungswesen prüft, ob in dem begrenzten Bestand an Woh-

nungen, trägergeführten Wohnheimen oder sonstigen Unterbringungsobjekten eine geeignete Unterbringung erfolgen kann.

Zahlen, Daten, Fakten

Das Amt für Wohnungswesen verfügt über rund 1.500 Unterbringungsplätze für wohnungslose Menschen. Insbesondere sind dies Menschen, die durch den Verlust ihrer bisherigen Mietwohnung von Obdachlosigkeit bedroht sind und/oder aufgrund ihrer sozialen oder finanziellen Situation kaum Chancen auf dem freien und angespannten Wohnungsmarkt haben.

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

Die Unterbringung erfolgt gegen Zahlung einer Benutzungsgebühr (§ 6 Absatz 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW). Diese Gebühr wird bei mangelndem Erwerbseinkommen im Rahmen der Gewährung von Sozialhilfeleistungen nach Sozialgesetzbuch II oder Sozialgesetzbuch XII als Kosten der Unterkunft erstattet.

Unterbringungsplätze für Wohnungslose werden unter anderem in drei Wohnheimen angeboten, jeweils eines für Frauen, für Männer und für Paare. Diese Wohnheime werden von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege betreut. Darüber hinaus nutzt das Amt für Wohnungswesen verschiedene Bestandsimmobilien für die Unterbringung. Schließlich gibt es noch Nischenobjekte, wie etwa einen Bauwagenplatz.

Die fünf Sozialkoordinator*innen des Amtes für Wohnungswesen sind mit dem Belegungsmanagement für die rund 1.500 Plätze, der Schlichtung von Konflikten und der Krisenintervention ausgelastet. Daher ist eine soziale Einzelfallbetreuung der untergebrachten Wohnungslosen nicht leistbar. Im Rahmen der Möglichkeiten machen sie die Betroffenen aber auf soziale Hilfsangebote aufmerksam, die sie in Eigeninitiative wahrnehmen können.

2024 waren die Unterbringungskapazitäten größtenteils ausgelastet. Zielsetzung ist es, deutlich mehr Fluktuation zu erreichen und Zugänge für Menschen aus der öffentlich-rechtlichen Unterbringung zum freien Wohnungsmarkt zu schaffen. Zu diesem gemeinsamen Thema steht das Amt für Wohnungswesen im engen Austausch mit dem Amt für Soziales, Arbeit und Senioren.

Ein ganz entscheidender Gelingensfaktor ist letztlich auch hier ein zu vergrößerndes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Köln, um auch die wohnungslosen Menschen adäquat versorgen zu können.

Eine große Herausforderung für die Gegenwart und die Zukunft stellt auch die schrittweise Sanierung der bestehenden Sozialhäuser dar. Die baulichen Standards der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, insbesondere was Dämmung und Heizung betrifft, sind nicht mehr zeitgemäß. Eine Sanierung kann nur im Rahmen der personellen Kapazitäten des Baubereichs des Amtes für Wohnungswesen erfolgen.

Dabei sind Aspekte der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. So ist stets zu prüfen, ob eine Sanierung möglich und sinnvoll oder aber ein Abriss und Neubau zu bevorzugen ist. Letzteres ermöglicht in der Regel einen Zugewinn an zeitgemäßer Wohnfläche und einen Bau, der den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit gerecht wird. Bei der Versorgung von obdachlosen Menschen lag der Fokus 2024 auf der Errichtung kurzfristiger Unterkünfte für Geflüchtete, so dass keine neuen Objekte für Obdachlose fertiggestellt werden konnten. Geplant sind jedoch folgende Bauvorhaben zur Unterbringung von Obdachlosen:

Adresse	Stadtteil	Unterbringungseinheiten
Cohnenhofstraße	Köln-Chorweiler	31
Geisbergstraße	Köln-Klettenberg	63
Lüderichstraße	Köln-Kalk	14 – 15

Unterbringung von Katastrophenopfern

Gesetzliche Grundlagen

Die Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln für Opfer von Bränden, Hochwasser oder anderen Katastrophen beruht auf dem „Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz“ (HKG) des Landes NRW in Verbindung mit § 14 Ordnungsbehördengesetz NRW und dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung müssen dauerhaft Unterbringungsressourcen bereitgehalten werden.

Zahlen, Daten, Fakten

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

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit 20 Jahren in einem Apartmenthaus im Stadtteil Köln-Raderthal sieben vollständig eingerichtete und ausgestattete Apartments für die kurzfristige Notfallunterbringung zur Verfügung. Hier können bis zu 38 Menschen untergebracht werden. Die soziale Betreuung der dort Untergebrachten leisten die Fachkräfte

des Sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen. Sie unterstützen beim Beantragen finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung und organisieren Fahrdienste für Schulkinder. In diesen Apartments können die untergebrachten Personen ihren Alltag ein Stück weit aufrechterhalten und ihre vorübergehende Krisensituation besser bewältigen.

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

In der Boltensternstraße in Köln-Riehl besteht nach einer Renovierungsphase seit Ende 2024 für 300 Personen wieder eine weitere Unterbringungsmöglichkeit für den Katastrophenfall. Durch das Aufstellen von Feldbetten kann die Belegungskapazität auf bis zu 500 Personen erweitert werden.

Nachhaltigkeit und Energiecontrolling

2024 wurde durch die Beschaffung der Energiemanagement-Software IngSoft InterWatt ein wichtiger Meilenstein für die Digitalisierung des Energiecontrollings im Amt für Wohnungswesen erreicht. In Zusammenarbeit mit der RheinEnergie AG wurde parallel mit der Modernisierung der Messinfrastruktur durch den systematischen Austausch konventioneller Stromzähler durch intelligente Messsysteme begonnen. Die Implementierung der Software im Amt für Wohnungswesen soll verbesserte Datenerfassungen und Auswertungsmöglichkeiten bieten.

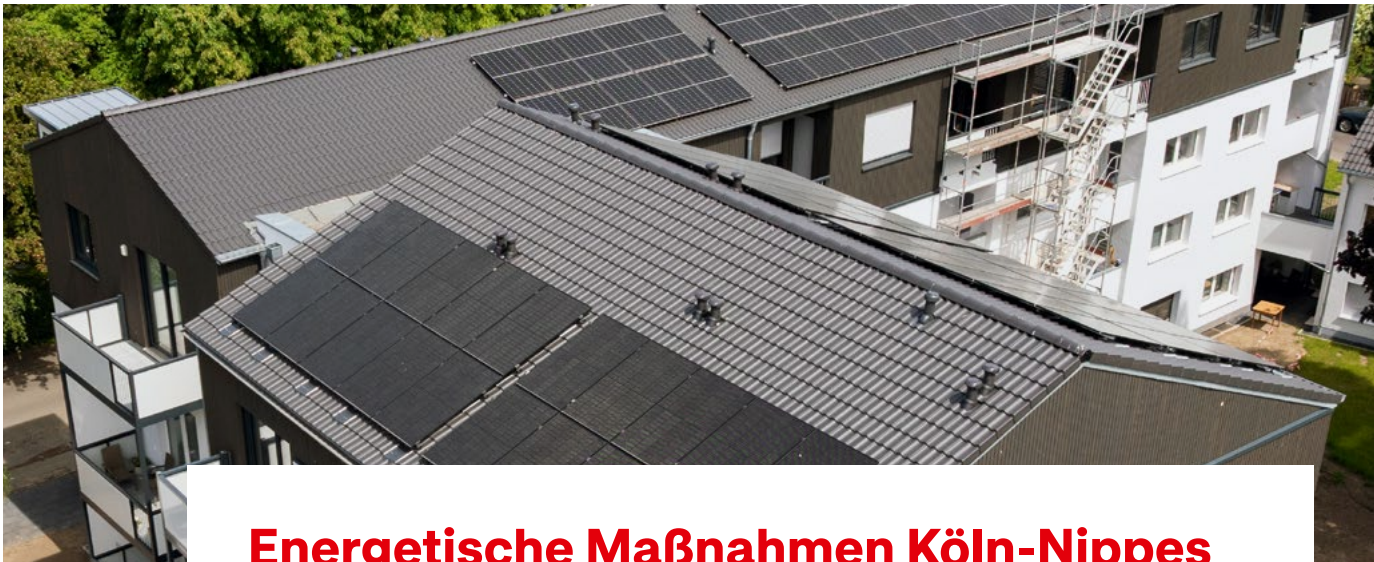
Klimaverbessernde Maßnahmen

Bei konventionellen Bauprojekten werden ökologische beziehungsweise energetische Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen für PKW-E-Ladestationen an den Stellplätzen umgesetzt.

Die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden eingehalten.

Als weitere ökologische Maßnahme im Sinne der Nachhaltigkeit wird das Amt für Wohnungswesen zukünftig vermehrt den Baustoff Holz im Rahmen der Holzbeziehungsweise Holzhybridbauweise einsetzen.

Holz ist im Gegensatz zu Beton ein natürlicher, nachwachsender Rohstoff, der beim Wachstum CO₂ bindet und ökologisch abbaubar ist. Zudem bietet Holz gute Dämmeigenschaften, eine geringe Wärmeleitfähigkeit und ermöglicht ein gesundes Raumklima. Bei der Holzhybridbauweise werden die Materialien Holz und Beton so miteinander kombiniert, dass die jeweiligen Stärken der Baustoffe zum Tragen kommen.



Energetische Maßnahmen Köln-Nippes

Öffentlichkeit informieren



Für bezahlbaren Wohnraum werben

Der Aufbau und die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung fußt auf einem Ratsbeschluss vom 2. Februar 2010 zum „Handlungskonzept Preiswerter Wohnraum“. Seinerzeit war der Anteil der geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand Kölns bereits auf etwa acht Prozent gesunken aufgrund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen und fehlender kompensierender Neubauten.

Das seit 2014 geltende Kooperative Baulandmodell Köln mit einer anteiligen Bauvorgabe für geförderte Wohnungen sowie beispielsweise auch das Kölner Wohnbündnis aus 2017 unterstreichen das hohe wohnungs-

politische Interesse Kölns an bezahlbaren Wohnungen. Diese werden zur Sicherstellung einer adäquaten Wohnversorgung weiterhin dringend benötigt.

Durch die deutlich günstigeren Mieten gegenüber den frei finanzierten Wohnungen besteht ein besonderes Interesse an dem geförderten Geschosswohnungsbau. Die kontinuierliche Imageverbesserung soll die gewachsene Aufgeschlossenheit der Bau- und Immobilienwirtschaft für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau weiter steigern. Dessen Image hatte besonders durch die sogenannten Bausünden der 1970er Jahre lange gelitten. Maßgeblichen Anteil hieran



**Öffentlichkeit informieren
und Aufmerksamkeit schaffen**

hatten die vielfach von Hochhäusern geprägten Wohnsiedlungen. Doch das Image hat sich aus guten Gründen längst verbessert.

So wird der preisgünstigere Wohnraum auch aus der wirtschaftlichen Mitte der Gesellschaft nachgefragt. Dies korrespondiert mit den heute höheren Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein. Zudem sind die Neubauten im geförderten Mietwohnungsbau in ihren Standards und auch architektonisch längst konkurrenzfähig gegenüber dem frei finanzierten Wohnungsbau. Die geförderten Neubauten überzeugen auch mit Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Zielsetzung der Maßnahmen zur Imageverbesserung ist, den geringen Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtwoh-

nungsbestand Kölns wieder zu erhöhen. Die Projekte der Öffentlichkeitsarbeit werden durch eine Stabsstelle koordiniert, die organisatorisch direkt der Leiterin des Amtes für Wohnungswesen zugeordnet ist.

Auch im Jahr 2024 wurde die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau fortgesetzt, beispielsweise durch die stadtweiten Stadtinformationskampagnen. Wie auch die zahlreichen Beratungen von Investor*innen in der Fachabteilung Wohnraumförderung, sollen diese Kampagnen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. 2024 ließen sich wieder zahlreiche Bau- und Förderinteressierte im Amt für Wohnungswesen über die attraktiven Darlehenskonditionen für den Geschosswohnungsbau informieren.

Team Öffentlichkeitsarbeit

Wir, Alexandra Müller, Christina Machnik und Jörg Weller, betreuen gemeinschaftlich die Öffentlichkeitsarbeit für das Amt für Wohnungswesen. In diesem vielfältigen Arbeitsbereich sind wir Ansprechpartner*innen für die Presse/Medien sowie die städtischen Gremien. Auch Bürger*innenanfragen werden durch uns bearbeitet. Ebenso koordinieren wir die Erstellung des jährlich erscheinenden Geschäftsberichts „Wohnen in Köln“ und bereiten unterschiedliche Kampagnen und Veranstaltungen vor.





Kampagne „Wohnraum für Studierende“

Kooperation von Stadt Köln und Kölner Studierendenwerk

Mit den möglichen Tilgungsnachlässen, dies sind Finanzmittel, die nicht zurückgezahlt werden müssen, haben die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen nochmal an Attraktivität gewonnen.

Stadtinformationskampagnen

Um der hohen Anspannung des Kölner Wohnungsmarktes zu begegnen, wurden auch 2024 flankierend zum geförderten Wohnungsbau weitere Kampagnen durchgeführt. Dazu gehören beispielsweise die Kampagnen „Zum Wohnen gebaut“ und „Wohnraum für Studierende“. Hierfür wurden Mega-Light-Plakate beziehungsweise auch digitale Werbeflächen im Stadtgebiet eingesetzt.

Mit der Kampagne „Wohnen für Hilfe“ wird das Gemeinschaftsprojekt der Universität zu

Köln, der Seniorenvertretung und der Stadt Köln beworben. Ziel ist es, potenzielle Anbieter*innen von Wohnraum zu erreichen, die mit einem Wohnangebot Studierenden in Köln oder auch Studienanfänger*innen helfen können.

Ebenso gibt es ein Gemeinschaftsprojekt mit dem Kölner Studierendenwerk und der dazugehörigen Kampagne „Wohnraum für Studierende“. Diese Stadtinformationskampagne wird in der Regel zweimal jährlich jeweils zum Zeitpunkt des Semesterbeginns durchgeführt.

Informationen zu
„Mein Zuhause in Köln“



Messeteilnahmen

Teilnahme an der Kölner Immobilienmesse

Die 14. Kölner Immobilienmesse fand am 4. Mai 2024 wieder im Kölner Gürzenich statt. Das Amt für Wohnungswesen nutzte diese Publikumsmesse erneut, um insbesondere auf die attraktiven Möglichkeiten der Förderung von Eigentumsmaßnahmen aufmerksam zu machen. Der Erwerb von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mit günstigen Landesdarlehen gefördert werden.

Für die Berechtigten kann sich also auch mit einem geringeren Einkommen der Weg in die „eigenen vier Wände“ öffnen.

Die Mitarbeitenden der Abteilung Wohnraumförderung leisteten an dem Messestand des Amtes für Wohnungswesen persönliche Beratungen für Interessierte und informierten sie über ihre voraussichtlichen Chancen auf eine Eigentumsförderung. Neben dem Interesse an den Förderdarlehen zum Kauf von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern fragten andere Messebesucher*innen wiederum nach Informationen über die Fördermöglichkeiten zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, beispielsweise im Hinblick auf Modernisierungen.

Insgesamt wurde die 14. Kölner Immobilienmesse von Besucherin*innen und Aussteller*innen wieder gut angenommen.



Kölner Immobilienmesse 2024

Schlussbericht des Veranstalters

Kölner Immobilienmesse

Die 14. Kölner Immobilienmesse 2024 zeigte die neuesten Trends und Entwicklungen aus der Branche – großes Energieforum

In Zeiten, in denen man fast alles von seinem Smartphone aus erledigen kann, spielt auch im Immobiliensektor die Digitalisierung eine immer größere Rolle. Neue Trends in 2024 wie zum Beispiel virtuelle Rundgänge, digitale Vertragsabschlüsse und AI-gestützte Preisfindung sind nur die Spitze des Eisbergs. Doch bei all der Technik darf der menschliche Faktor nicht unterschätzt werden. Ein/e erfahrene/r Makler*in versteht es, diese Tools optimal einzusetzen. Der/Die professionelle Finanzdienstleister*in tut dies ebenso. Die Kunst liegt darin, die digitalen Tools so einzusetzen, dass sie den menschlichen Faktor ergänzen, nicht ersetzen.

Wie steht es um die Energiewende im Rheinland? Sie ist unumkehrbar, der Klimawandel in aller Munde, die jungen Generationen fordern Klimagerechtigkeit. Es ist Tempo gefragt, wenn die gesteckten Klimaziele erreicht werden wollen. Gleichmaßen steigen die Fragen zu den Details der Energiewende. Welche neuen Techniken? Welche Fördermöglichkeiten? Welche Kosten?

Informationen und Antworten gab es auf der intensiv besuchten 14. Kölner Immobilienmesse am 4. Mai im Gürzenich. Starke Partner der Branche, vielfältige Aussteller und interessante Bauprojekte fanden sich

hier im „Großen Saal“ der oberen Etage. Die Messe bot eine hervorragende Gelegenheit für alle Suchenden, Immobilienbesitzer*innen und Fachleute sich zu informieren und zu vernetzen.

„Besonders das diesjährige Energieforum zahlte auf den hohen Informationsbedarf in diesem Bereich ein. Anbieter*innen der Solar- und Energietechnik informierten im Ausstellungssaal. Fachvorträge zur Energieberatung und zu Fördermöglichkeiten der energetischen Sanierung beantworteten die Fragen der Besucher*innen. Diese Angebote wurden reichlich genutzt“, sagt Gudrun Reichl, Head of Eventmanagement bei Kölner Stadt-Anzeiger Medien und Organisatorin der Messe.

VORTRÄGE – Ein Auszug aus dem Vortragsprogramm:

- Aktuelle Probleme und Risiken des Mietrechts
- Baufinanzierung leicht gemacht
- Immobilienmarkt Köln und Rhein-Erft 2024 – Zahlen, Daten, Fakten

IM RAHMEN DES ENERGIEFORUMS

- Energieberatung der Verbraucherzentrale in Köln
- Mit der richtigen Förderung leichter zur energetischen Sanierung
- Energieeffiziente Immobilien als zuverlässige und nachhaltige Kapitalanlage

Die 15. Kölner Immobilienmesse 2025 findet am Samstag, 17. Mai 2025, von 10 bis 17 Uhr statt. Der Eintritt ist frei.

Teilnahme an der EXPO REAL

Auch 2024 hat das Amt für Wohnungswesen als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen Europas in München in der Zeit vom 7. bis 9. Oktober teilgenommen. Es besteht zwischen verschiedenen Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt weiterhin großer Bedarf, sich angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung und Rahmenbedingungen auf der EXPO REAL übergreifend auszutauschen.

Der Bereich Wohnraumförderung des Amtes für Wohnungswesen machte wieder von der Gelegenheit Gebrauch, die Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau, die vorteilhaften Förderkonditionen und Finanzierungsmöglichkeiten zu präsentieren. Der Auftritt war eingebunden in den attraktiven Messestand der Metropolregion Rheinland.

Die Stadt Köln präsentierte dort mit zahlreichen Partner*innen, auch aus der Immobilienbranche, den unverändert stark nachgefragten Immobilienstandort Köln wieder auf einem Gemeinschaftsstand.

Zahlreiche Kölner Partner*innen unterstützten den Messeauftritt in München. Unter ihnen befanden sich Projektentwickler*innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Investierende, Dienstleistende sowie mehrere städtische Akteur*innen. Der Gemeinschaftsstand für die Messteilnahme war wie zuvor als „Marktplatz der Möglichkeiten“ konzipiert und traf auf eine gute Resonanz. Besonders gut angenommen wurde die einladende und offene Kommunikationsfläche mit insgesamt mehr als 500 Quadratmetern. Für Gespräche in kleinerem Kreis stand zudem ein separater „Loftbereich“ zur Verfügung.



**EXPO REAL 2024 Messestand
Metropolregion Rheinland**

Schlussbericht des Veranstalters
zur EXPO REAL 2024:

**EXPO REAL 2024: Leichte Zuversicht
in einem sich wandelnden Markt**
9. Oktober 2024

- › Über 40.000 Teilnehmer*innen aus 75 Ländern
- › 1.778 Aussteller*innen aus 34 Ländern
- › Immobilienbranche ist vorsichtig optimistisch

Über 40.000 Teilnehmer*innen aus 75 Ländern und Regionen, 1.778 Aussteller aus 34 Ländern, zahlreiche Gespräche und intensive Diskussionen:

Die EXPO REAL hat eindrucksvoll bewiesen, dass die Immobilienbranche trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nach vorne blickt. Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen fand vom 7. bis 9. Oktober 2024 auf dem Messegelände in München statt.

„Die sehr erfreulichen, stabilen Teilnehmerzahlen auf der diesjährigen EXPO REAL unterstreichen die Bedeutung der Messe für die Immobilienbranche.“

Stefan Rummel, CEO der Messe München

Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München, zieht Bilanz: „Die sehr erfreulichen, stabilen Teilnehmerzahlen auf

der diesjährigen EXPO REAL unterstreichen die Bedeutung der Messe für die Immobilienbranche. Trotz der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Lage ist eine leichte Zuversicht zu spüren. Die EXPO REAL bot in diesem Jahr mit der Transform & Beyond und dem Sustainable Construction Hub Plattformen für wichtige Themen. Aspekte wie Bauen im Bestand, Digitalisierung und Nachhaltigkeit wurden im Konferenzprogramm und an den Messeständen intensiv diskutiert. All dies stimmt mich zuversichtlich, dass die Branche die aktuelle Phase erfolgreich meistern wird.“

Miki Yokoyama, Geschäftsführerin bei Aurum Impact Invest, bestätigt: „Bei der diesjährigen EXPO REAL standen konjunkturelle Fragen rund um Wirtschaftlichkeit und Nachfrage natürlich stark im Fokus. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist weiter herausfordernd.

Dennoch richtete sich der Blick vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Wir leben in einer volatilen Zeit des exponentiellen technologischen Wandels. Es gilt, das Bauen von Morgen zu gestalten und heute die richtigen Impulse für eine nachhaltige Zukunft zu setzen. Kapital allein reicht nicht aus, um einen echten Wandel zu bewirken. Dieser Wille, die Zukunft aktiv und positiv mitgestalten zu wollen, war auf jeden Fall sehr spürbar auf der EXPO REAL.“

Die EXPO REAL: Plattform für Ideen und Gedankenaustausch

Für die Marktteilnehmer steht fest, dass man nur mit neuen Ansätzen und in Kooperation die aktuellen Herausforderungen bewältigen kann, wie Ansgar Roese, Geschäftsführer bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt, bestätigt:

„Die EXPO REAL ist der ideale Marktplatz für neue Ideen und den gemeinsamen Gedankenaustausch. In einer Zeit, in der der Umgang mit neuen Marktanforderungen von zentraler Bedeutung ist, bietet sie den idealen Rahmen, um aktuelle Trends und Fragestellungen zu diskutieren, aber auch um neue Partnerschaften zu knüpfen. All das hat sich in diesem Jahr wieder eindrucksvoll gezeigt!“

Wertvolle Einblicke und Inspiration:

Transform & Beyond by EXPO REAL

Indes hat der neue Bereich Transform & Beyond by EXPO REAL mit seinem klaren Fokus auf die zentralen Zukunfts- und Transformationsthemen die Erwartungen über- und einen echten Nerv in der Immobilienbranche getroffen, wie die Teilnehmer bestätigen: „Die EXPO REAL hat erneut bewiesen, dass sie eine zentrale Real Estate Plattform für zukunftsweisende Impulse und Lösungsansätze ist“, sagt Sebastian Jung, Fachbereichsleiter digitale Transformation und Innovation bei der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft, und erklärt weiter: „Die zahlreichen Vorträge und Diskussionen, insbesondere im Transform & Beyond Bereich, haben wertvolle Einblicke und Inspirationen für die Bewältigung aktueller Herausforderungen geliefert. Die EXPO REAL hat es geschafft, relevante Themen wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Innovation in den Fokus zu rücken und praxisnahe Lösungsansätze zu präsentieren.“ Fabian Hellbusch, Leiter Marketing und Kommunikation bei der Union Investment Real Estate, ergänzt: „Die Talsohle ist erreicht. Das gilt nicht überall, aber ohne Zweifel im Core-Segment, in dem Immobilien nicht mehr günstiger werden. Was es nun noch mehr braucht, sind Live-Events

und experimentelle Formate, die mutig den Blick auf die Chancen im sich ankündigenden neuen Marktzyklus richten und, die die vielfältigen Marktakteure zu neuen Denkweisen und Lösungsansätzen inspirieren. Die EXPO REAL hat mit dem Transformationsbereich ‚Transform & Beyond‘ eine erste kluge Antwort auf die entstandene Bedarfslücke gegeben und ihre eigene Wandlungsfähigkeit unter Beweis gestellt.“

Zukunftsthemen: kostengünstiges Wohnen und Nutzungskonzepte

Darüber hinaus ist es der EXPO REAL gelungen, die drängenden und aktuellen Themen zu besetzen. Jan-Hendrik Goldbeck, Geschäftsführender Gesellschafter bei Goldbeck, sagt: „Erwartungsgemäß haben die Themen Wirtschaftlichkeit und Nachfrage einen noch größeren Raum als in den Vorjahren auf der EXPO REAL eingenommen. Die Stimmung in Europa – und auch in der deutschen Wirtschaft – hat sich zuletzt weiter eingetrübt. Gerade jetzt gilt es, durch Innovation Nachhaltigkeit bezahlbar zu machen, Wohnen wieder kostengünstig zu konzipieren und Nutzungskonzepte der Zukunft zu erfinden.“

Genau diese zukunftsweisenden Themen und Fragen haben auf der EXPO REAL ihren Raum gefunden. Es ist an uns, diese Zukunft zu gestalten.“

**Die nächste EXPO REAL findet vom
6. bis 8. Oktober 2025 in München statt.**

**Zum Schlussbericht
der EXPO REAL 2024**





Beiträge der Kooperationspartner*innen

Die in diesem Kapitel abgedruckten Beiträge werden von den Kooperationspartner*innen verantwortet und entsprechen nicht in allen Positionen den Standpunkten der Stadtverwaltung.



Beiträge der Kooperationspartner*innen

GAG Immobilien AG

Neubau und Modernisierung im Zeichen der Nachhaltigkeit

Das vergangene Jahr war für die GAG Immobilien AG gekennzeichnet durch große Herausforderungen. Die größte davon ist nach wie vor die Versorgung von Menschen mit bezahlbarem Wohnraum in einer wachsenden Stadt. Und diese Herausforderung wächst, da der Druck auf dem Wohnungsmarkt von Jahr zu Jahr zunimmt. Die Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum in Köln stand daher erneut im Fokus. Gleichzeitig hat Kölns größte Vermieterin erneut stark investiert, vor allem in der Modernisierung, um die vorgegebenen Klimaschutzziele zu erreichen. Denn an der Stärkung des nachhaltigen Aspekts beim Thema Wohnen führt kein Weg vorbei. Vor diesem Hintergrund hat die GAG im vergangenen Jahr beeindruckende 1.304 Wohnungen fertiggestellt und dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt: 561 im Neubau, davon 490 öffentlich gefördert, und 743 nach abgeschlossener Modernisierung, davon 458 öffentlich gefördert. Die Gesamtsumme der im vergangenen Jahr getätigten Investitionen betrug rund 185 Millionen Euro. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfügte die GAG über 46.165 Wohnungen und rund 156.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag bei 7,83 Euro/Quadratmeter netto/kalt und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert.

Neues Wohnen in zeitgemäßer Qualität

Mit einer ganzen Reihe von Neubauprojekten hat die GAG zusätzlichen Wohnraum in der Stadt geschaffen. Im Kölner Norden wurde ein neues Wohnquartier fertiggestellt: die Weiler Höfe. Die GAG hat im südlichen Bereich eines Plangebiets am Damiansweg in Volkhoven-Weiler rund 245 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Davon sind etwa 185 öffentlich gefördert. Ein Bauträger ergänzt das Quartier im nördlichen Teil mit rund 130 Einfamilienhäusern. Die Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Auf der anderen Rheinseite, auf einer langen Zeit als Wendeschleife für die frühere KVB-Stadtbahnstrecke vorgehaltenen Fläche an der Bergisch Gladbacher Straße in Buchheim, wurden die Arbeiten an einem weiteren Quartier mit rund 130 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, abgeschlossen. Dazu kam eine sechsprüppige Kindertagesstätte. Auch hier wurden die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Am Ossendorfer Weg in Bickendorf wurde der erste Bauabschnitt eines neuen Wohnquartiers fertiggestellt. Insgesamt entstehen dort zirka 200 Wohnungen. Außerdem haben dort zwei Kindertagesstätten ein neues Domizil gefunden. Rund 85 Prozent der neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert. Ebenfalls in Bickendorf wurden am Erlenweg Bestandsgebäude aus der Nachkriegszeit durch zeitgemäße Neubauten ersetzt.

Insgesamt entstanden dort 86 Wohnungen, rund 60 davon öffentlich gefördert. Neben den Mietwohnungen gibt es dort auch eine Wohngruppe für erwachsene Menschen mit Handicap. Außerdem wird einer der drei Neubauten für ein weiteres Mehrgenerationen-Wohnprojekt der GAG genutzt. An der Kapellenstraße in Kalk hat die GAG an der Stelle der ehemaligen Kalker Polizeiwache einen Neubau mit 29 Wohnungen, allesamt öffentlich gefördert, und einer rollstuhlgerechten Wohngemeinschaft errichtet. Das Gebäude ist das erste Passivhaus der GAG. Und in Raderberg befinden sich die Arbeiten an SechtM, dem ersten Baustein für die Parkstadt Süd, auf der Zielgeraden. Errichtet werden 209 Wohnungen und Appartements, von denen 74 öffentlich gefördert sind. Dazu kommen Gewerbeflächen für Geschäfte und Gastronomie im Erdgeschoss. Bestandteil des Projekts ist ein 15-geschossiger Hochbau, der den Stadteingang zum neuen Quartier markiert. Begonnen haben im vergangenen Jahr die Arbeiten an zwei weiteren Wohnquartieren im Kölner Norden. An der Baptiststraße in Roggendorf/Thenhoven errichten die Deutsche Reihenhaus und die GAG ein neues, vielfältiges Quartier. Während die Deutsche Reihenhaus Eigenheime errichtet, übernimmt die GAG den Geschosswohnungsbau in zwei Bauabschnitten mit etwa 263 Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Sechs dieser Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl ausgelegt. Am Simonskaul in Weidenpesch wird ein weiteres Gemeinschaftsprojekt realisiert. Partner dort ist die bonava Wohnbau GmbH,

die mehr als 100 Eigentumswohnungen errichtet. Die GAG beteiligt sich mit der Errichtung von rund 96 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Zwei dieser Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl ausgelegt. Auch eine Wohngruppe findet dort ihr Zuhause.

Weitere Bestandteile des GAG-Bauvorhabens sind eine neue, viergruppige Kindertagesstätte und ein neues Domizil für die im Stadtteil ansässige Jugendeinrichtung „Dachlow“.

Nachhaltige Quartiere durch konsequente Modernisierungen

Abgeschlossen wurden im vergangenen Jahr die umfangreichen Arbeiten in der Kannebäckersiedlung in Humboldt/Gremberg. Im Zuge einer energetischen Modernisierung wurden rund 800 von den vorhandenen rund 900 Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Durch Neubauten und Aufstockungen entstanden 219 neue Wohnungen. Der überwiegende Teil davon ist öffentlich gefördert und barrierefrei. Die Dachflächen der Neubauten und der Aufstockungen wurden mit Photovoltaikanlagen, einer extensiven Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ausgestattet. Außerdem sind eine Tageseinrichtung für ältere Menschen, eine viergruppige Kindertagesstätte, eine Demenz-Wohngemeinschaft, Wohnungen für Taubblinde und ein Quartierstreff entstanden. Auch in Chorweiler ist die Modernisierung der rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen im Zentrum des Stadtteils weiter vorangeschritten. Dort werden die Bestände

an der Florenzer Straße, der Göteborgstraße, der Osloer Straße und der Stockholmer Allee in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Ergänzend dazu wurde an der Osloer Straße ein Neubau mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. In diesen zogen im vergangenen Jahr das Quartierszentrum Chorweiler und der Standort Chorweiler des Kundencenters Nord ein.

Zu den Internetseiten
der GAG Immobilien AG



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Mangel an Wohnraum nicht gelöst Private Vermieter*innen sind Stütze des Wohnungsmarkts

In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist die größte örtliche Interessenvertretung der privaten Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer*innen in NRW. Er ist Mitglied im Landesverband Haus & Grund RheinlandWestfalen, der mit über 120.000 Mitgliedern die Interessen der Eigentümer*innen auf Landesebene vertritt.

Seit dem 10. Januar 2025 hat der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein eine neue Vereinsspitze. Anton Bausinger als Vorsitzender stellt mit seinen beiden Stellvertretern Klaus Müller und Dr. Britta Oebels den geschäftsführenden Vorstand dar. Jedes Vorstandsmitglied betreut eigene Geschäftsbereiche im Verein und seinen zwei Tochtergesellschaften. Die Geschäftsführung obliegt Hauptgeschäftsführer Thomas Tewes.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat im Jahr 2024 erstmals seine Mitglieder zu ihrem Vermieter*innenverhalten in Köln befragt. Anbei ein kurzer Ausschnitt, der das Verhalten der privaten Vermieter*innen gut charakterisiert.

Private Vermieter*innen sind Stütze des Wohnungsmarkts

Der neue Zensus hat Zahlen bezüglich des privaten Wohnungsmarktes in Köln

geliefert. Mehr als 80 Prozent der Wohngebäude in Köln gehören Privatpersonen/Eigentümergeinschaften. Und Köln ist eine Mieter*innenstadt, in der mehr als 70 Prozent des Wohnraums vermietet ist. Rund zwei Drittel der Mietwohnungen liegen dabei in privater Hand. Damit stellen Privatpersonen die mit Abstand größte Gruppe der Vermieter*innen in Köln dar. Köln ist im Vergleich zu anderen Großstädten Spitzenreiter in Deutschland.

Vermietungsvorgang

Die Vermietung von Wohnraum ist in Köln auch eine Sache der persönlichen Beziehungen. Zwar werden mehr als die Hälfte der Wohnungen in Immobilienportalen angeboten, gleichzeitig aber auch zu einem großen Teil über Empfehlungen von Vormieter*innen oder Bekannten vermietet. Makler*innen spielen hier eine eher untergeordnete Rolle, genauso wie soziale Medien oder Kleinanzeigen.

Konflikte zwischen den Parteien

Fast 50 Prozent der Mietverhältnisse laufen laut Umfrage konfliktfrei. Auch im Verein zeigt sich, dass Vermieter*innen und Mieter*innen alles daransetzen, ihr Vertragsverhältnis in gutem Einvernehmen zu bestreiten. Kommt es doch zu Auseinandersetzungen, dann oft durch Nichteinhaltung der Hausordnung, die meist auch eine Abmahnung nach sich zieht. Kündigungen werden hauptsächlich wegen Zahlungsverzugs oder Eigenbedarf ausgesprochen.

Investitionsverhalten

Die meisten Einzelinvestitionen gingen in das Heizungssystem, gefolgt von Fenstern und Wärmedämmung. Nur zehn Prozent haben

in den letzten zehn Jahren keine Investition vorgenommen. Auch die Pläne für die Zukunft sehen ein ähnliches Investitionsverhalten vor. Dabei werden die meisten Ausgaben durch Eigenkapital finanziert. Angesichts des Alters der Immobilieneigentümer*innen verwundert dies nicht. Wird von Sanierungen abgesehen, so hat dies vor allem eine fehlende Rentabilität als Grund. Das besondere Interesse an energetischen Sanierungen zeigt sich im Verein an der Inanspruchnahme der Beratungen. Mittlerweile sind drei Energieberater*innen für den Verein im Einsatz.

Schaffung von Wohnraum

Mehr als ein Viertel der gebauten Wohnungen in Köln wurden 2024 von privaten Eigentümer*innen hergestellt. Damit stellen die Privaten einen nicht unerheblichen Anteil beim Neubau dar, gehen jedoch in der allgemeinen Betrachtung meist unter.

Vor allem die Eigentumswohnungen spielen bei der Schaffung von Wohnraum eine große Rolle. Aber auch der Dachausbau kommt für viele Eigentümer*innen in Frage. Hinderungsgrund ist auch hier eine fehlende Rentabilität, unter anderem bedingt durch zu hohe technische Anforderungen (zum Beispiel Aufzugspflicht, Baulücken, Brandschutz). Ein weiterer Grund für die Zurückhaltung privater Investor*innen ist der Mangel an kleineren Grundstücken.

Die Umfrage unterstreicht die täglichen Erfahrungen des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins im Umgang mit seinen Mitgliedern und privaten Eigentümer*innen. Diese sind die Stütze des Vermietungsmarktes in Köln und müssen es auch bleiben.

Vor allem in der Politik muss dies zur Kenntnis genommen werden, herrschen hier doch partielle Meinungen vor, die öffentliche Hand könnte mit eigenem Engagement zur Stütze des bezahlbaren Wohnens werden. Die Kölner Vermieter*innen zeigen, dass sie umsichtig und fair handeln und nicht ausschließlich ihren eigenen Vorteil im Blick haben.

Grundsteuer

Das Thema 2024 schlechthin war die Entwicklung der Grundsteuer in Köln. Der Verein hat sich sowohl für die Aufkommensneutralität als auch für die Einführung von differenzierten Hebesätzen stark gemacht. Bei den Hebesätzen konnte die Politik dem Verein nicht folgen, hat jedoch die Aufkommensneutralität hergestellt, was sehr zu begrüßen war. Nichtsdestotrotz stellen viele Eigentümer*innen fest, dass die Grundsteuer für sie Anfang 2025 gestiegen ist.

Wohnungsneubau

Seit über 15 Jahren fordert der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die Ausweisung von ausreichend Bauland, um das Angebot an Wohnraum auch nur annähernd dem Bedarf anzupassen. In keinem dieser Jahre konnte

die erforderliche Anzahl von Neubauwohnungen jedoch erreicht werden. Dies hatte in den letzten drei bis vier Jahren vielfältige Ursachen, das Problem ist jedoch wesentlich älter. Aus Sicht des Vereins sind die politischen Weichenstellungen nicht geeignet, den Wohnungsbau merklich voranzubringen. Die Auswirkungen des Wohnraummangels sind vielfältig und für die Stadt Köln äußerst negativ. Die Politik ist daher aufgefordert, alles erdenklich Mögliche zu tun, um die Ausweitung des Wohnraumangebotes zu ermöglichen. Aus der Bau- und Wohnungswirtschaft gibt es vielfältige Vorschläge, die es auch aufzugreifen gilt.

Zuletzt gilt unser ausdrücklicher Dank dem Amt für Wohnungswesen und seiner Leiterin Frau Heike Kerscher. In vielen Bereichen arbeiten der Verein und das Amt für Wohnungswesen vertrauensvoll zusammen, sei es bei der Belegung von Wohnraum oder bei der Erstellung des Mietspiegels.

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



Mieterverein Köln e.V.

Der Mieterverein Köln ist weiterhin der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Zum 31. Dezember 2024 zählte er 69.604 Mitglieder – das zweitbeste Ergebnis seiner Geschichte. An der Spitze des Vereins stehen nach wie vor Franz-Xaver Corneth als Vorsitzender des Vorstands sowie die beiden Geschäftsführer*innen Sarah Primus und Hans Jörg Depel. Neben seiner Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach 49 unterhält der Verein weiterhin fünf weitere Geschäftsstellen im Kölner Umland: in Bergheim, Bergisch Gladbach, Brühl, Düren und Euskirchen.

Wohnungspolitik

Der Verein sucht weiterhin verstärkt das Gespräch mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft und bringt sich aktiv zum Schutz der Mieter*innen in Köln und seinem Umland ein. Er unterstützt die bundesweite Kampagne „Mietenstopp“, die unter anderem eine Begrenzung von Mieterhöhungen, die Verschärfung der Mietpreisbremse sowie eine sozialverträgliche Umsetzung von Klimaschutz und Wärmewende durch faire energetische Sanierung fordert.

Zudem ist der Verein Teil des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“, einem Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund sowie verschiedenen Sozial- und Wohlfahrtsverbänden. Dieses Bündnis setzt sich für den Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes, die Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und eine sozial ausgewogene Wohnungswirtschaft ein.

Um seine Ziele zu erreichen, steht der Mieterverein im ständigen Austausch mit politischen Akteur*innen. Im Jahr 2024 traf man sich unter anderem mit der nordrhein-westfälischen Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, Ina Scharrenbach, mit der Co-Vorsitzenden der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Katharina Dröge, mit den Fraktionsspitzen von CDU und SPD im Kölner Rat sowie mit den Dezernenten der Stadt Köln, Markus Greitemann und Dr. Harald Rau.

Der Mieterverein Köln wirkt nicht nur an der Erstellung des Kölner Mietspiegels mit, sondern ist auch an mehreren Mietspiegelprozessen im Kölner Umland beteiligt. Dabei trifft er sich regelmäßig zu konstruktiven Verhandlungen mit Vertreter*innen der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer*innen, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse.

Aus unserer Rechtsabteilung

Die Rechtsabteilung des Mietervereins Köln besteht aus 23 fest angestellten Volljurist*innen, die in unterschiedlichen Arbeitszeitmodellen tätig sind. Auch im Jahr 2024 wurden etwa 30.000 persönliche Rechtsberatungen durchgeführt. Wie schon in den Vorjahren waren die Betriebskosten das häufigste Thema: 9.483 Beratungen entfielen allein auf diesen Bereich. Darüber hinaus wurden etwa 70.000 E-Mails und Schriftstücke durch die Rechtsabteilung verfasst.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln ist ein gefragter Ansprech- und Interviewpartner für die Medien. Im Jahr 2024 beantwortete er weit mehr als hundert Anfragen von Fernsehen, Radio und Printmedien. Neben seiner Website informiert der Verein auch über soziale Medien: Facebook, X (ehemals Twitter), Instagram und LinkedIn.

Im Januar 2024 fand die jährliche Pressekonferenz des Vereins statt. Dabei wurden die aktuellen Entwicklungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt dargestellt und notwendige Maßnahmen zur Krisenbewältigung vorgestellt. Im Frühjahr folgte eine gemeinsame Pressekonferenz mit dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Ausblick 2025

Auch für das Jahr 2025 fällt die Prognose nicht optimistisch aus. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt – mehr noch: sie eskaliert. Bezahlbarer Wohnraum wird weiterhin fehlen, die Mieten werden weiter steigen. Der letzte Zensus bestätigt: Köln ist und bleibt die teuerste Stadt in Nordrhein-Westfalen. Nirgends sonst sind die Mieten so hoch.

Zwar gibt es eine Mietpreisbremse, doch sie bleibt weitgehend wirkungslos. Wer aktuelle Wohnungsangebote studiert, erkennt schnell, dass diese regelmäßig über den Mietspiegelwerten liegen. Hinzu kommt ein Trend zur möblierten Vermietung. Zwar gilt auch hier die Mietpreisbremse, doch die Anwendung gestaltet sich wegen zahlreicher Zuschläge für Mobiliar oft kompliziert und intranspa-

rent – was die Umgehung erleichtert. Damit diese mehr Wirkung entfaltet, bedarf es daher einer Reform, die die Ausschlusstatbestände reduziert.

Großprojekte wie Kreuzfeld befinden sich zwar in der Planung, deren Realisierung wird jedoch noch Jahre in Anspruch nehmen. Klar ist: Es muss gebaut werden. Doch allein mit einer Verdichtung der Innenstadt ist es nicht getan. Vielmehr müssen neue Bauflächen ausgewiesen werden. Dazu braucht es politischen Mut und Entschlossenheit – denn Flächen sind in den Außenbereichen Kölns durchaus vorhanden, umso mehr, wenn man bedenkt, dass Köln laut einer Wohnungsbedarfsprognose des Forschungsinstituts bulwiengesa zu den Städten mit dem höchsten Wohnraumbedarf bundesweit zählt. Bis zum Jahr 2040 wird ein kumulierter Bedarf von über 90.000 Wohnungen prognostiziert.

Gleichzeitig bleibt bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Der Neubau leidet unter komplexen Genehmigungs- und Planungsverfahren, die Baukosten sind weiterhin hoch. Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen in Köln wird weiter sinken – obwohl fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf geförderten Wohnraum hätte.

Dass die katastrophale Lage auf dem Arbeitsmarkt in Metropolen wie Köln auch für die Gewinnung von Fachkräften eine zentrale Rolle spielt, wurde mittlerweile erkannt. Deshalb ist zu erwarten, dass die sogenannte „Werkswohnung“ ein Comeback feiern wird.

Nötig sind somit umfassende Anstrengungen, um das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt wiederherzustellen: neuer Wohnraum muss entstehen, bezahlbarer erhalten bleiben. Dazu gehört eine kritische Überprüfung von Bauvorschriften. Mittlere Bauvorhaben sollten ohne Bebauungspläne möglich sein, Nachverdichtungen auch ohne langwierige Planänderungen. Spielplatz- und Stellplatzsatzungen sollten auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden. Serielles Bauen könnte Verfahren vereinfachen und beschleunigen. Die Einführung des Gebäudetyps E sollte konsequent weiterverfolgt werden.

All das wird bereits diskutiert. Doch Planung und Bau benötigen Zeit. Eine kurzfristige Verbesserung der Lage ist 2025 kaum zu erwarten. Die Hoffnung bleibt, dass die politischen und strukturellen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die Situation in den kommenden Jahren verbessert. Dafür braucht es Konsens, Entschlossenheit – und einen langen Atem.

Zu den Internetseiten
des Mietervereins Köln e. V.



Erbbauverein Köln eG

Neubau am Seeadlerweg in Vogelsang: vorbildlich bei Klimaschutz und Integration

Im Kölner Stadtteil Vogelsang hat die Erbbauverein Köln eG 2024 ihre dritte Liegenschaft mit 104 Wohnungen fertiggestellt. Ende Januar 2025 zogen die ersten Mieter*innen ein. Vogelsang 3, wie es der Erbbauverein nennt, ist ein gutes Beispiel für modernen, komfortablen und klimagerechten Wohnraum, den die Genossenschaft trotz gestiegener Baukosten zu erschwinglichen Mieten anbietet. Darüber hinaus leistet das Neubauprojekt einen wichtigen sozialen Beitrag: Ein Drittel der Wohnungen ist öffentlich gefördert und wurde geflüchteten Menschen zur Verfügung gestellt.

Mieterstrom und Blockheizkraftwerk

Die 104 Wohnungen am Seeadlerweg 13 bis 27 verteilen sich auf acht Häuser. Die Ein- bis Fünfstückwohnungen sind zwischen 37 und 115 Quadratmetern groß. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, einen Balkon und teilweise sogar über einen eigenen Garten oder eine Dachterrasse. Auch bei den jetzt fertiggestellten Gebäuden legte die Erbbauverein Köln eG großen Wert auf eine nachhaltige und zugleich wirtschaftliche Energie- und Wärmeversorgung. Eine Photovoltaikanlage und ein Blockheizkraftwerk erzeugen bis zu 82 Prozent des Strombedarfs, der den Bewohner*innen über ein Mieterstrommodell kostengünstig zur Verfügung gestellt wird. Damit leisten Eigentümer*innen und Mieter*innen einen aktiven Beitrag zur Energiewende und Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Die Wärmeversorgung erfolgt ebenfalls über das Blockheizkraftwerk in Verbindung mit einer Brennwertdoppelkesselanlage. Die Anlage wird zum Teil mit Biogas betrieben, so dass erneuerbare Energien mindestens 55 Prozent des gesamten Energiebedarfs des Neubaus abdecken. Mit diesem nachhaltigen Energie- und Wärmekonzept erreicht die Wohnanlage einen KfW-Effizienzhausstandard 55. Die Erbbauverein Köln eG fördert mit ihrem Neubau außerdem nachhaltige Mobilität mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen unter anderem für Lastenfahrräder in der Tiefgarage.

Neues Zuhause für 82 Geflüchtete

Die Erbbauverein Köln eG bietet in ihrem Neubau auch 82 geflüchteten Menschen ein gutes und neues Zuhause. Aufgrund einer Vereinbarung mit der Stadt Köln hat sie ein Drittel der Wohnungen Menschen unterschiedlicher Nationalität zur Verfügung gestellt, die vorher in städtischen Unterkünften untergebracht worden waren. In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, dem Deutschen Roten Kreuz und dem Kölner Flüchtlingsrat wurden die Mieter*innen für die 34 geförderten Wohnungen ausgewählt. Mit der Versorgung der geflüchteten Menschen mit Wohnraum hat sich die Erbbauverein Köln eG erneut als zuverlässige Partnerin der Stadt erwiesen, indem sie die knappen städtischen Unterbringungskapazitäten entlastet und einen wichtigen Beitrag zur Integration leistet. Um gute nachbarschaftliche Verhältnisse und Begegnungen zu fördern, hat die Genossenschaft einen begrünten Innenhof mit umfangreichen Sitzgelegenheiten und Spielflächen für

die kleinen Bewohner*innen angelegt sowie einen Mieter*innentreff eingerichtet.

Die Erbbauverein Köln eG

Die Erbbauverein Köln eG ist mit 112 Jahren und einem Bestand von rund 2.400 Wohnungen eine traditionsreiche, moderne und serviceorientierte Wohnungsbaugenossenschaft. Ihr Hauptanliegen ist die Erhaltung und Schaffung von hochwertigem Wohnraum zu fairen Preisen für jetzige und zukünftige Mitgliedergenerationen. Dazu setzt sie moderne Technologien ein, insbesondere für die Nutzung regenerativer Energiequellen. Über ein Drittel des Wohnungsbestandes sind Neubau- beziehungsweise neuwertige Wohnungen. Vier Wohnanlagen wurden von der Landesregierung NRW mit dem Prädikat Solarsiedlung NRW ausgezeichnet.

Mit ihren Aktivitäten verfolgt die Genossenschaft hauptsächlich ein Ziel:

Die Sicherung eines möglichst komfortablen, funktionellen und auch wirtschaftlichen Wohnalltags. Im Mittelpunkt stehen dabei ihre Mitglieder und die Förderung der Gemeinschaft.

Dies alles macht die Erbbauverein Köln eG zu einer verlässlichen Partnerin für modernes, nachhaltiges und preiswertes Wohnen in Köln.

**Zu den Internetseiten
der Erbbauverein Köln eG**



Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

2024 abgeschlossene Projekte:

Abgeschlossenes Neubauprojekt im Sürther Feld: Bezahlbarer und inklusiver Wohnraum in Köln-Rodenkirchen

Im neuen Quartier Sürther Feld im Kölner Süden hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ein Wohnprojekt mit insgesamt 35 Wohnungen und zwei Wohngruppen realisiert. Das Projekt an der Sürther Feldallee wurde nach rund zweijähriger Bauzeit im März 2024 abgeschlossen. Haus Süd ist seit November 2023 bezugsfertig, die Fertigstellung von Haus Nord erfolgte im März 2024.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen (54 Prozent) sind öffentlich gefördert, weitere Einheiten wurden preisgedämpft oder freifinanziert angeboten. Alle Wohnungen sind barrierefrei, 50 Prozent davon zusätzlich rollstuhlgerecht.

Auch energetisch erfüllt das Projekt aktuelle Standards: Die Gebäude wurden im KfW-55-Standard errichtet und werden mit Nahwärme beheizt. Eine Fußbodenheizung mit niedriger Vorlauftemperatur sorgt in den Wohnungen für Energieeffizienz. Dachbegrünung und Regenwasserversickerung auf dem Grundstück tragen zur Klimaanpassung bei. Zusätzlich sind die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, deren Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird.

Sowohl die Wohnungen als auch die beiden Wohngruppen sind bereits vollständig vermietet beziehungsweise vergeben. Betreiber der Wohngruppen sind ein Verein für Menschen mit geistiger Behinderung sowie eine Jugendhilfeeinrichtung.

Mit dem Projekt wurde ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem und sozial durchmischtem Wohnraum im Kölner Süden geleistet.

Clouth-Quartier Köln-Nippes: 100 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum realisiert

Im Clouth-Quartier in Köln-Nippes hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ein Neubauprojekt mit 51 öffentlich geförderten Wohnungen und 38 Tiefgaragenstellplätzen erfolgreich abgeschlossen. Der Neubau liegt an der Josefine-Clouth-Straße Ecke Am Walzwerk, auf einem der letzten Grundstücke innerhalb des 14,5 Hektar großen, städtebaulich neu entwickelten Quartiers in Nippes.

Das Projekt bietet moderne Zwei- bis Fünfstückwohnungen, die barrierearm und energieeffizient nach KfW-55-Standard errichtet wurden. Zur Ausstattung gehören Fernwärmeanschluss, Fußbodenheizungen, zentrale Warmwasserversorgung sowie eine Photovoltaikanlage. Zusätzlich wurde Infrastruktur für Elektromobilität geschaffen. Mit diesem Projekt wird dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum in einem beliebten, innenstadtnahen Stadtteil geschaffen. Die Maßnahme leistet einen Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Wohnungen sind seit Frühjahr 2024 bezugsfertig.

Ausblick

2025 wird die energetische Quartiersnachrüstung in Köln-Bilderstöckchen abgeschlossen. Zudem werden die Erneuerung und der Neubau in der Memelerstraße in Köln-Nippes fertiggestellt. Weiterhin wird ab Sommer 2025 in der Ludwigsburger Straße in Köln-Bilderstöckchen mit einem der größten Wohnungsbauprojekte Kölns in Holzbauweise begonnen. Mit dem Projektnamen „Woodstöckchen“ errichtet die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH auf rund 6.000 Quadratmetern vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 84 Wohnungen.

Zu den Internetseiten der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH



Serviceerufnummern des Amtes für Wohnungswesen

Wohnraumförderung

T: 0221 221-34641 (Verwaltung)

T: 0221 221-25179 (Technik)

Modernisierung bestehenden Wohnraums

T: 0221 221-25179

Wohnungsmängel/Wohnraumschutz

T: 0221 221-21447

Wohngeld

T: 0221 221-0

Wohnberechtigungsscheine

T: 0221 221-32186

Behindertengerechtes Wohnen

T: 0221 221-22686

Soziales und Innovatives Wohnen

T: 0221 221-21208

T: 0221 221-21927

Öffentlichkeitsarbeit

T: 0221 221-29464

T: 0221 221-28802

Kontakt

Amt für Wohnungswesen

Kalk-Karree

Ottmar-Pohl-Platz 1

51103 Köln

T: 0221 221-23903

wohnungsamt@stadt-koeln.de

www.stadt.koeln



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

tz – büro für corporate design und visuelle kommunikation

Bildnachweis

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH: 15, 111

AdobeStock: 33, 78, 80

Constantin Ehrchen: 117

Erbbauverein Köln e.G.: 102

Erbbauverein Köln e.G. / Markus Bollen: 23, 122/123

GAG Immobilien AG / Ralf Berndt: Titel, 12/13, 27, 28, 38, 43, 50, 51, 73, 74/75

KölnBusiness: 112/113, 119

Kölner Studierendenwerk: 116

Shutterstock: 59, 61, 67

Stadt Köln: 6, 7, 41, 48, 62, 64, 88/89, 91, 92, 95, 98, 103, 105, 107, 114, 115

Quellennachweis

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW): 54 oben

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik: 18, 19

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik / Amt für Wohnungswesen:
3/4, 20/21, 25, 52

Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen: sonstige Tabellen / Schaubilder

Druck

Druckhaus Süd Medien GmbH, Köln

13-HF/56/600/08.2025

