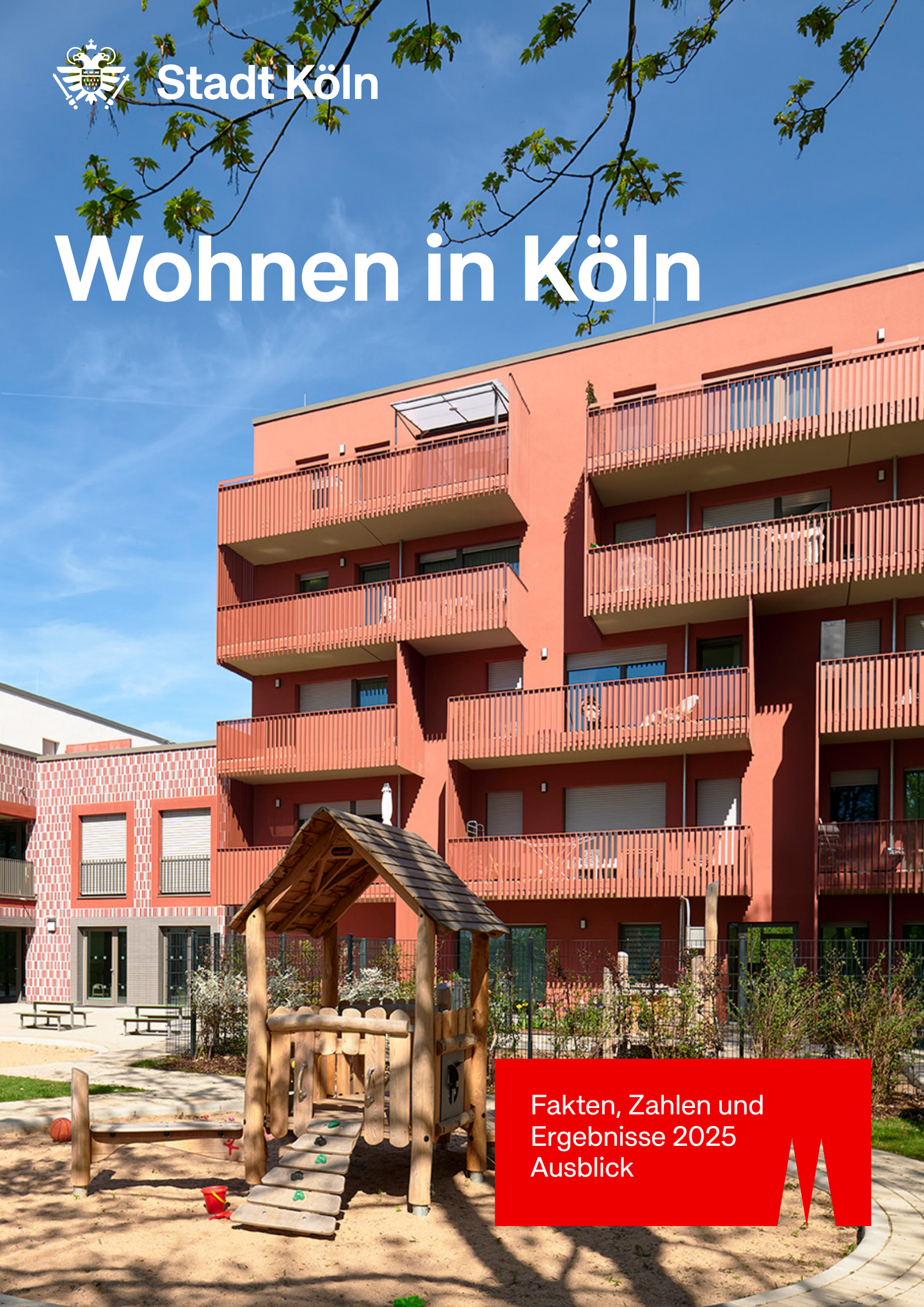
Stadt Köln

Wohnen in Köln



Fakten, Zahlen und
Ergebnisse 2025
Ausblick

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Allgemeine Wohnraumdaten 6
Vorwort von Oberbürgermeister Torsten Burmester 7
Grußwort von Dr. Harald Rau 9

Bezahlbares Wohnen ermöglichen 11

Wohnen in Köln 12
Wohnungsangebot 12
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation 12
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand 14
Wohnungsnachfrage 15
Wohnkosten 19
Kölner Mietspiegel 20

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln 23
Gesetzliche Grundlagen 23
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag 23
Stärkung des Wohnungsbaus in Köln 24
Ausblick 25
Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 25

Grundsätze der Wohnraumförderung 26
Mietwohnungsbau 26
Eigentumsförderung 26
Modernisierung des Wohnungsbestands 26
Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung 26
Auskunft und Beratung für alle Förderprogramme 27

Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2025 28

Sonderkontingente 29

Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau 29

Wohnungsbestandsverwaltung 31
Bestands- und Besetzungskontrolle 31

Weitere gesetzliche Aufgaben, Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte 32
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen 34
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 34
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 35
Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Darlehen im Mietwohnungsbau 36
Mieten im geförderten Wohnungsbau und Mietpreisprüfungen 37
Verbot der Zweckentfremdung öffentlich geförderter Wohnungen 38

Wohnberechtigungsscheine (WBS) 40
Dringlichkeitsvermerke 42
Wohnungsberatung 45
Vermittlung rollstuhlgerechter Wohnungen 45
Ausblick 46

Wohngeld 47
Aktuelle Situation im Bereich Wohngeld 47
Ausblick 48

Soziales und Innovatives Wohnen 50
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln 50
Beratungsstelle für Wohnungswechsel bei wohn mobil (PariSozial gGmbH Köln) 52
Neues Wohnen im Alter e. V. (NWiA e. V.) Arbeitsgemeinschaft zur Förderung selbständiger Wohn- und Hausgemeinschaften 53
WohnPortal Köln-Bonn 53
Mehrgenerationenwohnen 54
Ambulantes Wohnen für verschiedene Zielgruppen 54
10. Kölner Wohnprojektetag für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 55

Wohnraum schützen 57

Wohnungsaufsicht 58

Mietpreiskontrolle 60
Mietpreisüberhöhung 60
Mietwucher 62

Verbot der Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums 63
Bußgeldverfahren 66
Kurzzeitvermietung von Wohnraum 66
Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen 67
Leerstand von Wohnraum 69

Schutzbedürftige sicher unterbringen 70

Unterbringung von Geflüchteten 71
Gesetzliche Grundlagen 71
Zahlen, Daten, Fakten 71

Soziale Betreuung 72
Unterstützung von Geflüchteten in Unterbringungseinrichtungen und Beherbergungsbetrieben 72
Kooperationen und Vernetzung 75
Belegungsmanagement und -steuerung im Bereich der Unterbringung Geflüchteter 75
Gewaltschutzkonzept für Geflüchtete in Unterbringungseinrichtungen 76
Förderprogramm zur Gewaltprävention und Stärkung von integrativen Angeboten für Geflüchtete 78
Auszugsmanagement 78
Forum für Willkommenskultur Köln 80
Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden 81

Ressourcenmanagement 81
Neubau von Standorten 82
Unterbringungsformen 83
Betreuung der Unterbringungsobjekte 84

Unterbringung von Wohnungslosen 87
Gesetzliche Grundlagen 87
Ämterübergreifendes Verfahren 87

Unterbringung von Katastrophenopfern 89
Gesetzliche Grundlagen 89
Zahlen, Daten, Fakten 89

Nachhaltigkeit und Energiecontrolling 90
Klimaverbessernde Maßnahmen 90

Öffentlichkeit informieren 91

Für bezahlbaren Wohnraum werben 92
Stadtinformationskampagnen 92
Aktionswochen zum Thema „Soziales und Innovatives Wohnen" 93

Messeteilnahme 94
Teilnahme an der EXPO REAL 94

Beiträge der Kooperationspartner*innen 98

GAG Immobilien AG 99
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V. 101
Mieterverein Köln e.V. 104

Servicerufnummern des Amtes für Wohnungswesen 108
Kontakt 108
Impressum 109
Bildnachweis 109
Quellennachweis 109

Allgemeine Wohnraumdaten

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

Indikatoren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022[1]	2023[1]	2024[1]	2025[1]
Einwohner*innen	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	1.100.076
Haushalte	551.024	557.090	560.298	561.071	564.260	564.841	564.973	559.854	568.345	571.712	573.221	575.992
Bevölkerung in Haushalten	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	1.067.472
Durchschnittliche Personenzahl im Haushalt	1,88	1,87	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,87	1,86	1,86	1,85
Wohnungen	550.645	554.018	556.009	558.038	561.514	563.145	564.776	567.070	568.847	571.822	573.369	577.459
Wohneinheiten (WE) in Ein-/Zweifamilienhäusern	93.563	94.171	94.575	94.791	95.220	95.440	95.592	95.801	93.175	93.375	93.505	93.589
Wohnfläche/Einwohner*in in Quadratmetern	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59	40,08	40,22	40,31	40,35	40,57
Durchschnittliche Wohnfläche/WE in Quadratmetern	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26	76,29	77,21	77,23	77,23	77,28
Baugenehmigungen (Wohnungen)	4.689	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	3.659	3.330	3.045	3.211	2.931	2.323
Fertigstellungen (Wohnungen)	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	2.013	2.520	2.327	3.533	1.819	4.623
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	3.542	3.428	2.590	2.165	1.878	2.196	2.804	3.487	2.114	2.260	2.117	2.802
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)[2]	**38.988**	**37.464**	**37.608**	**38.103**	**38.623**	**38.362**	**38.381**	**37.916**	**37.088**	**37.905**	**37.818**	**35.697**
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ A/1. Förderweg)	7,1	6,8	6,8	6,8	6,9	6,8	6,8	6,7	6,5	6,6	6,6	6,2
Geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg)	**4.995**	**4.453**	**4.264**	**3.827**	**3.068**	**2.552**	**2.411**	**2.255**	**2.235**	**2.376**	**2.422**	**1.950**
Prozentualer Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand (Typ B/2. Förderweg)	0,9	0,8	0,8	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	**3.849**	**3.425**	**3.125**	**2.813**	**2.364**	**2.034**	**1.786**	**1.769**	**1.741**	**1.516**	**1.377**	**1.180**
Prozentualer Anteil geförderter Eigentumsmaßnahmen am Wohnungsbestand	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2
Wegfall von Mietwohnungen aus der Bindung	**809**	**1.712**	**1.625**	**545**	**347**	**528**	**780**	**615**	**828**	**809**	**914**	**4.455**
Bewilligung von Mietwohnungen	609	834	785	770	585	865	657	878	334	531	769	532
Bewilligung von Eigentumsmaßnahmen	17	5	2	1	6	1	3	2	0	13	15	9
Wohneinheiten (WE) Modernisierungsförderung	2	194	90	78	365	274	416	376	993	4	4	252
Wohnberechtigungsschein (WBS)-Anträge (jährlich)[3]	14.981	14.252	14.164	14.571	13.250	13.256	14.230	15.237	16.704	16.173	15.206	16.168

[1] 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.

[2] Im Jahr 2025 einschließlich 741 Mietwohnungen, die im Zuge von Modernisierungs- beziehungsweise Investitionsmaßnahmen durch die NRW.BANK gefördert wurden. Für diese Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein mit Zuordnung zur Einkommensgruppe A erforderlich.

[3] Gruppe A

Vorwort von Oberbürgermeister Torsten Burmester

Liebe Leser*innen,

ich freue mich, Ihnen erstmalig als Oberbürgermeister der Stadt Köln den neuen Geschäftsbericht „Wohnen in Köln“ präsentieren zu können.

Für mich ist das Thema „Wohnen“ die entscheidende soziale Frage der Gegenwart und ich bin als Oberbürgermeister angetreten, auf diese Frage Antworten zu geben!

Die aktuelle Situation ist herausfordernd: Gestiegene Baukosten und Zinsen, aber auch bestehende Rahmenbedingungen und Anforderungen bremsen die Bautätigkeit, während sich viele Menschen den Wohnraum in Köln nicht mehr leisten können. Gemeinsam mit der Politik und der Wohnungswirtschaft werden wir den Wohnungsbau in Köln stärken. Zum einen hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, den Bauturbo für Köln vollumfänglich zu nutzen. Zum anderen arbeiten wir daran, mit einem Köln-Standard Baukosten zu senken und Verfahren zu vereinfachen. In den Dialogprozess „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“ haben sich über 140 Menschen aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und weiteren Interessengruppen engagiert, um die Situation in Köln gemeinsam zu verbessern. Die dort entwickelten Maßnahmen helfen, neue Wohnungen zu schaffen.



Torsten Burmester
Oberbürgermeister der Stadt Köln

Gemeinsam mit der Politik und der Wohnungswirtschaft werden wir den Wohnungsbau in Köln stärken.

Daneben bleibt die öffentliche Wohnraumförderung ein unerlässliches Instrument, um den Kölner Wohnungsmarkt zu entspannen. Mit attraktiven Konditionen für die Bauherrschaft können Wohnungen für Menschen entstehen, die es bei der Wohnungssuche ohne mietpreisgebundene Wohnungen ansonsten schwer hätten. Die Prüfung und Bewilligung entsprechender Fördermittel sind eine wesentliche Aufgabe des Amtes für Wohnungswesen – meinen Dank an alle beteiligten Kolleg*innen.

Auch dank Ihrer Arbeit gelingt es, für soziale Gerechtigkeit auch auf dem schwierigen Kölner Wohnungsmarkt zu sorgen. Seien Sie sicher: Ich werde mich weiterhin für bezahlbares Wohnen in Köln stark machen.

Ihr



Torsten Burmester
Oberbürgermeister der Stadt Köln

Köln, Juli 2026

Grußwort von Dr. Harald Rau

Liebe Leser*innen,



Dr. Harald Rau
Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen

der aktuelle Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen liefert auch für das Jahr 2025 einen umfangreichen und informativen Querschnitt der Fakten, Zahlen und Ergebnisse aus dem Jahr 2025.

Die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt beschäftigt und fordert die Akteur*innen in Politik, Verwaltung und auch in der Wohnungswirtschaft in hohem Maße. Die Nachfrage nach Wohnraum in der attraktiven Millionenmetropole Köln bleibt unverändert hoch. Insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment steht Wohnungssuchenden passender Wohnraum nur sehr begrenzt zur Verfügung. Als Wohnungsdezernent ist es mir daher ein wesentliches Anliegen, mit geeigneten Strategien und Maßnahmen dafür zu sorgen, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu schaffen und zu erhalten.

Gemeinschaftlich arbeiten wir daher daran, den sich verschärfenden Entwicklungen auf dem heimischen Wohnungsmarkt entgegenzusteuern. Das Amt für Wohnungswesen hat erneut mit der effektiven Vergabe der Landesfördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass dem Auslaufen von entsprechenden sozialen Bindungen zahlreiche neue geförderte Wohnungen gegenüberstehen. Zielsetzung ist es, auch für die Zukunft einen erheblichen Bestand öffentlicher geförderter Wohnungen in Köln zu sichern.

Dies ist jedoch nur ein Aspekt, der in diesem Geschäftsbericht ausführlich erläutert und dargestellt wird. Weitere Kapitel des Berichtes greifen die wichtigen Themen Wohnberechtigungsscheine, Wohngeld und die Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum auf. Weiterhin herausfordernd gestaltet sich die städtische Unterbringung von rund 9.300 Geflüchteten durch das zuständige Amt für Wohnungswesen in einer Großstadt mit knappem Wohnraum.

Es bleibt eine wichtige wohnungs- und integrationspolitische Aufgabe, Menschen mit Bleibeperspektive aus städtischen Unterkünften mit privatem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig gilt es, das städtische Unterbringungssystem auch in finanziell herausfordernden Zeiten funktionsfähig und wirtschaftlich aufzustellen und für eine angemessene Unterbringung Sorge zu tragen. Mein Dank gilt den Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen für ihre engagierte Arbeit rund um das Themenfeld „Wohnen" sowie allen weiteren Beteiligten an der Erstellung dieses Berichtes. Für die gute Zusammenarbeit und ihre Beiträge ein herzlicher Dank auch den Kooperationspartner*innen aus der Kölner Wohnungswirtschaft!

Mit geeigneten Strategien und Maßnahmen dafür sorgen, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu schaffen und zu erhalten.

Ich wünsche Ihnen eine informative und unterhaltsame Lektüre.



Dr. Harald Rau
Beigeordneter für Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Köln, Juli 2026

Bezahlbares Wohnen ermöglichen



Wohnen in Köln

Wohnungsangebot

Zum Stand 31. Dezember 2025 verfügte Köln über 577.459 Wohnungen (2024: 573.369). Gegenüber 2024 ist der Wohnungsbestand um 4.090 Wohnungen (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen. Der Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg/Einkommensgruppe A und B) beträgt 6,5 Prozent (2024: 7 Prozent).

Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden aufgrund der Bauzeiten in der Regel nach etwa zwei Jahren fertiggestellt zur Verfügung. 2025 wurden 566 (2024: 780) der in den letzten Jahren geförderten Wohnungen bezugsfertig. 4.455 Wohnungen sind 2025 planmäßig beziehungsweise vorzeitig aus der Bindung gefallen. 2024 waren es 914 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, 80,8 Prozent (2024: 80,7 Prozent), liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern (16,2 Prozent, 2024: 16,3 Prozent) und anderen Gebäuden mit Wohnraum (3 Prozent, 2024: 3 Prozent).

Unter dem Titel „Wohnungsbau in Köln 2025“ hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Juli 2026 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 2025

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 0,14 Prozent (2024: 0,23 Prozent) weiter einen niedrigen Wert auf. 2024 lag diese Quote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt bei 0,8 Prozent. Die Quote für 2025 wird voraussichtlich im vierten Quartal 2026 verfügbar sein. Um eine angemessene Menge von Wohnungswech-

seln 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 5,23 Prozent (2024: 4,61 Prozent). Vom Höhepunkt der Marktentspannung im Jahr 1997 mit einer Fluktuationsquote von 9,62 Prozent ist der geförderte Bestand immer noch weit entfernt. 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 im Rahmen der zivilrechtlichen Begrenzungen der Mieterhöhungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sukzessive das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen erreichen (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]).

Nach derzeitigem Stand werden in Köln bis 2036 rund 16.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Dieser Bestand öffentlich geförderter Wohneinheiten wird nur mit über 1.600 neuen geförderten



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Kalk

Wohneinheiten jährlich zu halten sein. Hierzu zählen der Neubau, die Modernisierung, Bindungsverlängerungen und -erwerbe. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits in den Vorjahren in erheblichem Umfang Wohnungen aus der Bindung gefallen sind. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum liegt daher deutlich darüber.

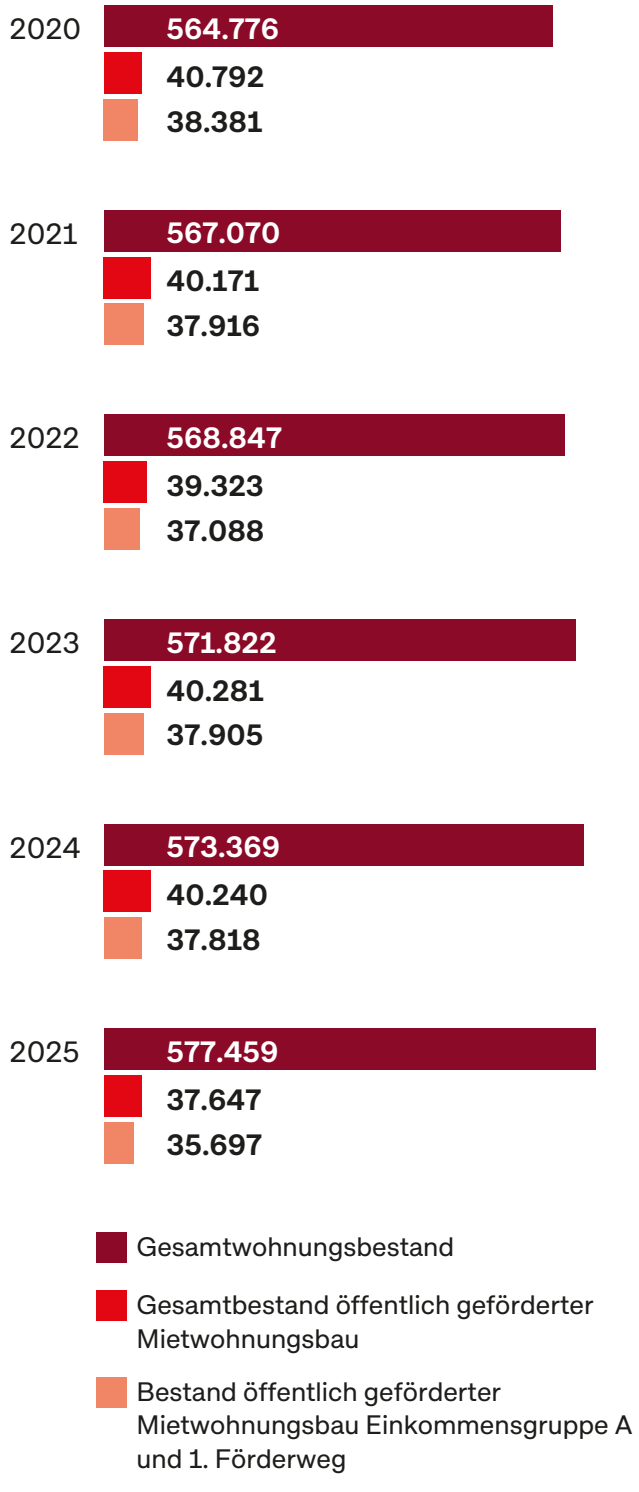
Barrierefreie Wohnungen im geförderten Bestand

Bereits seit 1998 gaben die Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen vor, dass Mietwohnungen barrierefrei gebaut werden. Seit Erlass der Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 wurden Vorgaben für die Barrierefreiheit ab Bauklasse 3 (unter anderem mehr als zwei Wohnungseinheiten) ins Baurecht übernommen.

Zum Ende des Berichtsjahres waren im Bestand der geförderten Wohnungen 13.309 als barrierefrei registriert (35,2 Prozent). 2025 wurden 532 (2024: 769) Neubau-Mietwohnungen gefördert, welche barrierefrei errichtet werden. Hiervon werden alle Wohnungen ohne Barrieren im Erdgeschoss oder über einen Aufzug erschlossen sein. 297 (2024: 297) geförderte Wohnungen waren zum Ende des Berichtsjahres rollstuhlgeeignet. Es gibt in Nordrhein-Westfalen keine rechtliche Verpflichtung, geförderte Wohnungen über die Eigenschaft der Barrierefreiheit hinaus rollstuhlgerecht zu bauen. Allerdings wirbt die Fachabteilung des Amtes für Wohnungswesen in Beratungsgesprächen mit Investor*innen für die Errichtung solcher Wohnungen. Die besonderen

Geförderter Mietwohnungsbau und Gesamtwohnungsbestand

1. und 2. Förderweg/
Einkommensgruppe A und B



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.

Weiterhin bestehen noch 263 (2024: 269) 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 darüber hinaus, 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 2025 lebten 1.092.607 Einwohner*innen mit Hauptwohnung in Köln. Diese Kölner*innen bildeten 575.992 Haushalte, mit durchschnittlich 1,85 Personen. Die Hälfte der Kölner Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, ihr Anteil ist gegenüber dem Vorjahr mit 51,9 Prozent konstant geblieben. Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Köln



Team Reorganisation & Controlling
Wir arbeiten gemeinsam daran, unser Amt zukunftsfähig, effizient und handlungsstark zu gestalten. Im Rahmen des Projektes „Reorganisation“ stehen die Verwaltungsentwicklung und Digitalisierung im Fokus. Ziel ist es, Arbeitsprozesse zu optimieren, Veränderung zu begleiten und moderne Arbeitsweisen zu stärken. Mit dem Amtscontrolling wird die Informationsbasis geschaffen, um die vorhandenen Ressourcen bestmöglich zur Erfüllung unserer Ziele und Pflichtaufgaben einzusetzen. Dafür werden Kennzahlen erhoben und Optimierungsmaßnahmen unterstützt.

aus dem Jahr 2025 bezieht sich gesamtstädtisch auf den Zeitraum von 2025 bis 2045. Sie umfasst außerdem kleinräumige Berechnungen auf Ebene der 86 Kölner Stadtteile, die bis 2035 reichen. Die Bevölkerungsvorausberechnung wurde in drei Varianten erstellt, die sich in ihren Annahmen zur zukünftigen 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.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung werden zur Qualitätssicherung regelmäßig mit der tatsächlichen Bestandsentwicklung abgeglichen.

Der letzte Abgleich bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2025. Im ersten Prognosejahr 2025 unterschätzte die Vorausberechnung der Stadt Köln mit der Basisvariante die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung nur minimal um 250 Personen. Die prognostizierte Entwicklung bis 2045 hat somit weiterhin Bestand. Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine maßgebliche Größe. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte wird es bis zum Jahr 2045 gegenüber 2024 den stärksten relativen Zuwachs bei den Zwei-Personen-Haushalten geben (plus 6,7 Prozent).

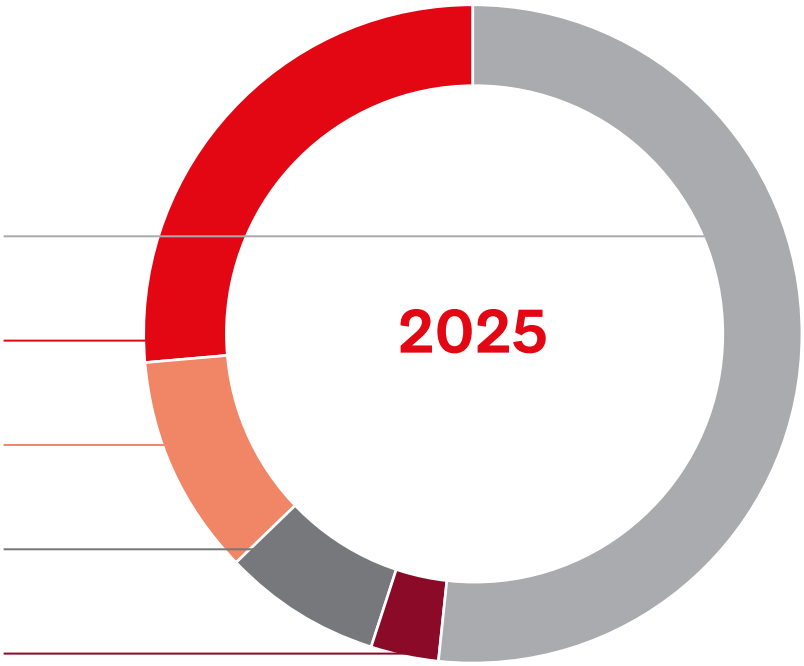
Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt um rund 7.500 beziehungsweise 2,5 Prozent, während die Anzahl der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte um rund 5.600 abnehmen wird (minus 4,5 Prozent). Die Haushalte mit Kindern nehmen von 102.532 (2024) bis 2045 auf 96.200 ab (minus 6,1 Prozent).

Dabei wird sich der Druck auf den preisgünstigen Wohnungsbestand weiter verstärken. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind von 2010 bis 2025 um 75 Prozent auf 14,70 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 steht bezahlbarer Wohnraum im Fokus. Das Konzept wird derzeit aktualisiert und auf zukünftige Herausforderungen angepasst.

Zur Bevölkerungsprognose für Köln 2025 bis 2045

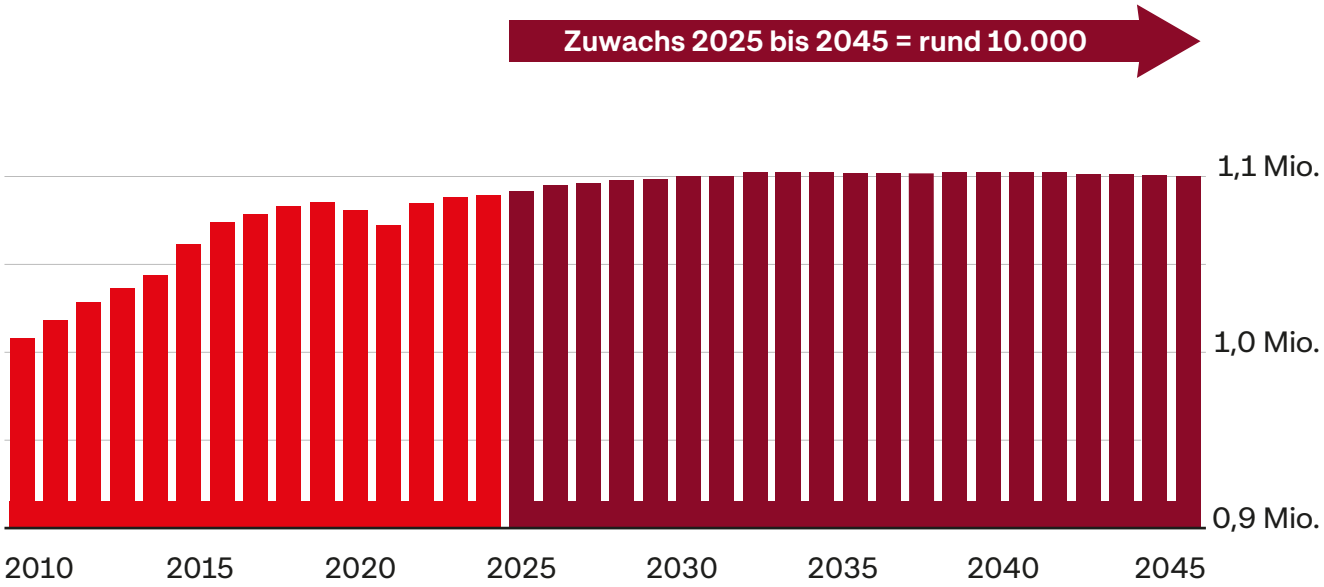
Haushaltsgrößen

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



Bevölkerungsentwicklung und Prognose für Köln 2010 bis 2045

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



Verteilung der Wohnungen auf die Kölner Stadtbezirke

Anzahl der Wohnungen am 31. Dezember 2025 (Anteil im Stadtbezirk)

Chorweiler

29.125	79,5 %
6.648	18,2 %
653	1,8 %
187	0,5 %

Nippes

57.918	93,3 %
3.426	5,5 %
568	0,9 %
165	0,3 %

Ehrenfeld

53.330	87,8 %
6.009	9,9 %
1.319	2,2 %
78	0,1 %

Innenstadt

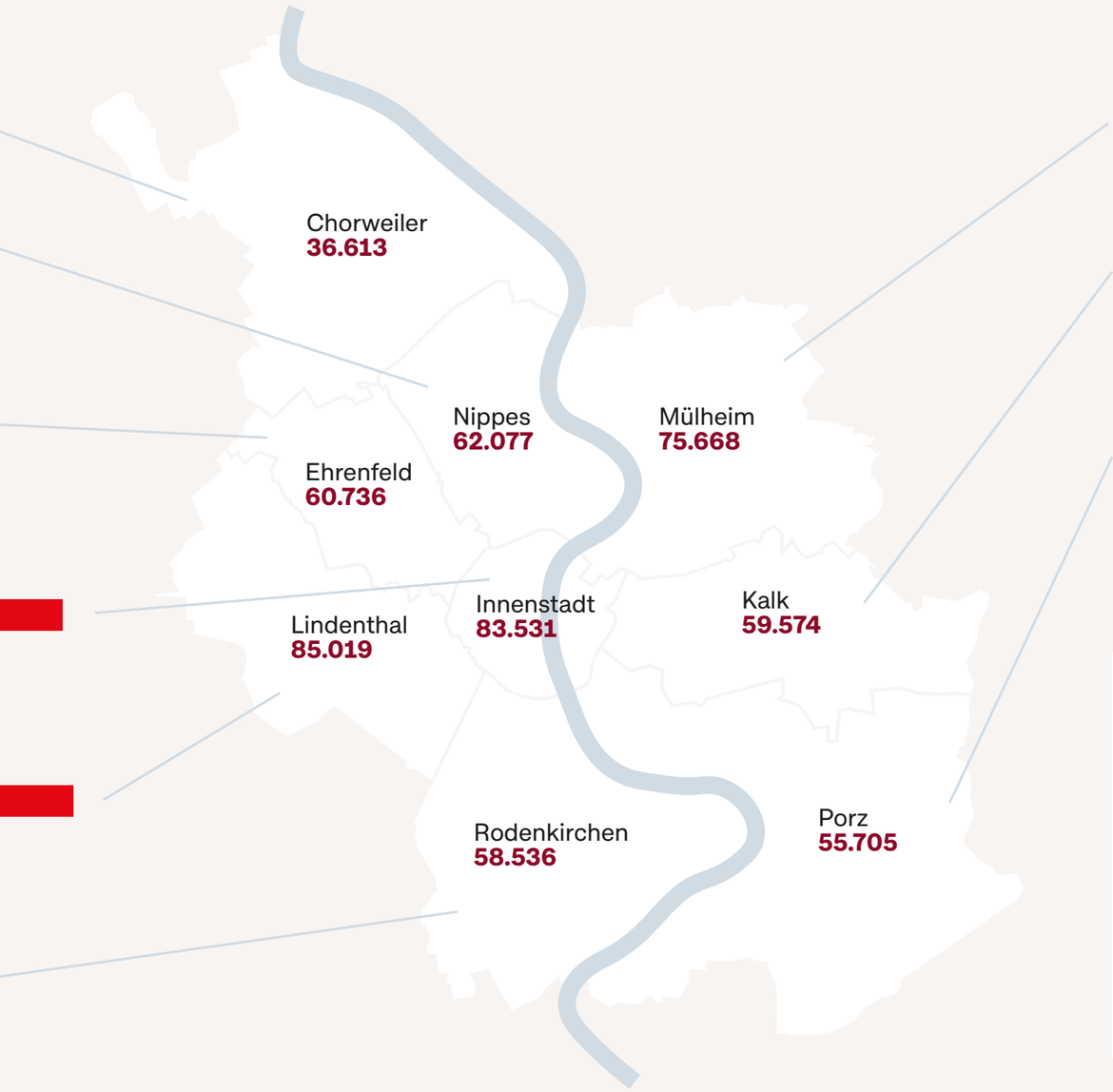
81.789	97,9 %
1.507	1,8 %
205	0,2 %
30	0,0 %

Lindenthal

83.697	98,4 %
1.009	1,2 %
230	0,3 %
83	0,1 %

Rodenkirchen

56.455	96,4 %
1.737	3,0 %
247	0,4 %
97	0,2 %



Mülheim

67.396	89,1 %
5.994	7,9 %
2.115	2,8 %
163	0,2 %

Kalk

51.294	86,1 %
6.543	11 %
1.539	2,6 %
198	0,3 %

Porz

52.320	93,9 %
2.824	5,1 %
382	0,7 %
179	0,3 %

Köln gesamt

577.459	100,0 %
533.324	92,4 %
35.697	6,2 %
7.258	1,3 %
1.180	0,2 %

- Wohnungen gesamt
- nicht geförderte Wohnungen
- geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg) inklusive vereinbarte Förderung*
- übrige geförderte Mietwohnungen (Typ B/2. Förderweg) vereinbarte Förderung, freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht
- geförderte Eigentumsmaßnahmen inklusive vereinbarte Förderung

*Im Jahr 2025 einschließlich 741 Mietwohnungen, die im Zuge von Modernisierungs- beziehungsweise Investitionsmaßnahmen durch die NRW.BANK gefördert wurden. Für diese Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein mit Zuordnung zur Einkommensgruppe A erforderlich.

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	
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[1]	39,6

Wohnungsbestand in Köln 2025

Wohnungen nach Gebäudeart (Anteil an allen Wohnungen[2])	Prozent
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	16,2
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	80,8

[1] Fallzahlen vergleichsweise gering, daher nur bedingt aussagekräftig

[2] Wohnungen in anderen Gebäuden mit Wohnraum: drei Prozent



Modernisierter Wohnraum Köln-Chorweiler

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

Kölner Mietspiegel

Im freifinanzierten Wohnungsbestand dient der einfache Kölner Mietspiegel (KMSP) als Richtlinie zur Findung der

ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558c Bürgerliches Gesetzbuch). Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Kleinappartements werden 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.

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

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

Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle (zukünftige) Neuvertragsmieten darstellen (sogenannte Angebotsmieten).

Im April 2025 ist der derzeit geltende Mietspiegel erschienen.

Insgesamt zeigt der KMSP 2025 mit seinen sechs Baualtersklassen keine einheitliche Entwicklung. Die Mittelwerte der einzelnen Mietspannenfelder in der für das Kölner Stadtgebiet vorherrschenden mittleren Lagekategorie schwanken zwischen 5,10 Euro und 13,25 Euro pro Quadratmeter und dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung stark differenzierten Wohnungsmarkt.

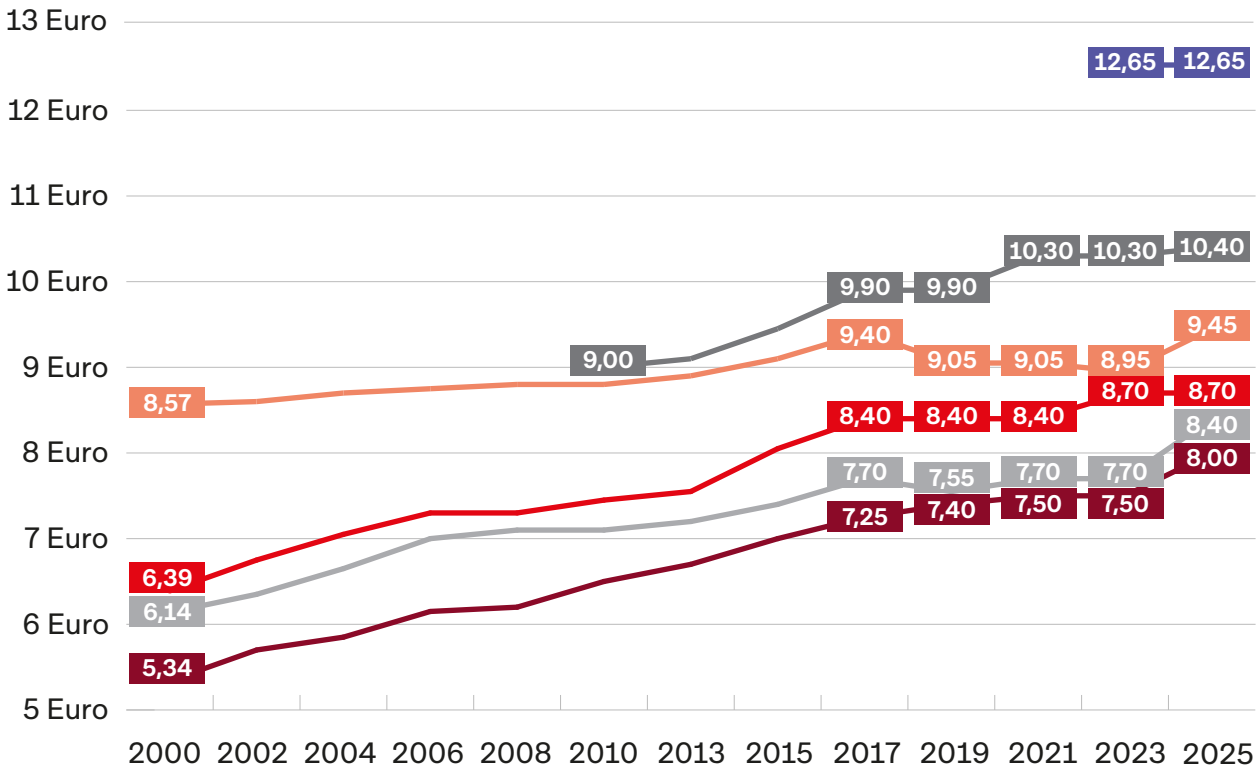
Die einzelnen Segmente des Kölner Wohnungsmarktes weisen dabei unterschiedliche Steigerungsraten auf. Besonders in teilsanierten Altbauwohnungen zeigt sich eine deutliche Mietpreisdynamik.

Betrachtet man alle Mieten in diesem Segment, dann sind die Mieten seit 2023 in der Gruppe 1 (Baujahr bis 1960) durchschnittlich auf 7,26 Euro pro Quadratmeter (plus 5 Prozent) beziehungsweise durchschnittlich auf 8,87 Euro pro Quadratmeter (plus 10 Prozent) in der Baualtersklasse 2 (Baujahr 1961 bis 1975) gestiegen. Relativ moderat stellt sich hingegen die Mietpreisentwicklung in der Baualtersklasse 3 (Baujahr 1976 bis 1989) mit einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von

Allgemeine Information zum Kölner Mietspiegel

Mietspiegel 2025

Mittelwerte in Euro je Quadratmeter



Bezugsfertig/Anstieg seit 2000 in Prozent:

49,8	bis 1960	36,2	von 1976 bis 1989	15,6	von 2005 bis 2017 (ab 2010)
36,9	von 1961 bis 1975	10,3	von 1990 bis 2004	0	ab 2018 (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)

9,88 Euro pro Quadratmeter dar. In der Gruppe 4 (Baujahr 1990 bis 2004) kostet eine Wohnung in mittlerer Wohnlage durchschnittlich 10,22 Euro pro Quadratmeter; Wohnungen im jüngeren Gebäudebestand (Baujahr 2005 bis 2017) weisen im Durchschnitt einen Mietpreis in Höhe von 11,05 Euro pro Quadratmeter; in sehr guter Wohnlage durchschnittlich 11,94 Euro pro Quadratmeter auf.

In guten und sehr guten Wohnlagen werden im Neubausegment (Gruppe 6 ab 2018) pro Quadratmeter durchschnittlich 16,81 Euro als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht.

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.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Strategische Grundlage für eine aktive Bauland- Liegenschafts- und Wohnungspolitik ist weiterhin das vom Rat der Stadt Köln 2014 verabschiedete Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen), das in seinen Bausteinen regelmäßig fortgeschrieben wird. Es umfasst ein Handlungsprogramm mit acht Handlungsfeldern und unterschiedlichsten Instrumenten. Ab Anfang 2026 wird das StEK Wohnen selbst fortgeschrieben.

Wichtige umgesetzte Einzelmaßnahmen sind das Kooperative Baulandmodell, die Konzeptvergabe von Grundstücken sowie das „Kölner Wohnbündnis".

Mit der Einführung der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Köln als ergänzendes Instrument der kommunalen Planungshoheit in 2014 unterstreicht die Stadt Köln ihren planerischen Einfluss in Bebauungsplanverfahren. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sowie die sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Grünflächen, Spielplätze und Kindertageseinrichtungen) können dadurch gesichert werden. Langfristig wird eine sozialgerechtere Bodennutzung gefördert und ein notwendiger Beitrag zur Anpassung der Städte an den Klimawandel geleistet.

Konkret bedeutet die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln für den geförderten Wohnungsbau, mindestens 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten, vorausgesetzt, es entstehen mehr als 1.800 Quad-



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Raderberg

ratmeter Geschossfläche für Wohnzwecke. Eine Differenzierung dieser Quote auf die Anteile des Förderwegs A und B ist erforderlich.

Bei der Konzeptvergabe werden städtische Grundstücke, auf denen zehn oder mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden können, für den Geschosswohnungsbau nach Konzeptqualität vergeben. Interessierte können sich nach einer Ausschreibung für eine solche Vergabe bewerben. Die Grundstücksvergabe wird dabei insbesondere an den vordringlichen wohnungspolitischen Zielsetzungen wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, der Unterstützung bestimmter Zielgruppen und Organisationsformen, der Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus und der Stärkung der sozialen Mischung der Kölner Veedel ausgerichtet.

In seinem Grundsatzbeschluss vom 22. März 2022 hat der Rat der Stadt Köln die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität bestätigt und ergänzend festgelegt, dass Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorrangig in Form von Erbbaurechten vergeben werden. Dabei kommt für eine langfristige Begrenzung von Mietsteigerungen im Gegenzug ein stark reduzierter Erbbauzins zum Tragen.

Stärkung des Wohnungsbaus in Köln

Mit Ratsbeschluss im Dezember 2025 wurde die Initiative „Köln baut bezahlbar – Wohnen für alle“ gestartet. Sie steht für eine neue Kultur der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteur*innen des

Planens und Bauens und basiert auf gegenseitiger Wertschätzung, Transparenz, einem offenen Dialog auf Augenhöhe und der gemeinsamen Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu schaffen.

Die unterschiedlichen Perspektiven und Erfahrungen der Beteiligten werden gezielt genutzt, um praxistaugliche Lösungen zu entwickeln. Fachliche Expertisen aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Bereichen werden zusammengeführt und in einen gemeinsamen Entwicklungsprozess eingebracht. Am Ende des Prozesses sollen ein umfassendes Maßnahmenpaket und verbindliche Arbeitshilfen zur Kostenreduktion im Wohnungsbau vorliegen: Ein neuer Kölner Baustandard, der guten und nachhaltigen Wohnungsbau sicherstellt, städtische Ziele erfüllt und gleichzeitig kostenreduzierte Rahmenbedingungen schafft. Mit dem bereits bestehenden Wohnungsbauprogramm 2.0 der Stadt Köln werden mit dem bestehenden Bauplanungsrecht und der priorisierten Schaffung von Bauplanungsrecht gute Bedingungen für die weitere Siedlungsentwicklung geschaffen, die insbesondere auch Wohnungsneubedarfe berücksichtigen.

Ausblick

Die Stadt Köln hat sich mit dem im März 2026 gefassten Grundsatzbeschluss des Rates zum Wohnungsbau-Turbo klar zu der Anwendung der neuen planungsrechtlichen Instrumente im Baugesetzbuch (BauGB) bekannt (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB). Gegenstand der Leitlinien sind Beurteilungsmaßstäbe, die auf dem bereits existierenden städtebaulichen Zielgerüst der Stadt Köln fußen.

Die umgangssprachliche Bezeichnung „Bau-Turbo" verdeutlicht anschaulich, dass die Instrumente auf konkreten Bauwillen und nicht auf unverbindliche Entwicklungsabsichten abzielen. Die Stadt Köln wird daher nur die Vorhaben beschleunigen, die mit den wohnungsbaupolitischen Strategien im Einklang stehen und sich vertraglich zu einer Umsetzung innerhalb bestimmter Frist verpflichten.

Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms

Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung NRW ist das Eigenkapital der NRW.BANK als Förderbank des Landes NRW. Mit Veröffentlichung des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2023 bis 2027 stehen in Nordrhein-Westfalen insgesamt 12 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

2025 wurden landesweit fast 2,4 Milliarden Euro bewilligt – ein neuer Rekordwert in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hier bildet der Mietwohnungsbau den Schwerpunkt mit rund 1,8 (2024: 1,6) Milliarden Euro.

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 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 Förderziel neben dem geförderten Mietwohnungsbau. Wohnungsunternehmen aller Größen sowie Einzeleigentümer*innen sind Adressat*innen der Förderangebote.

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 2025 die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW 2025).

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

Im Jahr 2025 erhielt die Stadt Köln vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) ein Globalbudget in Höhe von 100 (2024: 100) 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 84 Millionen Euro zugewiesen wurden. Insgesamt belief sich das Gesamtvolumen der Landesfördermittel, die nach Köln geflossen sind, somit im Jahr 2025 auf etwa 184 (2024: 195) Millionen Euro.

Auskunft und Beratung für alle Förderprogramme

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

Verwaltung – Frau Hänichen
Telefon: 0221 221-34641

Technik – Frau Bartels
Telefon: 0221 221-25179

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

Informationen zu den Förderkonditionen und Förderbausteinen der öffentlichen Wohnraum-förderung

NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung





Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Kalk

Ergebnisse öffentlicher Wohnraumförderung 2025

Förderungen aus dem Globalbudget einschließlich nachträglicher Mittelzuteilungen

Im Förderjahr 2025 wurden 1.075 Wohneinheiten, davon 1.066 im Mietwohnungsbau, mit einem Gesamtfördervolumen von rund 184 Millionen Euro gefördert.

Neuschaffung von Mietwohnraum

2025 wurden für zehn Neubauprojekte mit 172 Neubauwohnungen Förderzusagen erteilt. 2024 waren es elf Bauprojekte mit 430 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 39 (2024: 117,6) Millionen Euro bewilligt.

Modernisierungsmaßnahmen Mietwohnungsbau

Im Jahr 2025 wurden für neun Projekte mit insgesamt 154 Wohneinheiten Förderzusagen erteilt. Die Fördersumme belief sich auf rund 31,1 Millionen Euro.

Eigentumsmaßnahmen

Im Jahr 2025 wurden sieben Anträge für sieben (2024: 15) Wohneinheiten bewilligt. Es wurde ein Gesamtbetrag in Höhe von etwa 1,4 (2024: 2,7) Millionen Euro bewilligt.

Die Modernisierung von Eigentum wurde 2025 mit 421.000 (2024: 305.000) Euro für zwei (2024: vier) Wohneinheiten gefördert.

Sonderkontingente

Quartiersmaßnahmen

Hier wurden Förderzusagen für vier Anträge mit einem Fördervolumen von rund 94,6 Millionen Euro erteilt. Es wurden 267 Wohnungen neu gebaut und 98 Wohnungen modernisiert.

Bindungserwerbe/Bindungsverlängerungen

Diese Maßnahme wurde mit 3,3 Millionen Euro gefördert. Insgesamt lagen sieben Anträge auf Bindungserwerb beziehungsweise Bindungsverlängerung vor. Alle Anträge konnten bewilligt werden, so dass für 282 Mietwohnungen eine Zweckbindung gesichert werden konnte. Für einen Antrag mit 21 Wohnungen wurde eine Bindungsverlängerung für 15 Jahre erteilt. Bei sechs Anträgen, betreffend 261 Wohnungen, wurde ein Bindungserwerb für zehn Jahre ausgesprochen.

Wohnplätze für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

In 2025 konnte ein Antrag mit 52 Wohneinheiten bewilligt werden. Das Fördervolumen belief sich auf 9,8 Millionen Euro.

Wohnraum für Auszubildende und Studierende

Es konnte ein Antrag mit 41 neuen Studierendenwohnplätzen bewilligt werden. Dafür wurde ein Fördervolumen in Höhe von rund 5 Millionen Euro verausgabt.

Eigene Bauprojekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein zentraler Baustein der Kölner Wohnraumversorgung. Um einkommensschwachen Kölner*innen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, erfolgen einige Bauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Mit den Mehrfamilienhäusern im Lachemer Weg und im Deutzer Weg werden in 2026 zwei Bauvorhaben mit insgesamt 32 Wohneinheiten abgeschlossen, von denen 28 öffentlich gefördert sind. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei und sechs davon sogar rollstuhlgerecht, um auch Inhaber*innen von

Wohnberechtigungsscheinen mit besonderen Bedarfen zu versorgen. Zudem sind die Wohnhäuser entsprechen der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Köln mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Tiefgarage ausgestattet. Aktuell sind folgende Vorhaben in der Planung beziehungsweise im Bau:

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



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Longerich

Wohnungsbestandsverwaltung

Die Bestandsverwaltung im Amt für Wohnungswesen ist zuständig für den geförderten Wohnungsbestand von der Bezugsfertigkeit bis zum Bindungsentfall. Die Aufgaben 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. Ansprechpartner*innen für die zuständige Stelle sind die Verfügungsberechtigen des geförderten Wohnraums. Das Amt für Wohnungswesen arbeitet in den Aufgaben der Bestandsverwaltung mit zahlreichen städtischen Dienststellen, der NRW.BANK, anderen Gläubiger*innen und Gerichten zusammen.

Bestands- und Besetzungskontrolle

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

Geförderter oder als gefördert geltender Wohnraum unterliegt 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 4.228 (2024: 4.692) 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 beseitigen. 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 beseitigt werden kann, werden Geldleistungs- beziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen gegen die Verfügungsberechtigten eingeleitet.

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 Wohnberechtigungsschein (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 2025 umfangreiche Recherchen durchgeführt werden. Von den durch Ortsbesichtigungen und anderen Maßnahmen zunächst festgestellten 532 (2024: 1.234) 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 acht Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultierten Forderungen in Höhe von etwa 26.000 (2024: 5.700) 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 Neuvalutierungen von vorrangigen Rechten. Zudem erfolgen Überprüfungen der zulässigen Kostenmieten. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben sind 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 in früheren Jahren vergebenen städtischen Bedienstetendarlehen durchgeführt.

Freistellungen

Freistellungen von den Belegungsbindungen können für fast alle Arten geförderter Wohnungen auf Antrag erteilt werden. Die

Voraussetzungen für die Erteilung einer Freistellung ergeben sich 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, berechtigte Mieter*innen zu finden. Gründe hierfür können eine unbeliebte 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 Bewohnerstrukturen 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 2025 eine Freistellung erteilt wurde, bei rund 0,5 Prozent (2024: 0,6 Prozent).



Modernisierter Wohnraum Köln-Chorweiler

Bearbeitungsanlässe für die Bestandsverwaltung	2024	2025
Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde	241	175
Wohnungen, deren Zweckentfremdung genehmigt wurde	9	5
Wohnungen, deren Leerstand genehmigt wurde	4	0
Bestätigungen Endtermin der Zweckbindung	155	158
Bearbeitung baulicher Änderungen und Mietgenehmigungen	0	0
Mietüberprüfungen	2	1
Bearbeitung von Eigentümer*innenwechseln	31	26
Grundbuchangelegenheiten wie etwa Löschungsbewilligungen, Abtretungen, Vorrangseinräumungen	94	100
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	14	14
Informationen in Zwangsversteigerungsverfahren über eventuell bestehende Wohnungsbindung	217	228
Zustimmung zu Modernisierungen	2	4

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. Wichtigster Aspekt bei der Prüfung ist die Einsparung von Heizkosten. Die Kosten für eine Modernisierung können nur dann auf die Miete umgelegt werden, wenn der Maßnahme zugestimmt wurde.

Um die Miete auch nach einer Modernisierung für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar zu halten, wurden für die 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.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bevor eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden kann, muss seitens der Bauaufsichtsbehörde eine sogenannte 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. 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 Umwandlung einer geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung haben die Verfügungsberechtigten dem Amt für Wohnungswesen unverzüglich anzuzeigen. Die von ihnen durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung haben die jeweiligen Mieter*innen grundsätzlich das Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2025

	gefördert	freifinanziert	gesamt
2024	2	2.115	2.117
2025	95	2.707	2.802

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.

Zuletzt im Juli 2025 hat die NRW.BANK entschieden, weiterhin keine Zinsanhebung bei Mietwohnungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln vorzunehmen. Diese Entscheidung hat die Stadt Köln auf die in der Vergangenheit in geringem Umfang ausgegebenen Bestandsdarlehen der Mietwohnraumförderung wie in den Vorjahren übertragen.



Modernisierung mit Fördermitteln Köln-Holweide

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. 2025 wurden insgesamt Fördermittel für 368 Mietwohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen ist gegenüber 2024 (116 Wohneinheiten) 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 2025 (37.647 [2024: 40.240] Wohneinheiten, davon 35.697 [2024: 37.818] Wohneinheiten des Fördertyps 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 Förderzeiträume 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.

Die folgende Gegenüberstellung der künftig erwarteten Bezugsfertigkeiten mit den schon bekannten Bindungswegfällen prognostiziert die Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen.

Bestand der geförderten Mietwohnungen in Köln / Prognose

Wohneinheiten am	Bestand	Bindungswegfall	neu bezugsfertig
31.12.2025	37.647	1.692	1.000
31.12.2026	36.955	2.039	1.000
31.12.2027	35.916	1.679	1.000
31.12.2028	35.237	1.043	1.000
31.12.2029	35.194	2.487	1.000
31.12.2030	33.707	3.876	1.000
31.12.2031	30.831	1.364	1.000
31.12.2032	30.467	576	1.000
31.12.2033	30.891	588	1.000
31.12.2034	31.303	634	1.000
31.12.2035	31.669	237	1.000

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 weiterhin 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 2025 beträgt 9,74 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 6,50 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau lagen im Berichtsjahr also um 3,24 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbestand (siehe Schaubild).

Bei den neueren Objekten, die ab 2005 bezugsfertig wurden, war der Unterschied mit 3,84 Euro beziehungsweise 5,03 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.

2025 wurden im Bereich der Kostenmieten sechs Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Die Verfolgung von Mietpreisverstößen in der Kostenmiete ist grundsätzlich sehr zeit- und arbeitsaufwendig.

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 Wohnanlagen stabilisiert oder modernisiert werden, wird den Verfügungsberechtigten die befristete Nutzung von

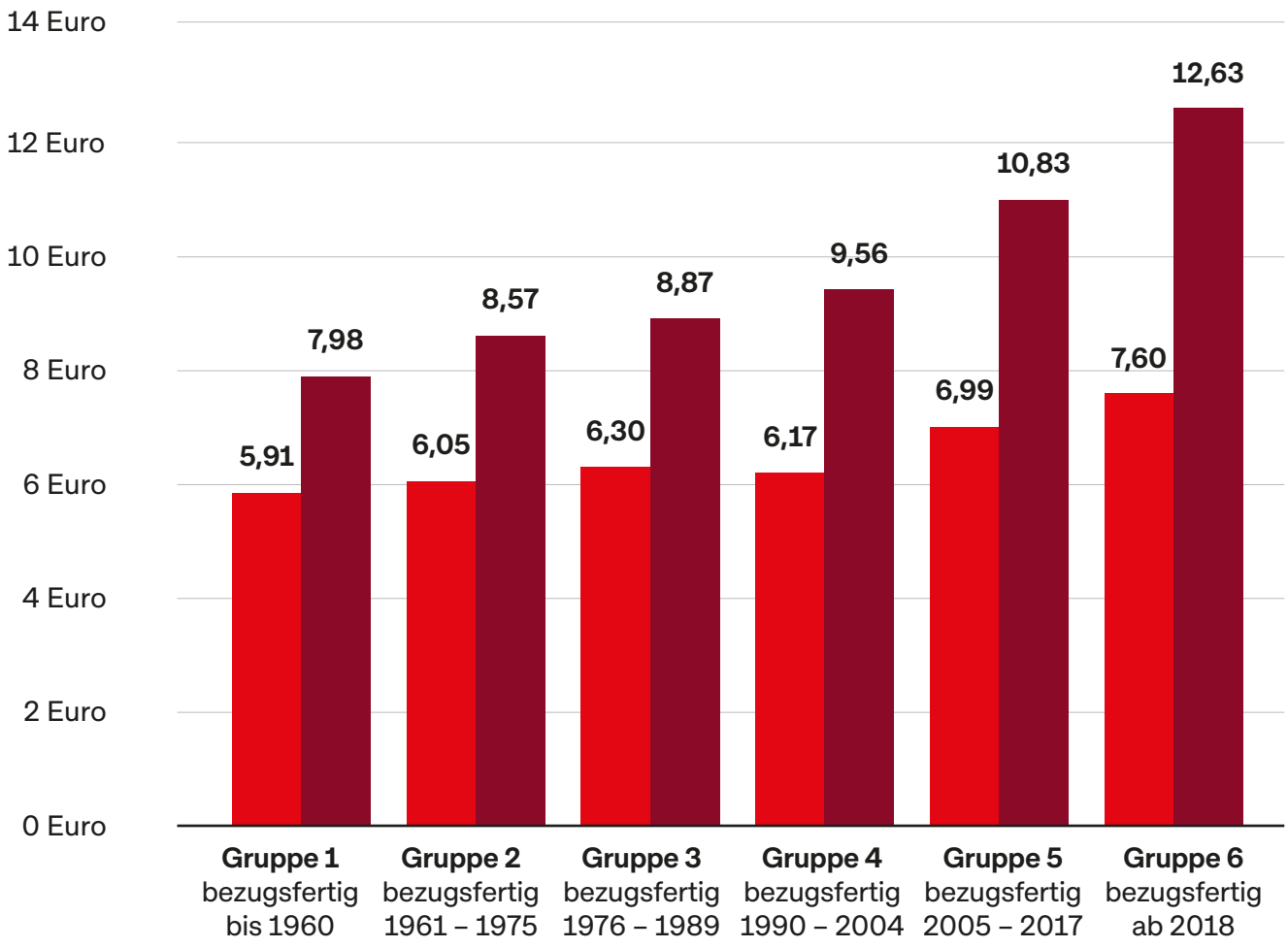


Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Bickendorf

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.

Im Berichtsjahr wurde für fünf 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.

Kölner Wohnungsmieten im Vergleich



Durchschnittliche Miete im geförderten Wohnungsbestand

Durchschnittlicher Mittelwert im freifinanzierten Wohnungsbestand (Mietspiegel 2025/mittlere Wohnlage)

Wohnberechtigungsscheine (WBS)

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

WBS – Gesetzliche Einkommensgrenzen

Haushalte	Grenze 100 Prozent (in Euro)	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro
Alleinstehende	23.540	38.011
Zwei Personen	28.350	51.777
Alleinerziehende (1 Kind)	29.210	53.121
Drei Personen (1 Kind)	35.740	57.074
Vier Personen (2 Kinder)	43.130	68.621
Fünf Personen (3 Kinder)	50.520	80.168

Mit dem WBS haben berechtigte Haushalte die Möglichkeit, öffentlich geförderte Wohnungen anzumieten. Die Wohnungen sind in der Miete besonders günstig im Vergleich zum örtlichen Mietniveau, also dem Markt der frei finanzierten Wohnungen. Siehe hierzu auch das Schaubild „Kölner Wohnungsmieten im Vergleich“ auf der vorherigen Seite.

Ein WBS kann nur erteilt werden, wenn die gesetzliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Bei der Ermittlung wird unterstellt, dass 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 gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Abzugsbeträge, die auch höhere Einkommen zulassen.

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 um ein Zimmer und 15 Quadratmeter.

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

Beantragte Bescheinigungen – Anzahl

Art der Bescheinigung	2023	2024	2025
WBS – Gruppe A	16.173	15.206	16.168
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	206	248	234
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	450	552	408
Tauschbescheinigungen	6	3	6
Zinssenkungen	171	165	142

Anzahl der ausgestellten Bescheinigungen

Art der Bescheinigung	2023	2024	2025
WBS – Gruppe A	8.884	10.307	11.672
Registrierungen auswärtiger WBS aus NRW	206	248	234
II. Förderweg / WBS – Gruppe B	357	533	400
Tauschbescheinigungen	6	3	6
Zinssenkungen	148	157	133

Wohnberechtigungsscheine (WBS) gelten für das Bundesland, in dem sie beantragt wurden. 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 – trotz Anforderung – unvollständige Antragsunterlagen. Hinzu kommen Ablehnungen aufgrund des Fehlens einer gültigen einjährigen Aufenthaltserlaubnis, die für alle in dem konkreten Haushalt aufgeführten Personen vorgelegt werden muss.

Weiter kommt es zu Ablehnungen wegen der Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen, sodass keine der möglichen Bescheinigungen A, B oder II. Förderweg 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 sind.

Diese sind:

- Schwangere
- Haushalte mit Kindern (auch Alleinerziehende)
- Junge Ehepaare (insbesondere ohne eigene Wohnung)
- Ältere Menschen
- Schwerbehinderte (mit einem Grad der Behinderung 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

2023	2024	2025
6.352	7.255	8.008

Erteilte Bezugsgenehmigungen bei konkreten Wohnungsangeboten

2023	2024	2025
2.532	3.052	2.035

Erteilte WBS nach Haushaltsgröße

Haushalte	2023	2024	2025
Eine Person	4.664	5.599	6.537
Zwei Personen	1.914	2.164	2.333
Drei Personen	1.128	1.293	1.340
Vier Personen	874	1.033	1.079
Fünf Personen	453	531	496
Sechs Personen und mehr	208	220	287
Summe:	9.241	10.840	12.072

Erteilte WBS nach Personengruppen

Haushalte	2023	2024	2025
Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 50 bis 70	884	965	1.194
Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 80 bis 100	819	935	1.034
Personen über 60 Jahre	2.044	2.399	2.912
Junge Familien	378	438	459
Studierende / Auszubildende	261	313	403
Minderverdienende ab 20 Prozent unter der Einkommensgrenze	8.002	9.268	10.718
Normalverdienende bis 19,99 Prozent +/- 0 unter der Einkommensgrenze	882	1.039	954
Empfänger*innen von Transferleistungen	4.800	5.563	6.235
Deutsche Staatsangehörigkeit	5.775	7.011	7.640
Ausländische Staatsangehörigkeit	3.466	3.829	4.432
Geflüchtete	876	740	825



Geförderter Mietwohnungsbau Köln-Stammheim

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 gleichzeitig nicht. Die ergänzenden Wohnraumnutzungsbestimmungen stellen klar, dass es sich 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 gesonderte 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 Weitervermietungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geprüft und die Bezugs- und Überlassungsgenehmigungen erteilt. Vermieter*innen werden in Fragen der Erstbelegung von Neubauten und auch sonst bei der Suche nach geeigneten Mieter*innen auf Wunsch beraten und unterstützt.

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 auch praktische Hilfestellung bei der Antragstellung. Die Beantragung eines WBS kann direkt vor Ort erfolgen.

Auch der Kontakt zu anderen Anlaufstellen für Menschen mit Behinderung in Köln, zu Vermieter*innen, Bauträger*innen und Investor*innen sowie der Informationsaustausch 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 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 Lage und der Stadtteil sind für viele Ratsuchende wichtig. Die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind für sie von großer Bedeutung. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen daher im Zweifel einen Verbleib in ihrem bisherigen Wohnumfeld mit dem ihnen vertrauten Dienstleistungsnetz. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfestellungen sind vielfach an das bisherige Wohnviertel gebunden.

Diese Anforderungen stellen für die Hilfe bei der Wohnungssuche große Herausforderungen dar, die trotz Kreativität und intensivem Einsatz leider nicht immer mit einem passenden Wohnungsangebot abgeschlossen werden können.

Ausblick

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.

Die bestehende und noch bis zum 31. Dezember 2026 gültige Belegungsvereinbarung regelt, dass allein Vermietende die Auswahl der Mieter*innen für öffentlich geförderte Wohnungen treffen. Dabei gibt es viele Personen, die trotz Wohnberechtigungsscheins und eines besonders dringenden Bedarfs keine Wohnung finden. Um diese Menschen bedarfsgerecht zu versorgen, hat die Stadt Köln in 2026 mit der köln ag eine neue Belegungsvereinbarung abgeschlossen.

Ab dem 1. Januar 2027 wird die Stadt Köln für 20 Prozent aller neu zu beziehenden oder freiwerdenden geförderten Wohnungen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V. (köln ag) bezugsberechtigte Personen benennen. Die städtischen Vorschläge, aus denen die Wohnungsunternehmen der köln ag zur Vermietung auswählen können, werden sich nach sozialer Dringlichkeit richten und damit gezielt Haushalte unterstützen, die sich auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Köln nicht selbständig mit Wohnraum versorgen können. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz NRW werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen – wie beispielsweise Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen – vorrangig unterstützt.

Die neue Belegungsvereinbarung hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Aus verwaltungspraktischen und rechtlichen Gründen kann keine neue Belegungsvereinbarung mit den im Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V. organisierten privaten Vermieter*innen abgeschlossen werden.

Für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 2002 gefördert wurden, ergeben sich keine Änderungen und diese Vermieter*innen können eigenständig an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermieten.

Für Wohnungen, die ab dem 1. Januar 2002 gefördert wurden, besteht ein Besetzungsrecht der Stadt, mit dem die Vermietung an einen bestimmten Haushalt verpflichtend vorgegeben werden kann. Im Interesse einer sozialen und stabilen Belegung wird die Stadt Köln – angelehnt an die Regelungen der neuen Vereinbarung mit der köln ag – künftig ebenfalls fünf Haushaltsvorschläge machen. Hieraus können die Vermieter*innen einen Haushalt auswählen, mit dem der Mietvertrag geschlossen wird. Über die Änderungen werden die betroffenen Vermieter*innen im Herbst 2026 informiert.

Besondere Wohnraumbedarfe

	2023	2024	2025
Wohnungssuchende Haushalte für rollstuhlgerechten Wohnraum	187	192	256
Anzahl der Umzüge in rollstuhlgerechten Wohnraum	43	47	55

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 jeweils zur Hälfte durch den Bund und die Länder finanziert.

Aktuelle Situation im Bereich Wohngeld

Auch im Geschäftsjahr 2025 konnten die durch die Wohngeldnovelle im Jahr 2023 entstandenen Rückstände noch nicht vollständig aufgeholt werden. Gerade die Einarbeitung der neuen und fachfremden Mitarbeiter*innen in die komplexe Rechtsmaterie und Personalfluktuation spielten hierbei eine Rolle.

Es ist durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiter*innen jedoch gelungen, die durchschnittliche Bearbeitungszeit der Wohngeldanträge von 5,11 Monaten (Stand: Dezember 2024) auf 3,7 Monate (Stand: Dezember 2025) zu reduzieren.

2025 wurden insgesamt 60.522 Bescheide erlassen (2024: 47.063).

Zum 1. Januar 2025 fand die turnusmäßige Anpassung des Wohngeldes statt. Insgesamt wurde im Berichtsjahr 2025 Wohngeld in Höhe von 91,14 (2024: 87,36) Millionen Euro an Kölner Haushalte ausgezahlt, siehe auch Schaubild „Wohngeldzahlungen Köln". Durchschnittlich hat 2025 jeder Wohngeldhaushalt monatlich Wohngeld in Höhe von etwa 382 Euro (2024: 368 Euro) erhalten. Im Dezember 2025 erhielten 16.860 (2024: 15.755) Kölner Haushalte Wohngeld. Befristet bis zum 31. Dezember 2026 wurden 2023 rund 128 Stellen für verschiedene Aufgabenbereiche geschaffen. Zum 31. Dezember 2025 lag die Besetzungsquote dieser Stellen bei 77,86 Prozent.

Ausblick

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) verpflichtet Bund und Länder, seine Verwaltungsdienstleistungen auch über digitale Portale anzubieten. Die Wohngeldstelle Köln nutzt seit Februar 2026 – nachdem die Beantragung online auch zuvor bereits möglich war – den neuen Onlineantrag des Landes.

Bürger*innen können dann mithilfe von Benutzerkonten persönliche Daten zur Wiederverwendung abspeichern. Die Neuprogrammierung schafft 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.

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

Anzahl der Kölner Wohngeld-Haushalte

Monat	2023	2024	2025
Januar	16.118	11.232	13.731
Februar	7.604	12.098	14.694
März	15.333	12.657	14.828
April	8.579	13.025	15.408
Mai	9.301	13.551	15.614
Juni	9.953	14.062	16.061
Juli	10.519	13.978	15.991
August	10.715	14.225	16.151
September	11.240	14.391	16.081
Oktober	11.326	14.578	16.066
November	11.801	15.166	16.413
Dezember	12.477	15.755	16.860

Weitere Informationen zum Thema Wohngeld



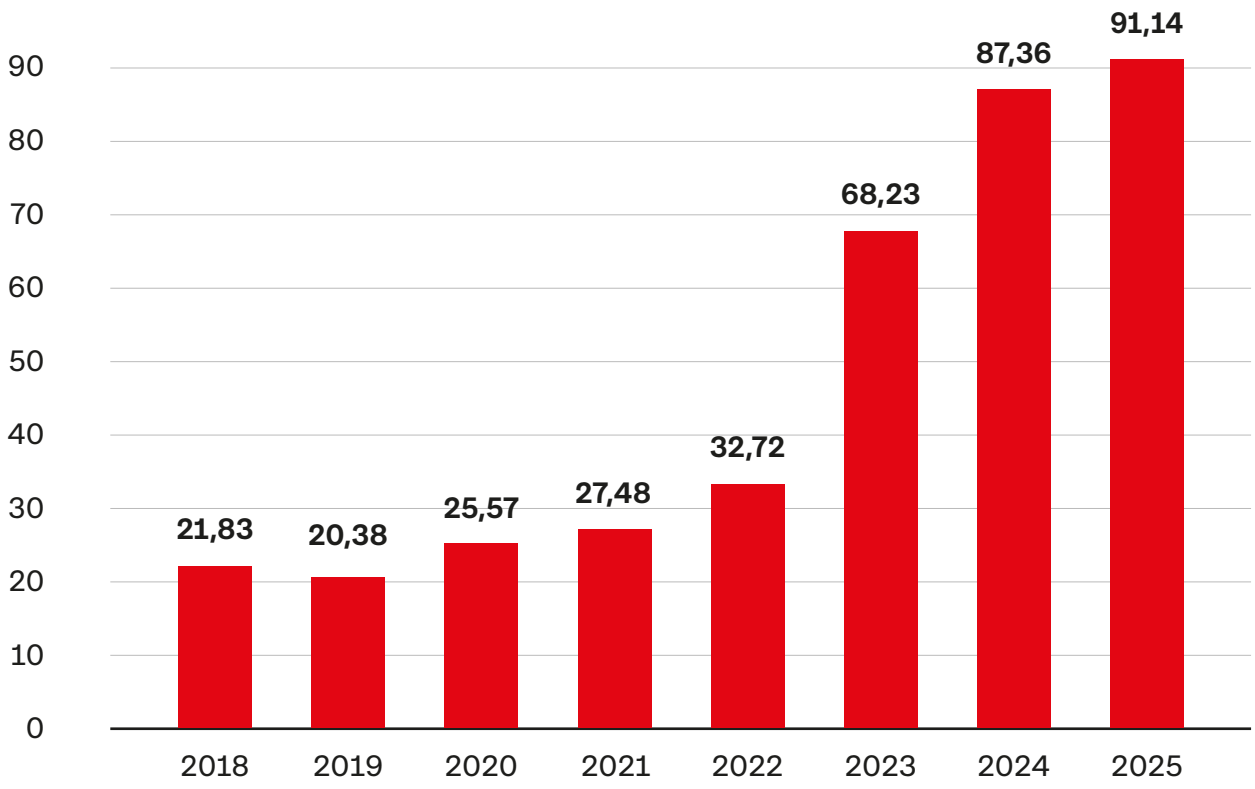
Team Wohngeld
Wir stehen stellvertretend für alle Kolleg*innen in der Wohngeldstelle Köln. Wohngeld entlastet Menschen mit geringerem Einkommen spürbar bei den hohen Mietkosten.

Über 16.000 Haushalte werden mit diesem Zuschuss unterstützt.

Wir tragen gerne dazu bei, vielen Kölnerinnen und Kölner dabei zu helfen, ohne weitere Sozialleistungen auszukommen.

Wohngeldzahlungen Köln 2018 – 2025

in Millionen Euro



Durchschnittlich hat 2022 jeder Wohngeldhaushalt monatlich ein Wohngeld von rund 257 Euro erhalten. Nach der Novelle 2023 waren es monatlich 331 Euro und im Berichtsjahr 2025 382 Euro.

Soziales und Innovatives Wohnen

Das Thema „soziale, innovative und neue Wohnformen“ gewinnt weiterhin an Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem gravierenden Strukturwandel in unserer Gesellschaft und abseits von klassischen Familienstrukturen entstehen neue Wohn- und Lebensgemeinschaften. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, muss sich der Wohnungsbau anpassen. Neue Wohnmodelle sollen eine optimale Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität ermöglichen.

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

Inklusiv-Wohnen bedeutet, dass Menschen mit Behinderung weitestgehend am alltäglichen Leben teilhaben können, 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 und ist mit zwei Kolleginnen besetzt. Sie ist Anlaufstelle für interessierte Bürger*innen, Baugemeinschaften, Projektinteressierte und Grundstückseigentümer*innen zum Thema inklusives und integratives Wohnen sowie Wohnen im Alter.

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 eine 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 großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag wünschen. Anstelle von Mietzahlungen unterstützen die Studierenden ihre Wohnpartner*innen im Alltag, zum Beispiel durch Einkäufe, Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder bei der Gartenarbeit. Ebenso leisten sie ihnen Gesellschaft. Als Faustregel gilt, dass die Studierenden etwa so viel Hilfe in Stunden im Monat leisten, wie sie Quadratmeter bewohnen. Pflegeleistungen sind als Ausgleich für das Wohnen ohne Miete ausgeschlossen.

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

Nicht nur Senior*innen, sondern auch Alleinerziehende sowie Familien und Menschen mit Behinderung können Studierenden Wohnraum im Rahmen einer Wohnpartnerschaft anbieten. Die Gruppe der Senior*innen ist mit rund zwei Drittel am stärksten vertreten, das Interesse von Familien ist jedoch stark gestiegen. Die Sorge älterer Menschen vor dem Verlust ihrer Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist ein Grund für ihre Aufgeschlossenheit für diese alternative Wohnform.

Auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Senior*innennetzwerken trägt dazu bei, dass mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter*innen Senior*innen sind.

Insgesamt wurden 131 Studierende im Jahr 2025 (2024: 142) in die Kontaktdatenbank aufgenommen und 89 (2024: 90) interessierte Wohnraumanbieter*innen registriert. Die Koordinatorinnen des Projektes haben mit 111 (2024: 134) Vermittlungsversuchen erreicht, dass 68 (2024: 63) Wohnpartnerschaften zustande gekommen sind.



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

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

Seit der Gründung wurden in Köln bereits 1.067 Wohnpartnerschaften geschlossen. 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 Plakat-Aktion in Köln, die auf das Projekt Wohnen für Hilfe aufmerksam macht.

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 das Alter und/oder eine körperliche Einschränkung den Verbleib in der aktuellen Wohnung nicht zulässt. Familien mit mehreren Kindern, von denen mindestens eines körperlich beeinträchtigt ist, erhalten bei wohn mobil ebenfalls Unterstützung bei der Wohnungssuche. Oft benötigen diese Ratsuchenden eine zeitintensive Betreuung und Begleitung.

Die Unterstützung erfolgt durch umfangreiche Informationen und persönliche Beratung zum Thema Wohnungssuche und Umzug in eine barrierefreie oder behindertenfreundliche Wohnung. Das umfassende Unterstützungsmanagement beinhaltet neben diverser Antragstellungen zur Finanzierung eines Umzugs auch, wenn gewünscht und nötig, die Begleitung zu den Wohnungsbesichtigungen und zu den Behörden.

Die Beratung durch wohn mobil ist für alle Kölner Bürger*innen kostenfrei und unabhängig. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, welches die Arbeit mit einer Zuwendung zur Finanzierung von drei Berater*innen-Stellen unterstützt, gelang es im Jahr 2025 insgesamt 51 Ratsuchenden (2024: 60) zu neuem Wohnraum zu verhelfen und/oder den Umzug zu organisieren. Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 über 576 (2024: rund 600) Erst- und Umzugsberatungen geführt und in der Folge 375 Fälle bearbeitet. Die Zahl der Anfragen durch Ratsuchende 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 Sprachbarrieren an.

Mit Vorträgen und Informationsständen wird auf zahlreichen Veranstaltungen zu den Möglichkeiten der Wohnraumanpassung bei körperlicher und/oder geistiger Beeinträchtigung 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 es sich zur Aufgabe gemacht, im Rahmen der Altersfürsorge die Bildung von Wohn- und Hausgemeinschaften von älteren und jüngeren Menschen zu fördern und diese zu begleiten. Organisiert ist diese Arbeitsgemeinschaft im Verein „Neues Wohnen im Alter e.V." mit Sitz in Köln.

Im Jahr 2025 wurden rund 120 (2024: rund 110) Menschen individuell, persönlich, telefonisch, per E-Mail oder auch per Video-Konferenz beraten und begleitet.

Der Verein engagiert sich gemeinsam mit über 20 weiteren erstunterzeichnenden Organisationen in dem im Januar 2020 gegründeten Mehr-als-Wohnen-Bündnis. Dieses will dazu beitragen, den Kölner Immobilienmarkt wieder stärker am Gemeinwohl der Stadtgesellschaft auszurichten.

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

Aufgrund der Auflösung des Vereins NWiA e.V. zum 31. Dezember 2025 kann die Beratungsstelle ab 2026 leider nicht weitergeführt werden.

WohnPortal Köln-Bonn

Ein zusätzliches Projekt des Vereins NWiA e.V. ist das WohnPortal Köln-Bonn, welches auch für die Stadt Köln relevant ist. Das WohnPortal Köln-Bonn wird zukünftig von der MitStadtZentrale UG weitergeführt.

Im WohnPortal Köln-Bonn besteht die Möglichkeit, sich als Projektgruppe oder Einzelperson einzutragen und auch bestehende oder künftige Wohnprojekte zu finden. So ist es möglich, Gleichgesinnte zu finden und sich zu informieren. Weiterhin werden dort Neuigkeiten aus der Arbeit der Kommunen bekanntgegeben, aber auch Informationen über Förderprogramme und Termine sind dort abrufbar. Der Bereich Soziales und Innovatives Wohnen des

Amtes für Wohnungswesen wurde von Anfang an in diesem Projekt involviert und ist an der Entwicklung dieses Portals beratend beteiligt. Es sind auch die Städte Bonn und Brühl mit an dem Projekt beteiligt.

Zur Internetseite von WohnPortals Köln-Bonn

Mehrgenerationenwohnen

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

Das ehemals zur Verfügung gestellte Budget von 850.000 Euro wurde für fünf Pilotprojekte eingesetzt. 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“ im Jahr 2009, einem inklusiven Mehrgenerationen-Wohnprojekt, hat die GAG inzwischen viele weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Vereinen erfolgreich umgesetzt. Informationen über alle Projekte finden sich auf der Internetseite der GAG:

Zur Internetseite der GAG Immobilien AG Mehrgenerationenhäuser/weitere Wohnformen

Die Beratungsstelle Soziales und Innovatives Wohnen wirkt darauf hin, dass weitere Wohnungsgesellschaften und private Investor*innen den Mehrwert dieser Wohnform erkennen und entsprechende Projekte in Zukunft entwickeln werden.

Ambulantes Wohnen für verschiedene Zielgruppen

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

Wo es das Krankheitsbild erforderlich macht, ist eine 24-Stunden-Betreuung gewährleistet. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen dem*der Einzelnen 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. In jeder Wohngemeinschaft leben bis maximal acht Bewohner*innen und verfügen jeweils über ein eigenes Zimmer, das sie für sich individuell einrichten können. Die Gärten der Wohngemeinschaften werden als Sinnesgärten angelegt und gefördert.

Solche Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Vingst, Bickendorf, Ostheim, Buchheim, Stammheim, Ehrenfeld, Dünnwald, Bayenthal, Kalk und Humboldt-Gremberg.

Ambulante Wohngruppen für Menschen mit psychischer und/oder geistiger Behinderung

Eine weitere Form ambulanter Wohngruppen gibt es für Menschen mit Behinderung. Die Wohngruppengröße variiert zwischen vier und acht Personen. Das Raumprogramm ist vergleichbar mit dem der Demenzwohngruppen. In der Regel wird auch hier eine 24-Stunden-Betreuung vorgesehen. Tagsüber gehen die Bewohner*innen vielfach in eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung. Die Bewohner*innen werden täglich durch einen Träger betreut. Diese Wohngruppen gibt es unter anderem in den Kölner Stadtteilen Niehl, Vingst, Merheim, Dünnwald, Dellbrück und Ostheim. Weitere Projekte sind in Planung.

10. Kölner Wohnprojektetag für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Zum fünften Mal hat das Amt für Wohnungswesen mit einem Infostand an der Tagesmesse teilgenommen. Kolleginnen des Bereichs Soziales und Innovatives Wohnen sowie eine Mitarbeiterin des Projekts „Wohnen für Hilfe“ waren vor Ort vertreten und informierten Interessierte gemeinsam zum Thema Wohnen im Alter, Wohnpartnerschaften (Wohnen für Hilfe), WohnPortal Köln Bonn und über weitere Möglichkeiten zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten für vulnerable Gruppen.

Das Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und die MitStadtZentrale hatten am Samstag, den 22. März 2025, von 11 bis 17 Uhr zum 10. Wohnprojektetag in das Forum der Volkshochschule im Rautenstrauch-Joest-Museum eingeladen. Erweitert wurde der Wohnprojektetag mit der Möglichkeit, am darauffolgenden Sonntag Wohnprojekte und Projektinitiativen im Rahmen des Tags der offenen Wohnprojekte zu besuchen. Auf dem Marktplatz im Forum haben sich mehr als 20 Projekte aus Köln und Umgebung vorgestellt. Projekte, die zum Teil schon seit Jahren existieren sowie Projektinitiativen, die in der Planung sind und noch Mitglieder suchen sowie themenbezogene Dienstleister*innen waren vertreten. Übergeordnetes Thema an diesem Wohnprojektetag war „Solidarisch planen und bauen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine bessere Nachbarschaft“.

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bietet das Potenzial, durch Engagement und verantwortungsbewusstes Handeln aktiv zu gestalten, wie wir in Zukunft leben wollen und dabei Gewohnheiten und Grenzen zu überwinden. Gemeinschaftliche, geteilte Räume, Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen, soziale Mischung, demokratische Organisationsformen und anspruchsvolle Architektur sind Eigenschaften zahlreicher realisierter Wohnprojekte, die auf diese Weise einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können.

Städtische Wohnungsbaugrundstücke werden in Köln grundsätzlich im Erbbaurecht im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Dadurch ist es möglich, Vorgaben zu entwickeln, die eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung durch gemeinschaftliche Wohnformen und die Integration von Projekten für vulnerable Gruppen möglich machen. Mit den städtebaulichen Großprojekten im Deutzer Hafen, der Parkstadt Süd und Kreuzfeld werden Flächen entwickelt, die vielerlei Möglichkeiten für Konzeptvergaben – auch für innovative, inklusive und integrative Projekte – bieten können.

Parallel zum Marktplatz fanden Vorträge und Workshops zum Konzeptverfahren, solidarischem Planen und Bauen, Genossenschaftsgründung und Wohnen in selbstbestimmten Frauengemeinschaften statt.

Das abschließende Podiumsgespräch „Vom Träumen und Tun – Einblicke in die Wirklichkeiten von Projekten in unterschiedlichen Phasen“ gab einen Einblick in Beispielprojekte und Entwicklungen.

Die Publikumsbeteiligung machte einen direkten Austausch mit den Bewohner*innen und Besucher*innen möglich.

Die Messe bot weiterhin die Möglichkeit, sich einen Überblick über die Beratungsstruktur innerhalb der Stadt Köln zu verschaffen. Diese besteht aus dem Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte in der Wohnungsbauleitstelle, der die MitStadtZentrale zugeordnet ist, sowie dem Bereich Soziales und Innovatives Wohnen des Amtes für Wohnungswesen. Dieser Bereich ist der Abteilung Wohnungsbauförderung angegliedert.

Diese Messe ist eine der größten Kontaktbörsen ihrer Art in der Region und bietet den Interessenten neben den Informationsmöglichkeiten die Gelegenheit zur Vernetzung.

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 dazu gedacht, Verfügungsberechtigte (in der Regel Eigentümer*innen) zur Instandhaltung ihres Wohnraums zu veranlassen, wenn sie dieser Verpflichtung nicht von selbst nachkommen. 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.

Wenn die Mindestanforderungen an Wohnraum in gravierender Weise nicht erfüllt werden, ist das Einschreiten der Wohnungsaufsicht 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. Im Berichtsjahr erhielt die Wohnungsaufsicht insgesamt 275 (2024: 265) Mängelanzeigen, 267 (2024: 176) Verfahren wurden abgeschlossen.

In einem Drittel 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 17 (2024: 23) 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 Wohnungsaufsicht hat hierzu den Flyer



Zuhause in der Metropole Köln

„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 lag entweder keine wesentliche Einschränkung der gesetzlichen Mindeststandards vor oder die betroffenen Mieter*innen wirkten an den Verfahren nicht weiter mit, sodass keine ausreichende Sachverhaltsermittlung erfolgen konnte.

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 (2024: 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, 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.



Wohnraum erhalten und schützen

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 2025. 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, 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 2025 lediglich zwölf (2024: sieben) Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung neu aufgegriffen. Im gesamten Jahr wurde kein (2024: eins) Bußgeld gegen Vermietende festgesetzt. 20 (2024: fünf) 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.

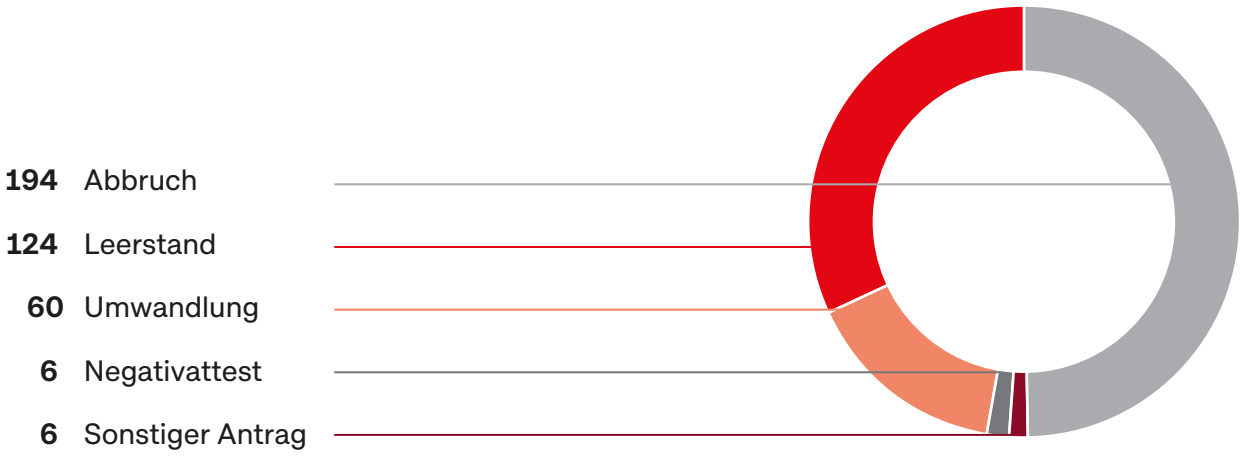
Mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) zum 1. Juli 2021 wurde der Schutz von freifinanziertem Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Während der Wohnraumschutz seit 2014 in Köln lediglich auf kommunalen Satzungen beruhte, regelt nun das 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, Münster und Wesseling. Seit Juli 2025 gilt dies auch für die Stadt Brühl.

Neue Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigung

Anzahl der betroffenen Wohneinheiten nach Fallgruppen
(01.01. – 31.12.2025)



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 unterliegt 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 für das Jahr 2025 gültigen 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 der Eigentümer*innen 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.

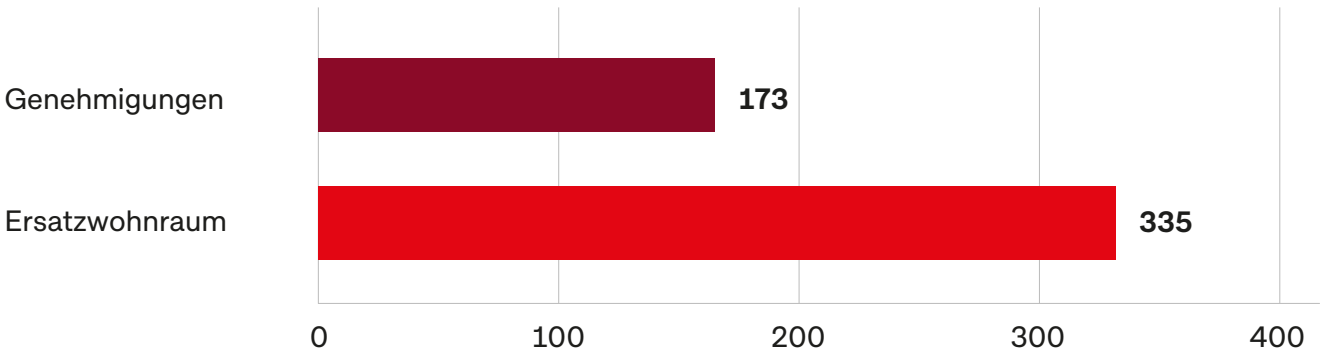
Mit sogenannten Negativbescheinigungen wird Antragsteller*innen bestätigt, dass die geplante anderweitige Nutzung von Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

Eigentümer*innen haben im Berichtsjahr für insgesamt 390 (2024: 389) Wohneinheiten Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung oder Negativattestes gestellt.

Wohnraumschutz und Zweckentfremdungsverbot

Genehmigungen und Ersatzwohnraum

Anzahl der Wohneinheiten (01.01. – 31.12.2025)



Abgeschlossene Antragsverfahren

Anzahl der betroffenen Wohneinheiten nach Fallgruppen
(01.01. – 31.12.2025)



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. 2025 wurden insgesamt 45 (2024: 83) Bußgeldverfahren eingeleitet. Diese betreffen jeweils mindestens eine, können aber auch mehrere Wohneinheiten betreffen. Insgesamt betrafen die Bußgeldverfahren 56 (2024: 126) 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. 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

Neu eröffnete Wiederzuführungsverfahren

Anzahl der betroffenen Wohneinheiten nach Fallgruppen
(01.01. – 31.12.2025)



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 Kurzzeitvermietungsangebot 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.

In Köln wurden bis 31. Dezember 2025 insgesamt 7.608 (2024: 6.156) WID erteilt. Damit liegt Köln an der Spitze aller betroffenen Kommunen mit Wohnraumschutzsatzung in Nordrhein-Westfalen.

Die Zahlen der Stadt Brühl sind noch nicht Teil der vorstehenden Übersicht, weil dort die Nutzung der Online-Plattform erst nach dem Stichtag 31. Dezember 2025 aufgenommen wurde.

Kurzzeitvermietungen – erteilte WID (jeweils am 31. Dezember)

Stadt	Aachen	Münster	Bonn	Dortmund	Düsseldorf	Wesseling	Köln
2022[1]	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
2025	720	860	975	1.476	3.667	33	7.608

[1] Anmeldungen im Online-Verfahren seit 1. Juli 2022

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 intensive Verfolgung aller Verstöße gegen das WohnStG NRW und die Kölner Wohnraumschutzsatzung. Dabei unterstützt ein Ermittlungsdienst, der im ganzen Stadtgebiet Kölns im Einsatz ist.

Im Hinblick auf die zunehmend arbeitsintensiven und höchst unterschiedlichen Verfahren der Wohnungsaufsicht mussten bereits 2024 erste Priorisierungen vorgenommen werden. Zu Beginn des Jahres 2025 wurde ein umfassendes Priorisierungskonzept eingeführt, da insbesondere die personellen Ressourcen nicht ausreichten. Die 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 lag im Jahr 2025 relativ stabil zwischen rund 9.100 und 9.300 Personen. Damit war sie weiterhin auf einem hohen Niveau.

Zu Beginn des Jahres wurden 9.327 Geflüchtete (Stand 1. Januar 2025) untergebracht und zum Ende des Jahres 9.224 (Stand 31. Dezember 2025). Der niedrigste Stand lag zum 30. September 2025 bei 9.083 Personen.

Es ist aufgrund der Grenzkontrollen und der restriktiveren nationalen und europäischen Asylpolitik zu weniger Zuweisungen von Asylbewerber*innen nach Köln gekommen. Zugleich gab es wenig Fluktuation im Unterbringungssystem, weil Geflüchtete mit Bleiberecht keine eigene Mietwohnung auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt gefunden haben.

Die hohe Zahl der Untergebrachten erklärt sich im Wesentlichen aus dem hohen Bestand an Geflüchteten der Vorjahre, die sich im Jahr 2025 in fortdauernden asyl- und aufenthaltsrechtlichen Verfahren beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und bei den Verwaltungsgerichten befanden.

Trotz gleichbleibend hoher Unterbringungszahlen gelang es auch mit Blick auf die angespannte Haushaltslage 141 Unterbringungsplätze in Beherbergungsbetrieben abzubauen.

Das Vorhalten von Reserveplätzen musste mangels Refinanzierung aufgegeben werden. Der Wegfall von Unterkünften, unter anderen wegen Grundstücksbedarfen für den Schulbau, konnte nicht vollständig durch die Akquise neuer Standorte kompensiert werden. Es ist daher der Einstieg in eine verdichtete Belegung im Bestand erfolgt.

Die Zahl der untergebrachten Geflüchteten aus der Ukraine ist im Jahr 2025 von 2.492 auf 1.978 Personen erneut gesunken, während die Gesamtzahl ukrainischer Staatsbürger*innen in Köln mit rund 14.000 weiterhin hoch ist. Eine Zunahme bei Geflüchteten war aufgrund von Bürgerkriegen und Hungersnöten aus dem Horn von Afrika (Somalia, Sudan, Eritrea, Äthiopien) zu verzeichnen.

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 bestimmte Stadtbezirke zuständig und betreuen die dort dezentral untergebrachten Menschen. Dies erleichtert eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit ebenfalls stadtteilbezogen arbeitenden Dienststellen wie Bürgerämtern 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. Für Fragen der Erziehung und des Schutzes von Kindern und Jugendlichen, ist der Allgemeine Soziale Dienst (ASD) des Amtes für Kinder, Jugend und Familie zuständig.

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

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

Die Fachkräfte der Sozialen Arbeit stehen 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 nach Herkunft, Alter, Bildung, Religion, Fluchtgründen, Familienkonstellationen, körperlichen oder gesundheitlichen Einschränkungen sowie sexueller Orientierung. Diese Aspekte berücksichtigt der Soziale Dienst im Rahmen des Belegungsmanagements und der unterstützenden sozialen Begleitung, soweit sie bekannt sind.



Systembau Köln-Brück

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 skizziertem Integrationsauftrag:

- Erstberatung und Perspektiven aufzeigen
- Regelmäßige Sprechstunden vor Ort
- Vermittlung und Initiierung von Hilfen und Maßnahmen bei:
  - wirtschaftlicher Integration (Zusammenarbeit mit Integration Point/Arbeitsagentur und Jobcenter, Hilfestellung bei Bewerbungen und Arbeitssuche)

- 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 allein über eine Unterkunft, in der sich ein selbststrukturierter Tagesablauf verwirklichen lässt. 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. 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.



Teamleitung Sozialarbeit Geflüchtete
Ich bin seit März 2024 beim Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen beschäftigt und habe im November 2025 die Teamleitung für die Bezirke Porz und Kalk übernommen. Das Team besteht derzeit aus insgesamt acht Sozialarbeiter*innen und vier Heimleiter*innen. Wir koordinieren die Belegungssteuerung der verschiedenen Unterkünfte und kooperieren mit verschiedenen sozialen Trägern und Ämtern, um Menschen mit Fluchthintergrund angemessen unterzubringen und sozialarbeiterisch zu unterstützen. Wie in vielen Bereichen ist auch bei uns kein Tag wie der andere, was die Arbeit zu einer abwechslungsreichen und spannenden Herausforderung macht.

Kooperationen und Vernetzung

Um den Anforderungen an eine wirtschaftliche, soziale und kulturelle, also 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.

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, Beratungsstellen sowie weitere Betreuende beteiligt sind. Explizit zu nennen sind hier auch die Willkommensinitiativen, die sich in Folge des großen bürgerschaftlichen Engagements für Geflüchtete 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 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 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 Gemeinschaftssanitäranlagen oder -küchen. In sich abgeschlossene Einheiten gewährleisten eine Privatsphäre, die es ermöglicht, eigene Strukturen im Alltag aufzubauen.

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 geeigneten Einrichtungen.

Das Wohnprojekt der Stadt Köln für LSBTIQ+-Geflüchtete wurde 2017 bezogen und bestand auch 2025 noch unverändert. Der Aidshilfe 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

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, oder befinden sich bereits in der praktischen Umsetzung.

Der Rat der Stadt Köln hat dem 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. 2025 fand eine Neubesetzung der Stelle statt.

Das Arbeitsfeld Gewaltschutz ist fortlaufend und als Prozess zu sehen. Daher wurde 2025 durch den Runden Tisch für Flüchtlingsfragen eine Arbeitsgruppe zur

Überarbeitung des Gewaltschutzkonzeptes eingesetzt. Teilnehmende sind Vertreter*innen aus der Verwaltung (Amt für Wohnungswesen, Amt für Gleichstellung und Vielfalt, Gesundheitsamt), von freien Trägern und Beratungsstellen (Caritas, DRK, Diakonisches Werk, Kölner Flüchtlingsrat). Die Arbeitsgruppe wird nach Abschluss ihrer Arbeit dem Runden Tisch ihre Ergebnisse vorlegen.

Die Maßnahmen zur Gewaltprävention und zum Gewaltschutz wurden auch 2025 fortgeführt.

Ein Schwerpunkt in der Gewaltschutzkoordination lag auch in diesem Jahr auf der individuellen Beratungsarbeit und Reflexion der Fachkräfte der Sozialen Arbeit bei schwerwiegenden Gewaltereignissen. Die Sensibilisierung für Gewaltformen ist ein stetiger Schwerpunkt der Arbeit, die alle Mitarbeitenden vor Ort betrifft.

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



Systembau Köln-Deutz

Förderprogramm zur Gewaltprävention und Stärkung von integrativen Angeboten für Geflüchtete

Der Rat der Stadt Köln hatte am 21. März 2024 das „Förderprogramm für Projekte zur Gewaltprävention und Stärkung von integrativen Angeboten für in städtischen Unterbringungsstandorten lebende Geflüchtete in Köln" beschlossen.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren vom 6. Juni 2024 wurden neun Projekte (siehe Geschäftsbericht 2024) zur Gewaltprävention und zur Integration finanziell gefördert und in den Jahren 2024/2025 umgesetzt.

Die Finanzmittel wurden zuvor im Haushalt bereitgestellt. Die Projekte endeten alle im Jahr 2025. Im Rahmen dieses Förderprogramms setzten die sozialen Träger ihre integrativen Projekte für Geflüchtete in den verschiedenen Unterkünften um. Die praktische Umsetzung des Gewaltschutzes in den Flüchtlingsunterbringungen griff dabei Themen wie ein friedliches und respektvolles Zusammenleben, Gewaltprävention und -abbau, Teilhabe sowie die Vermittlung von kultureller Sensibilität auf. Die Maßnahmen richteten sich an verschiedene Zielgruppen und erwiesen sich als erfolgreich.

Die mit hoher fachlicher Kompetenz und großen Engagement umgesetzten Projekte gaben wichtige Impulse für ein gewaltfreies, respektvolles und solidarisches Zusammenleben in den Unterkünften. Auf die Empfehlung des Ausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren hat der Rat der Stadt Köln am 3. Juli 2025, befristet bis Ende 2026, eine Unterstützung der Gewaltschutzkoordination in den Unterbringungsobjekten durch Fachkräfte 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.

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. (bis 31. Dezember 2023) 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 eingerichtet. 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 befristete Stellen für Immobilienfachkräfte vorzusehen, wovon eine halbe Stelle im Mai für 2024/2025 besetzt werden konnte.

Ziel des Auszugsmanagements ist die Vermittlung von in städtischen Einrichtungen untergebrachten geflüchteten Menschen mit Bleiberechtsperspektive

in privaten Wohnraum, um das städtische Unterbringungssystem zu entlasten.

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 werden im jährlichen Berichtswesen dokumentiert.

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

Angesichts des stark angespannten Kölner Wohnungsmarktes leistet das Auszugsmanagement einen wichtigen Beitrag, um bislang städtisch untergebrachte Geflüchtete auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu vermitteln.

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.

2025 konnte die Anzahl der durch das Auszugsmanagement vermittelten Wohnungen im Vergleich zu 2024 wieder gesteigert werden. So stellte zum Beispiel die Erbbauverein Köln eG 34 Wohnungen für insgesamt 82 Geflüchtete zur Verfügung, die im Februar 2025 ihr neues Zuhause beziehen konnten.

Zum Auszugsmanagement

Entwicklung Auszugsmanagement

Jahr	Anzahl Personen	Anzahl Wohnungen
2020	407	130
2021	334	110
2022	84	103
2023	335	135
2024	141	58
2025	224	90



Systembau Köln-Lindweiler

Forum für Willkommenskultur Köln

Die Stadt Köln unterstützte das Projekt „Forum für Willkommenskultur“ auch 2025 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.

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 Willkommensinitiativen. 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 am Runden Tisch für Flüchtlingsfragen teil.

Zum Netzwerk „Willkommenskultur Köln“

Ehrenamtliches Engagement – Willkommensinitiativen und Kirchengemeinden

Die ehrenamtliche Unterstützung für Geflüchtete stärkt die Solidarität in der Stadtgesellschaft. Viele Ehrenamtliche zeichnen sich bei der Unterstützung durch langjährige Erfahrung und Kompetenz aus.

Sie bieten zum Beispiel Lotsendienste, Leseangebote und Hausaufgabenbetreuung an, und tragen damit zu einer Entlastung hauptamtlicher Fachkräfte der Stadt Köln und der sozialen Betreuungsträger 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. Neben den Beratungsstellen für Geflüchtete, die die Stadt Köln mit fünf Stellen durch das interkulturelle Maßnahmenprogramm fördert, sind in Köln 13 Integrationsagenturen verortet. Zudem gab es 2025 in Köln 44 anerkannte Interkulturelle Zentren.

Die Integration von Geflüchteten stellt sowohl eine Chance als auch eine 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 Kooperation.

Ressourcenmanagement

Das Ressourcenmanagement im Amt für Wohnungswesen trägt dafür Sorge, dass der Stadt Köln eine ausreichende Anzahl an Plätzen zur Unterbringung Geflüchteter zur Verfügung steht, um ihre Aufnahmeverpflichtung aus dem Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW zu erfüllen. Es wird im Rahmen eines regelmäßigen Bedarfsfeststellungsbeschlusses, der vom Rat beschlossen wird, aufgrund der weltpolitischen Lage und der aktuellen nationalen Migrationspolitik eine Prognose getroffen, mit welchem Zugang an neuen Geflüchteten zu rechnen ist und ob Rückkehrmöglichkeiten für Geflüchtete in ihre Länder bestehen.

Angesichts der mangelnden Refinanzierung von vorgehaltenen Unterkünften durch Bund und Land wurde Mitte des Jahres 2025 die bestehende Unterbringungsreserve von 200 Plätzen aufgelöst, insbesondere um der angespannten Haushaltslage Rechnung zu tragen. Außerdem wurden in 2025 die Bestrebungen für eine optimale Ausnutzung der bestehenden Unterkünfte weiter intensiviert, wobei auf soziale Belange, etwa Schulanbindung von Kindern, so weit wie möglich Rücksicht genommen wurde. Ziel ist es, weitere freie Plätze dadurch zu generieren, dass Geflüchtete, die inzwischen in zu großen Unterkunftseinheiten untergebracht sind,

in passendere Unterkünfte verlegt werden. In diesem Zusammenhang wurde eine neue Stelle für Ressourcenmanagement in der Stabsstelle Management Flüchtlingsunterbringung geschaffen.

Im Jahr 2025 sind insgesamt 309 Unterbringungsplätze durch Aufgabe von Unterkunftsstandorten weggefallen, etwa wegen auslaufender Mietverträge oder erforderlicher Sanierungen. Diese konnten nur zu einem geringen Teil durch neue Akquisen von Grundstücken und Immobilien ersetzt werden. Dies hängt insbesondere mit steigenden Anmietungs- und Baukosten in einer Großstadt zusammen.

Während die Zahl der städtisch unterzubringenden Geflüchteten auf einem konstant hohen Niveau zwischen 9.100 und 9.300 blieb, reduzierten sich die Unterbringungsressourcen in 2025 weiter.



Ressourcenmanagement
Seit Sommer 2025 arbeite ich im Ressourcenmanagement des Amtes für Wohnungswesen. Gemeinsam mit den Fachbereichen analysiere ich, wie unsere Unterbringungskapazitäten bestmöglich genutzt und weiterentwickelt werden können. Dabei beschäftigen wir uns unter anderem mit Leerstandszeiten, Sanierungspotentialen und Belegungskonzepten. Besonders schätze ich die Zusammenarbeit mit engagierten Kolleg*innen und unser gemeinsames Ziel, eine angemessene Unterbringung verlässlich sicherzustellen.

Neubau von Standorten

Das Amt für Wohnungswesen, Sachgebiet Neubau, Umbau, Sanierung und Flächenakquise, nimmt insbesondere folgende Aufgaben wahr:

› die Überprüfung und Entwicklung städtischer Grundstücke für Wohn- und Unterbringungszwecke,
› die Sanierung und den Umbau bereits bestehender städtischer Unterbringungsobjekte,
› den Neubau von Unterkünften zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung geflüchteter und von Obdachlosigkeit bedrohter Menschen, die Errichtung von temporären Unterkünften für geflüchtete Menschen sowie von Wohnhäusern im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

In diesen Aufgabenfeldern wird die Bauherrenvertretung übernommen. Dies umfasst die vollumfängliche Projektleitung und -steuerung gemäß Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) über sämtliche Leistungsphasen der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI).

Unterbringungsformen

Zur Aufrechterhaltung der notwendigen Unterbringungskapazitäten nutzt die Stadt Köln auf Grundstücken, wo aufgrund der Ausnahmevorschrift des § 246 Baugesetzbuch (BauGB) nur befristet ein Baurecht für Unterkünfte für Geflüchtete besteht, die Modulbauweise. Hierbei wird zwischen Systembauten (feststehenden Modulgebäuden) und mobilen Wohneinheiten (Wohncontainern) unterschieden.

Für den Mietcontainerstandort Vorgebirgstraße in Köln Zollstock mit 79 Unterbringungseinheiten, wurde im Jahr 2025 der bestehende Nutzungsvertrag bis Januar 2027 verlängert.

Folgende konventionelle Bauvorhaben zur Unterbringung von Geflüchteten befinden sich im Bau/in der Planung:

Standort	Unterbringungsform	Unterbringungseinheiten
Kuckucksweg, Köln-Godorf	konventionelles Wohngebäude	10
Gießener Straße, Köln-Humboldt/Gremberg	konventionelles Wohngebäude (Holz- beziehungsweise Holzhybridbau)	16



Systembau Köln-Niehl

Systembauten

Systembauten bieten den Bewohnenden gegenüber Wohncontainern durch abgeschlossene Unterbringungseinheiten mit eigenem Bad und eigener Küche ein hohes Maß an Eigenständigkeit. Ergänzend stehen gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume zur Verfügung. Großflächige Gemeinschaftsflächen fördern das soziale Miteinander. Die in Systembauweise umgesetzten Gebäude fügen sich durch hochwertige Putzfassaden harmonisch in das bestehende Stadtbild ein.

Mobile Unterbringungseinheiten

Mobile Wohneinheiten bilden in Form autarker Containerelemente ein Gebäude. Ein Modul dient als Schlafraum für maximal vier Personen. Jeweils zwei Schlafräume teilen sich eine eigene Küche und einen Badbereich. Die Zimmer sind über einen Flur parallel der Längsachse erreichbar, Außentreppen führen zu den oberen Stockwerken. Um die hohen Brandschutzvorgaben sicher zu erfüllen, ist die Größe der einzelnen Gebäude auf 400 Quadratmeter begrenzt. Darum sind mehrere separate Baukörper vorgesehen. In einem davon werden Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten angeboten.

Betreuung der Unterbringungsobjekte

Der Objektservice im Amt für Wohnungswesen ist zuständig für die Verwaltung und Bewirtschaftung von städtischen Unterkünften für Geflüchtete sowie für von Obdachlosigkeit bedrohte Personen.

Ebenso kümmert sich der Objektservice um den Zustand von städtischen Wohnungen für dringend Wohnungssuchende.

2025 befanden sich etwa 330 Standorte mit insgesamt 690 Gebäuden in der Obhut des Objektservice.

Eine Mehrzahl der verwalteten Häuser unterliegt inzwischen einem Instandsetzungsbedarf, der auch auf das Baualter und den Bauzustand der Objekte zurückzuführen ist. Auch die intensive Nutzung der Gebäude durch dichte Belegung der Unterbringungsstandorte und hohe Fluktuation der Bewohnenden sowie das nicht immer von Rücksichtnahme geprägte Wohnverhalten führen zu einem erhöhten Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Für das Facility Management der verwalteten Objekte 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. Der Notdienst wurde im Jahr 2025 in 574 Fällen alarmiert.

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



Mobile Wohneinheiten Köln-Urbach



Objektservice Team Lagerverwaltung
Wir sind in der Lagerverwaltung des Dezentralen Objektservice für drei Lager zuständig. Zu den Aufgaben unserer Teamleitung gehört neben der Lagerverwaltung die Führung eines Bezirkes im Außendienst mit mehreren Objekten. Die Lagerverwaltung ist mit vielfaltigen Aufgaben verbunden. Wir tragen durch unsere Tätigkeit zu einer schnellen Belegbarkeit der Einrichtungen bei und kümmern uns darum, dass Möbel, Verbrauchs- und Reinigungsmaterialien für die Einrichtungen schnell verfügbar sind.

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 dieses 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 einen insgesamt ordentlichen Zustand der Außengelände als „Visitenkarte" der Unterkunft.

In Summe hat der Objektservice im Jahr 2025 insgesamt 3.590 (2024: 3.300) Aufträge mit dem eigenen Team an Handwerker*innen erledigt. Zusätzlich wurden

5.115 (2024: 5000) kleinere und größere Aufträge nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) an externe Firmen vergeben.

Im Bereich der Liefer- und Dienstleistungen wurden 2025 insgesamt 3.225 (2024: 3.125) Aufträge erteilt und Beschaffungen getätigt.

Der Objektservice setzt zudem in Objekten, in denen Geflüchtete oder von Obdachlosigkeit bedrohte Personen untergebracht sind, Sicherheitsfirmen mit ergänzender Präsenz ein. Außerhalb der städtischen Dienstzeiten und der Anwesenheit von Heimleitungen und Betreuungsträgern tragen die Sicherheitsdienste Verantwortung für Betrieb, Sicherheit und Außenwirkung der Objekte. Die Erfüllung der Anforderungen an die Qualifikationen der eingesetzten Sicherheitsmitarbeitenden wird von Mitarbeitenden des Objektservice regelmäßig überprüft.

Zum Jahresbericht 2025 zur Situation Geflüchteter in Köln

Unterbringung von Wohnungslosen

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG NRW) sind Kommunen verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um Gefahren für die öffentliche Sicherheit abzuwenden. Obdachlosigkeit, also die Übernachtung im Freien, bedeutet für die Betroffenen, dass ihre persönlichen Rechtsgüter Gesundheit und körperliche Unversehrtheit gefährdet sind, was zugleich eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit bedeutet.

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. In Einzelfällen, in denen eine längere Unterbringung erforderlich erscheint, weil aufgrund der sozialen oder finanziellen Situation keine Chancen der betroffenen Person auf dem freien Wohnungsmarkt bestehen, richtet die Fachstelle Wohnen ein Unterbringungsersuchen an das Amt für Wohnungswesen. Dieses verfügt über nur wenige freie Plätze, da das Unterbringungssystem für Wohnungslose weitgehend ausgelastet ist. Der Soziale Dienst prüft, ob in dem begrenzten Bestand an Wohnungen, trägergeführten Wohnheimen oder anderen Unterbringungsobjekten eine Unterbringung erfolgen kann.

Das Amt für Wohnungswesen verfügt insgesamt über rund 1.500 Unterbringungsplätze für wohnungslose Menschen. Die Unterbringung erfolgt durch öffentlich-rechtliche Einweisung in eine Unterkunft/Wohnung aufgrund einer städtischen Satzung. Eine befristete Notunterbringung soll den untergebrachten Menschen ermöglichen, ihre Lebenssituation zu stabilisieren und ihnen die Zeit geben, persönliche, gesundheitliche und finanzielle Angelegenheiten zu regeln. Ziel ist, dass die Betroffenen wieder auf dem freien Wohnungsmarkt Fuß fassen.

Die Unterbringung erfolgt gegen Zahlung einer Benutzungsgebühr, die bei mangelndem Erwerbseinkommen im Rahmen der Gewährung von Sozialhilfeleistungen als Kosten der Unterkunft erstattet wird.

Unterbringungsplätze werden unter anderem in drei Wohnheimen von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege angeboten, jeweils eines für Frauen, für Männer und für Paare. Darüber hinaus nutzt das Amt für Wohnungswesen eigene Immobilien zur Unterbringung. Ergänzend gibt es Nischenobjekte wie einen Bauwagenplatz.

Das Belegungsmanagement erfolgt durch fünf Sozialkoordinatorinnen und eine Gruppenleiterin. Es erfolgt ferner eine Schlichtung bei Konflikten sowie eine Krisenintervention, jedoch keine soziale Einzelfallbetreuung der untergebrachten Menschen. Diese werden lediglich auf soziale Hilfsangebote aufmerksam gemacht, die sie eigenständig wahrnehmen müssen.

In Zusammenarbeit mit einer am 1. August 2025 bei der Diakonie Michaelshoven geschaffenen Sozialen Wohnraumagentur der Stadt Köln soll künftig die Rückkehr untergebrachter wohnungsloser Menschen in privaten Wohnraum gefördert und organisiert werden.

Zudem wird vom Baubereich des Amtes für Wohnungswesen schrittweise die Sanierung bestehender Sozialhäuser der 1950er, 1960er und 1970er Jahre mit veralteten baulichen Standards angegangen. Dabei wird in jedem Einzelfall geprüft, ob nicht ein Abriss und Neubau wirtschaftlicher und effektiver ist, um zusätzliche Wohnfläche zu schaffen und modernen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit gerecht zu werden.

Geplant sind folgende Bauvorhaben zur Unterbringung von Obdachlosen:

Adresse	Stadtbezirk	Unterbringungseinheiten
Cohnenhofstraße	Köln-Chorweiler	31
Geisbergstraße	Köln-Lindenthal	75
Lüderichstraße	Köln-Kalk	15
Schönrather Straße	Köln-Mülheim	29

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" (BHKG) des Landes NRW in Verbindung mit § 14 Ordnungsbehördengesetz NRW und dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung müssen dauerhaft Unterbringungsressourcen bereitgehalten werden.

Zahlen, Daten, Fakten

Bei Bränden machen Rauch, Ruß und Löschwasser die Brandwohnung und oft auch angrenzende Wohnungen 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 stückweit aufrechterhalten und ihre 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

Ab 1. Januar 2027 besteht eine gesetzliche Pflicht zum Einbau von digitalen, fernablesbaren Messgeräten für Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Wärme. Die Digitalisierung des Energiecontrollings in den vom Amt für Wohnungswesen verwalteten Objekten wurde daher im Jahre 2025 weiter vorangetrieben. Hierzu wird die neue Energiemanagement-Software InterWatt schrittweise implementiert. Parallel dazu erfolgt mit der RheinEnergie AG der Austausch konventioneller Stromzähler durch intelligente Messsysteme. Ziel der Nutzung der Software ist perspektivisch eine verbesserte Erfassung und Auswertung von Energiedaten im Amt für Wohnungswesen als Basis für eine bessere Steuerung des Energieverbrauchs.

Klimaverbessernde Maßnahmen

Das Amt für Wohnungswesen setzt bei konventionellen Bauprojekten energetische und ökologische Maßnahmen um. Hierzu gehören die Installation von Photovoltaikanlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen und die Vorrüstungen für E-Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge.

Zur Steigerung der Nachhaltigkeit wird der Einsatz der Holz- beziehungsweise Holzhybridbauweise, soweit wirtschaftlich sinnvoll und baurechtlich möglich, favorisiert. Dieser nachwachsende Rohstoff fungiert als natürlicher CO_2-Speicher. Er überzeugt durch eine exzellente ökologische Bilanz sowie hohe Dämmqualität und gewährleistet ein gesundes Raumklima.



Öffentlichkeit informieren



Für bezahlbaren Wohnraum werben

Aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 2. Februar 2010 zum „Handlungskonzept Preiswerter Wohnraum“ wurde die Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumforderung intensiviert.

Es gibt unverändert ein hohes wohnungspolitisches Interesse Kölns an mehr bezahlbaren Wohnungen. Die fortlaufende Imageverbesserung soll die Bau- und Immobilienwirtschaft für Investitionen in dengeförderten Wohnungsbau ansprechen und weiter steigern. Preisgünstiger Wohnraum wird in den letzten Jahren auch verstärkt aus der wirtschaftlichen Mitte der Gesellschaft nachgefragt. Dies korrespondiert mit den heute höheren Einkommensgrenzen für den WBS. Neubauten im geförderten Wohnungsbau sind heute darüber hinaus in ihren Standards architektonisch längst konkurrenzfähig gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau. Sie überzeugen mit Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Es bleibt Ziel der Maßnahmen das Image des geförderten Wohnungsbaus zu verbessern. Der Anteil preisgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand soll kontinuierlich gesteigert werden.

Die Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit koordiniert alle Projekte der Öffentlichkeitsarbeit und ist organisatorisch direkt der Leiterin des Amtes für Wohnungswesen zugeordnet. Auch im Jahr 2025 wurde die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau durch die stadtweiten Stadtinformationskampagnen fortgesetzt. Die zahlreichen Beratungen von Investor*innen in der Fachabteilung Wohnraumförderung und diese Kampagnen sollen den deutlichen Zugewinn leistbarer Wohnungen für die Kölner Haushalte ankurbeln. 2025 beriet das Amt für Wohnungswesen wieder zahlreiche Bau- und Förderinteressierte zu den vorteilhaften Darlehenskonditionen für den Geschosswohnungsbau.

Die möglichen Tilgungsnachlässe sind Finanzmittel, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Durch sie haben die Landesdarlehen zum Bau geförderter Wohnungen nochmal an Bedeutung gewonnen.

Stadtinformationskampagnen

Auch 2025 wurden im Rahmen des Projektes „Wohnen für Hilfe“ zwei Kampagnen durchgeführt. Hierfür wurden im Februar 2025 Mega-Light-Plakate und im Oktober 2025 City-Light-Plakate im Stadtgebiet eingesetzt.

Mit den Kampagnen wurde 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.



Aktionswochen im Stadthaus: Wohnen – gemeinschaftlich, sozial und bezahlbar – Beigeordneter Dr. Harald Rau (3. von links) mit Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen und den Kooperationspartnern von Wohnen für Hilfe und wohn mobil

Aktionswochen zum Thema „Soziales und Innovatives Wohnen"

Im Oktober und November 2025 veranstaltete das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln Aktionswochen zum Thema „Soziales und Innovatives Wohnen" in der Magistrale des Stadthauses Köln-Deutz.

„Soziales und Innovatives Wohnen" hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Im Zusammenhang mit dem gravierenden Strukturwandel in unserer Gesellschaft und oftmals abseits von klassischen Familienstrukturen, entstehen ganz neue Wohn- und Lebensgemeinschaften mit veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen. So entsteht ein zunehmend breiter gefächerter Markt gemeinschaftlicher, sozialer Wohnformen vom Mehrgenerationenwohnen über Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen wie beispielsweise Rollstuhlfahrer*innen, Senior*innen, Alleinerziehende, ehemals Wohnungslose und Geflüchtete bis hin zu betreuten Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Diese Wohnmodelle ergänzen den bestehenden Markt konventioneller Wohnformen und erweitern das Spektrum an Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende in Köln.

Ziel der Veranstaltung war es, mehr soziale, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Köln zu entwickeln und soziale, innovative Wohnformen stärker zu etablieren. Zudem wurden geförderte Projekte wie beispielsweise „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln" und „wohn mobil – Beratung zum Wohnungswechsel" vorgestellt.

Dabei standen Mitarbeitende der Stadt Köln, der Universität zu Köln und von wohn mobil der PariSozial gGmbH Köln zum persönlichen Austausch vor Ort bereit.

Messeteilnahme

Teilnahme an der EXPO REAL

Das Amt für Wohnungswesen hat auch im Jahr 2025 wieder als Mitaussteller an der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen Europas in München in der Zeit vom 6. bis 8. Oktober teilgenommen. Unvermindert besteht weiterhin großer Bedarf zwischen den verschiedenen Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt, sich angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen auf der EXPO REAL auszutauschen und Projekte voranzubringen.

Das Amt 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 einer Vielzahl von Partner*innen, auch aus der Immobilienbranche, den unverändert stark nachgefragten Immobilienstandort Köln wieder auf einem Gemeinschaftsstand.

Auf mehr als 500 Quadratmetern unterstützten zahlreiche Kölner Partner*innen 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 Messeteilnahme war wie zuvor als „Marktplatz der Möglichkeiten“ konzipiert und traf auf eine gute Resonanz. Ein separater „Loftbereich“ stand zudem für Gespräche im kleinen Kreis zur Verfügung.



EXPO REAL – Messeterminal Amt für Wohnungswesen

Schlussbericht des Veranstalters zur EXPO REAL 2025

EXPO REAL setzt Impulse: Branche richtet den Blick nach vorn

8. Oktober 2025

- Rund 42.000 Teilnehmer – leicht über Vorjahresniveau
- Top-Thema der EXPO REAL 2025: Bezahlbarer Wohnraum
- Branche zeigt sich vorsichtig zuversichtlich

Nach einer Phase der Unsicherheit zeigt die europäische Immobilienwirtschaft wieder sichtbare Anzeichen der Stabilisierung. Hohe Zinsen, wirtschaftliche Herausforderungen und strukturelle Veränderungen prägen den Markt, während zugleich die Bereitschaft wächst, Chancen zu nutzen und Zukunftsthemen aktiv zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund hat die EXPO REAL 2025 erneut ihre Rolle als zentrale Plattform für Austausch, Vernetzung und Geschäftsanbahnung unter Beweis gestellt. Vom 6. bis 8. Oktober kamen in München 1.742 Aussteller aus 34 Ländern sowie rund 42.000 Teilnehmer aus über 70 Ländern zusammen – ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Erfreulich ist dabei zudem die Steigerung des Anteils internationaler Teilnehmer um knapp fünf Prozent.

Markt im Wandel: Vertrauen kehrt stückweise zurück

Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München, sieht einen wachsenden Optimismus: „Die EXPO REAL 2025 hat eindrucksvoll gezeigt, dass die Immobilienbranche nach einer Phase der Unsicherheit wieder Zuversicht schöpft. Trotz der weiterhin anspruchsvollen Rahmenbedingungen ist eine neue Dynamik spürbar geworden. Das konstruktive Miteinander auf der Messe ist ein starkes Signal für einen Markt, der sich Schritt für Schritt stabilisiert. Gleichzeitig bestätigt es die Bedeutung der EXPO REAL als zentrale Plattform mit klarem Businessnutzen, auf der internationale Akteure neue Wege gehen.“ Auch aus Sicht der Projektentwickler lässt sich dieser Trend beobachten, wie Ulrich Höller, Geschäftsführender Gesellschafter der ABG Real Estate Group, erläutert: „Die EXPO REAL 2025 hat meine Einschätzung bestätigt, dass sich der Markt in einer ‚Beruhigungsphase‘ befindet und das Investoreninteresse, wenn auch zögerlich, langsam zurückkehrt. Der offene Austausch über Marktbereinigung, Herausforderungen und Zukunftschancen ist hilfreich, Geschäftsmodelle zu bestätigen, gegebenenfalls anzugleichen und zu justieren.“

Wohnen als zentrale Zukunftsaufgabe

Kaum ein Thema prägte die Messe so sehr wie der Wohnungsmarkt. Im Fokus standen bezahlbarer Wohnraum, neue Baukonzepte und innovative Nutzungsansätze für Bestandsimmobilien. Mit dem neuen Forum „Flexible Housing" und der EXPO REAL Wohnstudie setzte die Messe wichtige Impulse und präsentierte praxisnahe Lösungsansätze.

Der Besuch von Bundesbauministerin Verena Hubertz zeigte, dass die Thematik höchste politische Priorität hat: „Wir müssen Bauen wieder ins Zentrum rücken. Alle sind sich auch einig, egal auf welcher Ebene man mit Menschen spricht, ob mit dem Bürgermeister oder der jungen Familie: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Die EXPO REAL ist natürlich eine Institution, hier trifft sich die ganze Branche. Vor allem beeindrucken mich die vielen innovativen Lösungen, die hier vorgestellt werden. Und das brauchen wir doch: Neue Antworten in einem Markt, der wieder in Schwung kommen muss." Auch auf europäischer Ebene ist der Handlungsdruck groß, wie Eamon Ryan, Vorsitzender im Housing Advisory Board der Europäischen Kommission in Dublin, erklärt: „Europa steht vor einer tiefgreifenden Krise im Bereich des bezahlbaren Wohnraums. Die Bewältigung dieser Krise muss zu einer obersten politischen und wirtschaftlichen Priorität werden. Ich bin fest davon überzeugt, dass öffentliche und private Finanzmittel Hand in Hand gehen müssen, wenn wir die Herausforderung des bezahlbaren Wohnraums lösen wollen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass Plattformen wie die EXPO REAL weiterhin gezielte Diskussionen über bezahlbaren Wohnraum veranstalten. Die hohe Teilnehmerzahl bei der Podiumsdiskussion, an der ich teilgenommen habe, hat mich sehr ermutigt. Es ist klar, dass dieses Thema für Investoren und Entwickler ganz oben auf der Agenda steht."

Austausch und neue Impulse

Die EXPO REAL war auch in diesem Jahr der zentrale Treffpunkt der Immobilienwirtschaft. Sie bot nicht nur Raum, um bestehende Netzwerke zu vertiefen und neue Projekte anzustoßen – sie machte vor allem deutlich, wie unverzichtbar der persönliche Dialog für die Branche ist, wie auch Kai Mende, CEO von CBRE, betont: „Die EXPO REAL 2025 hat unsere Erwartungen an ihre Rolle als Forum der Branche vollständig erfüllt. Nirgendwo sonst ist es möglich, sich so intensiv auszutauschen, Herausforderungen und Chancen zu diskutieren und das Netzwerk derart effizient zu pflegen. Gerade angesichts des beginnenden neuen Zyklus ist das so wichtig wie nie." Auch Städte und Regionen nutzten die Messe gezielt für den Dialog mit Investoren, wie Bernhard Grieb, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, bestätigt: „Die EXPO REAL ist eine zentrale Plattform, um Frankfurts Stärken als Wirtschafts- und Immobilienstandort international zu präsentieren.

Nach einer herausfordernden Phase sehen wir die Anzeichen für Stabilisierung des Immobilienmarktes und zunehmendes Interesse an Investitionen. Gerade jetzt zeigt sich, wie wichtig die EXPO REAL ist: Sie fördert Vertrauen, Austausch und neue Investitionsimpulse."

Innovation als Treiber

Innovationen und neue Technologien sind zentrale Bausteine für die Zukunft der Branche – von der Dekarbonisierung über digitale Geschäftsmodelle bis hin zur datengetriebenen Projektentwicklung. Das wurde im Bereich „Transform & Beyond" eindrucksvoll deutlich: Über 80 Aussteller, darunter mehr als 50 Start-ups, präsentierten konkrete Lösungen für zentrale Zukunftsfragen und gaben Impulse für die Weiterentwicklung des Marktes. Florian Chan, Geschäftsführer von ChargeGuru, beschreibt den Mehrwert aus Unternehmenssicht: „Die EXPO REAL ist für uns ein Must-Have-Event, weil sie für uns ein wichtiger Treffpunkt mit den Top-Entscheidern und führenden Stimmen aus der Branche ist. Hier treffen wir alte und neue Gesichter, denen wir auf vielen anderen Events nicht begegnen."

Perspektiven für die Branche

Die EXPO REAL 2025 war mehr als eine Plattform für Austausch – sie spiegelte den Wandel der Immobilienwirtschaft wider. Christina Mauer, CEO von einwert, bringt es auf den Punkt: „Während auf vielen Panels noch über die Herausforderungen der letzten Jahre gesprochen wurde, haben wir auf der EXPO REAL vor allem eines gesehen: Aufbruchstimmung. Die Immobilienbranche ist bereit für Innovation, und sie braucht sie dringender denn je. Die EXPO REAL hat bewiesen, dass sie mehr ist als eine Messe: Sie ist der Puls der Branche."

Die nächste EXPO REAL findet vom 5. bis 7. Oktober 2026 in München statt.

Zur Internetseite der EXPO REAL



Beiträge der Kooperations-partner*innen

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

GAG Immobilien AG

GAG Immobilien AG: Neubau und Modernisierung für Klimaschutz und bezahlbares Wohnen

Die Versorgung der Kölner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt eine der größten wohnungspolitischen Herausforderungen der Stadt – und sie verschärft sich weiter. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch, während Baukosten, Zinsen und Anforderungen an den Klimaschutz steigen. Vor diesem Hintergrund hat die GAG Immobilien AG im Jahr 2025 erneut gezeigt, welche wichtige Rolle sie für den Kölner Wohnungsmarkt spielt: mit einer deutlichen Ausweitung des Bestands, hohen Investitionen in Neubau und Modernisierung und einem starken Fokus auf Energieeffizienz und Quartiersentwicklung.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 verfügte die GAG über 46.279 Wohnungen sowie rund 159.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die Wohn- und Nutzfläche belief sich auf rund 3,24 Millionen Quadratmeter. Die monatliche Sollmiete lag im Durchschnitt bei 8,08 Euro pro Quadratmeter und damit weiterhin deutlich unter dem Kölner Marktniveau – ein zentraler Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 605 Wohnungen fertiggestellt, davon 328 im Neubau und 277 nach Modernisierung. Besonders bedeutsam ist der hohe Anteil an geförderten Wohnungen: Von den Neubauwohnungen sind 189 öffentlich gefördert, von den fertiggestellten modernisierten Wohnungen 253. Damit wächst der Bestand der GAG nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ – mit besseren energetischen Standards, mehr Barrierefreiheit und einer starken sozialen Ausrichtung.

Die GAG hat ihre Investitionstätigkeit im Jahr 2025 auf hohem Niveau fortgeführt. Insgesamt flossen rund 166,2 Millionen Euro in Modernisierungen, Neubau und weitere Maßnahmen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 24,50 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Das unterstreicht, dass die GAG nicht nur in große Projekte investiert, sondern auch kontinuierlich in den Bestand, um Gebäude und Quartiere langfristig zu sichern und zu verbessern. Wirtschaftlich bleibt das Unternehmen solide aufgestellt: Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) lag bei rund 173,3 Millionen Euro, das Konzernergebnis bei knapp 40 Millionen Euro. Damit verfügt die GAG über die notwendige finanzielle Basis, um ihre Rolle als zentrale Akteurin auf dem Kölner Wohnungsmarkt auch künftig wahrnehmen zu können.

Neubau und Quartierserneuerung

Mit dem Projekt „SechtM" wurde 2025 das erste Neubauvorhaben für die Parkstadt Süd in Raderberg abgeschlossen. Auf rund 4.200 Quadratmetern entstanden 211 Wohnungen und Appartements, davon 74 öffentlich gefördert, ergänzt um Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Das Quartier ist im Effizienzhaus-55-Standard errichtet,

an das Fernwärmenetz angeschlossen und mit Photovoltaikanlagen sowie extensiver Dachbegrünung ausgestattet, ein 15-geschossiger Hochpunkt markiert den Eingang zum neuen Stadtquartier. An der Kieler Straße in Mülheim wurde ein nicht mehr zeitgemäßer Bestandsbau durch einen energieeffizienten Neubau mit 40 Wohnungen ersetzt. Nahezu alle sind öffentlich gefördert. Die im EH 40 KFN Standard errichteten Gebäude mit bivalenter Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglichen familienfreundliche, barrierefreie Wohnungen bei deutlich verbessertem energetischem Standard.

Im Kalker Norden setzte die GAG die schrittweise Erneuerung eines größeren Quartiers fort. Auf einem weiteren Baufeld wurden nicht mehr zeitgemäße Bestandsgebäude durch rund 108 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen ersetzt, die Wohnfläche stieg deutlich an. Die Neubauten im EH 55 Standard, ausgestattet mit Photovoltaikanlagen für den Mieterstrom, leisten einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung des Quartiers und zur Reduzierung der CO_2-Emissionen.

Aufwertungen für Chorweiler und Bilderstöckchen

Die Modernisierung von rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler-Mitte näherte sich 2025 weiter der Zielgeraden. Neben der Beseitigung eines erheblichen Instandhaltungsstaus wurden Fassaden gedämmt, Heizungsanlagen optimiert und Außenanlagen neugestaltet. An der Stockholmer Allee wurde die Modernisierung im vergangenen Jahr bis auf ein Haus abgeschlossen, die neu gestalteten Eingangsbereiche sind weitestgehend umgebaut, inklusive der Außenanlagen. Den Schwerpunkt der nächsten Monate bilden nun die Gebäude an der Florenzer Straße. Ein ergänzender Neubau mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen an der Osloer Straße sowie der dort angesiedelte Standort des Kundencenters Nord stärken die wohnungsnahe Versorgung und die soziale Infrastruktur im Stadtteil. Im Stadtteil Bilderstöckchen verbindet die GAG energetische Modernisierung und Neubau zu einem umfassenden Quartiersansatz. Bestehende Gebäude aus den 1970er Jahren werden im bewohnten Zustand energetisch ertüchtigt, Bäder, Heizungen und Elektroinstallationen erneuert und barrierearme Lösungen umgesetzt. Nördlich davon entsteht ein Neubau mit 90 öffentlich geförderten Wohnungen im EH 40 KFN Standard, mit Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung, klimaresilienter Bepflanzung und einer Wärmeversorgung über Abwasserwärme.

Fazit: Zentrale Akteurin für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen

Mit dem Ausbau des Wohnungsbestands, einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Neubauwohnungen und der konsequenten Modernisierung ganzer Quartiere hat die GAG Immobilien AG im Jahr 2025 erneut einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Köln geleistet. Die Projekte zeigen, wie bezahlbarer Wohnraum, energetische Standards und funktionierende Quartiere zusammengedacht werden können. Angesichts des weiterhin angespannten Marktes und der

ambitionierten Klimaziele der Stadt wird die GAG auch in den kommenden Jahren eine Schlüsselfunktion haben: als große Vermieterin mit sozialem Auftrag, als Investorin in den Bestand und als Partnerin der Stadt Köln bei der Entwicklung lebenswerter, zukunftsfähiger Veedel.

Zu den Internetseiten der GAG Immobilien AG



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.

Mehr als 60 Prozent der Mietwohnungen in privater Hand. Vermieter sind Querschnitt der Gesellschaft

In eigener Sache

Mit über 29.000 Mitgliedern ist der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die größte, örtliche Interessenvertretung der privaten Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer in NRW. Als Mitglied des Landesverbands Haus & Grund Rheinland-Ruhr mit circa 180.000 Mitgliedern bringen wir unsere Expertise sowohl auf Lokal- wie Landesebene ein.

Der Verein unterhält neben der Hauptgeschäftsstelle am Friesenplatz noch drei weitere Geschäftsstellen in Köln-Porz, Pulheim und Erftstadt-Lechenich. Daher ist der Verein zum Beispiel neben dem Kölner Mietspiegel auch an der Erstellung von zwölf weiteren Mietspiegeln des Umlands beteiligt. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat zusammen mit Haus & Grund Düsseldorf als Fortführung seiner Studie aus dem Jahr 2017 das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln beauftragt, die Situation der privaten Kleinvermieter mit besonderem Fokus auf Köln und Düsseldorf zu begutachten.

Ergebnis der Studie ist die außerordentliche Bedeutung der privaten Kleinvermieter für den Kölner Wohnungsmarkt.

Private Vermieter in Zahlen

In Köln gibt es circa 74.000 private Vermieter. Diese stellen 60,5 Prozent der gesamten Mietwohnungen zur Verfügung. Kommerzielle Anbieter kommen auf einen Anteil von 16,9 Prozent, Genossenschaften, Kommunen und Kirchen machen zusammen einen Anteil von 22,6 Prozent aus.

Auf Deutschland gerechnet sind 41 Prozent der Vermieter älter als 65 Jahre. 20 Prozent der Vermieterhaushalte gehören zu den einkommensschwächsten 40 Prozent aller Haushalte. Die privaten Vermieter haben abzüglich der Kosten jährliche Einnahmen von durchschnittlich 5.475 Euro. 45 Prozent der Vermieter verdienen im Jahr weniger als 5.000 Euro. Zwischen 2011 und 2022 hat es einen Rückgang der Anzahl privater Vermieter am Mietwohnungsmarkt gegeben.

Alle Zahlen sind der Studie „Private Vermieter in Deutschland“ aus dem Jahr 2025, erstellt vom IW Köln, zu entnehmen.

Schlussfolgerungen

Private Kleinvermieter kommen aus allen gesellschaftlichen Schichten der Bevölkerung. Die Wohnungen in Hand der privaten Kleinvermieter könnten somit als „Volkseigentum" bezeichnet werden. Besonders private Vermieter verfolgen jedoch mit der Vermietung keine Einkommensmaximierung. Die erzielten Gewinne sind lediglich eine Aufstockung des verfügbaren Einkommens, wobei hiervon noch alle Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Immobilien bestritten werden müssen. Dieser Umstand muss besondere Beachtung finden, wenn es in der politischen Diskussion um weitere Verschärfungen und den damit verbundenen, finanziellen Herausforderungen im Wohnungsbestand geht.

Die Erkenntnis, dass sich private Vermieter perspektivisch aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen, sollte Anlass zur Besorgnis geben. Sind doch gerade die privaten Mietverhältnisse oft von einem besonderen Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gekennzeichnet und tragen in besonderem Maße zu einer Befriedung in den Mietverhältnissen bei.

Miete ist nicht gleich Miete

In der öffentlichen Diskussion ist oft eine fehlende Differenzierung bestimmter Mietbegriffe zu beobachten. Zum einen wird die Bestands- mit der Angebotsmiete gleichgesetzt. Dabei handelt es sich jedoch um zwei völlig unterschiedliche Bezugsgrößen, die sowohl mietrechtlich als auch wirtschaftlich voneinander zu trennen sind. Die Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmieten wird tendenziell immer größer. Sie betrug laut ifo Institut im Jahr 2025 rund 36 Prozent. Dies liegt nicht zuletzt auch an den hohen Neuvertragsmieten im Neubau. Trotzdem reiht sich Köln im Vergleich zu den sieben A-Städten noch im Mittelfeld ein.

Des Weiteren verschwimmt immer wieder der Unterschied zwischen Brutto- und Nettomiete. Seit Jahren adressiert der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die Entwicklung der Nebenkosten, die sich mittlerweile zu einer veritablen „Zweitmiete" entwickelt haben. Neben den Energiekosten gehören auch kommunale Gebühren immer wieder zu den jährlichen Kostentreibern. Auf diese Entwicklung haben die privaten Vermieter zwar keinerlei Einfluss, trotzdem beeinflussen die Nebenkosten die Entscheidung der Mieter bei Vertragsabschluss, da die Bezugsgröße des Mieters ausschließlich die Bruttomiete ist.

Mietspiegel 2025

Der Mietspiegel betrachtet ausschließlich Nettomieten bei freifinanzierten Wohnungen. Die Entwicklungen der Mieten für das Jahr 2025 waren sehr uneinheitlich. Auffällig waren die Steigerungen bei älteren Baualtersklassen und bei Wohnungen um die 120 Quadratmeter. Die Entwicklung ist eine Reaktion der Wohnungssuchenden auf den angespannten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnungen mit Baujahr vor 1975 ist wohl auch deshalb so groß, da diese Baualtersklasse die günstigste am Kölner Wohnungsmarkt ist. Gleiches gilt auch für die Wohnungen um 120 Quadratmeter. Die Nachfrage nach solchen

Wohnungen ist groß. Das Angebot kann die Nachfrage nicht befriedigen. Nicht umsonst ziehen vor allem Familien mit Kindern, vermutlich Hauptnachfrager großer Wohnungen, ins Umland, weil sie sich in Köln nicht mehr mit ausreichend Wohnraum versorgen können.

Nicht nur der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, sondern auch viele Stimmen aus der Wissenschaft, sind der Ansicht, dass die Forderungen nach Verschärfungen der Mietpreisbremse oder ähnlichen Instrumenten an dieser Situation nichts ändern werden. Sie stellen lediglich eine kurzfristige Behandlung von Symptomen dar, die Ursache aber lassen sie völlig außer Acht. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum kann nur durch ein ausreichend großes Angebot, herzustellen unter anderem durch neuen Wohnungsbau, befriedigt werden.

Lock-In Effekt

Die oben genannte Diskrepanz zwischen Angebots -und Bestandsmiete führt zum sogenannten Lock-In-Effekt. Mieter bleiben trotz anderer Bedürfnisse in der Bestandswohnung wohnen, da ein Wohnungswechsel für sie auf der Kostenseite mit meist nachteiligen Effekten verbunden wäre. Dringend benötigter Wohnraum für andere Nachfrager wird somit nicht verfügbar.

Dieser Effekt ist vor allem durch die Erhöhung des Angebots an Mietwohnraum zu bekämpfen. Daher engagiert sich der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein schon seit Jahren für die Verbesserung von Bedingungen zur Ausweitung des Wohnungsbaus. Denn auch die Privaten tragen mit rund einem Viertel nach wie vor maßgeblich zur Erhöhung des Wohnungsbestands bei.

Allianz für mehr Wohnungsbau

Seit dem Jahr 2025 haben sich daher die Wohnungsbauinitiative Köln (WIK), der Bundesverband der freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW NRW) die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. (köln ag) sowie der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein zusammengeschlossen, um gemeinsam das Ziel für mehr Wohnungsbau zu artikulieren.

Hierzu haben die vier Akteure einen Zehn-Punkte Plan veröffentlicht, der Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum enthält.

Wir begrüßen daher ausdrücklich die Initiative von Oberbürgermeister Torsten Burmester, sich dieses Themas verstärkt anzunehmen. Diverse Formate des Austauschs hat es hierzu schon gegeben.

Auch die Erarbeitung vielfältiger Maßnahmen zur Reduzierung von Kosten im Wohnungsneubau im Rahmen des Projekts „Köln baut bezahlbar“ ist für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein als teilnehmender Akteur von herausragender Bedeutung.

Während der Einfluss der hiesigen Entscheider auf die Bundes- und Landespolitik begrenzt ist, so gibt es doch auch auf kommunaler Ebene viele Stellschrauben, um Kosten im Wohnungsbau senken zu können. Hier bedarf es gebündelter Anstrengungen von Wirtschaft, Verwaltung und Politik.

Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein dankt dem Wohnungsamt für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Gerne sind wir dem Wohnungsamt auch in Notfällen bei der Suche nach dringend benötigtem Wohnraum behilflich, durchaus auch mit Erfolg. Weiterhin wirbt der Verein unter seinen Mitgliedern immer wieder für das Auszugsmanagement des Wohnungsamts und vermittelt bei Bedarf den ersten Kontakt.

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

Mieterverein Köln e.V.

Der Mieterverein Köln feierte im Jahr 2025 sein 125-jähriges Bestehen und ist zudem weiterhin der drittgrößte Mieterverein Deutschlands. Am 31. Dezember.2025 betrug seine Mitgliederzahl 70.260.

Hiermit verzeichnete der Verein ein Rekordergebnis. An der Spitze des Vereins stehen weiterhin Franz-Xaver Corneth als Vorsitzender des Vorstands und die beiden Geschäftsführer Sarah Primus und Hans Jörg Depel.

Neben seiner Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach 49 verfügt der Verein über fünf weitere Geschäftsstellen im Kölner Umland (Bergheim, Bergisch Gladbach, Brühl, Düren und Euskirchen).

Wohnungspolitik

Wie schon in den Jahren zuvor suchte der Verein auch im Jahr 2025 wiederholt das Gespräch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft.

Schon seit Jahren unterstützt der Verein zudem die Kampagne „Mietenstopp“, die bundesweit unter anderem die Begrenzung von Mieterhöhungen fordert, die Verschärfung der Mietpreisbremse und die sozialverträgliche Gestaltung von Klimaschutz durch eine faire Gebäudesanierung.

Zudem ist er Teil des Bündnisses „Wir-Wollen-Wohnen!“, einem Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, der sich für den Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes einsetzt, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau fordert und eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft.

Um all dies auch umsetzen zu können, steht der Verein in ständigem Austausch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, um diese für die Probleme der Mieterinnen und Mieter zu sensibilisieren, aber auch um konkrete Ergebnisse zu erzielen, die deren Interessen ausreichend berücksichtigen. So kam es auch zu einem Gespräch mit der neuen Bundesjustizministerin Stefanie Hubig und der Staatsministerin beim Bundesminister des Auswärtigen Serap Güler und dem Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen Hendrik Wüst. Man traf sich zudem mehrmals mit der NRW-Landesministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung Ina Scharrenbach und

im Vorfeld der Kölner Kommunalwahl mit den Spitzenkandidaten von SPD, CDU und Bündnis90/Die Grünen, nach der Wahl mit dem neuen Kölner Oberbürgermeister Torsten Burmester und verschiedenen neu gewählten Landräten im Kölner Umland.

Der Mieterverein Köln war außerdem nicht nur an der Erstellung des Kölner Mietspiegels beteiligt, sondern auch an diversen anderen Mietspiegeln im Kölner Umland, zu denen man sich mit Vertretern der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, den jeweiligen Kommunen und der Rheinischen Immobilienbörse zu konstruktiven Verhandlungen traf.

Aus unserer Rechtsabteilung

Die Rechtsabteilung des Mietervereins Köln verfügt nunmehr über 25 fest angestellte Rechtsberater, die im Jahr 2025 circa 30.000 ausführliche Beratungstermine durchgeführt haben. Hinzu kommen mehrere 10.000 eingegangene schriftliche Anfragen und telefonisch durchgeführte Kurzberatungen.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln ist ein gefragter Ansprechpartner der Medien. Mehr als 130 Mal stand er 2025 Fernsehen, Radio und Printmedien für Presseanfragen und Interviews zur Verfügung. Hierbei handelt es sich nicht nur um lokale und regionale Medienvertreter. Neben bundesweiten Anfragen finden sich auch solche von internationalen Zeitungen, die über die Lage auf dem deutschen und Kölner Wohnungsmarkt informiert werden möchten. Weiterhin nutzt der Verein nicht nur seine Website und die alle zwei Monate erscheinende Mieterzeitung, um seine Mitglieder und Interessierte zu informieren, sondern auch die sozialen Medien in Form von Facebook, X und Instagram.

Im Januar eines jeden Jahres führt der Verein eine Pressekonferenz durch, in welcher er die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt skizziert und darstellt, welcher Maßnahmen es bedarf, um der Krise auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Große mediale Beachtung fanden auch die Podiumsdiskussion, die der Verein gemeinsam mit dem Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB) Köln veranstaltete, wo sechs Oberbürgermeisterkandidaten sich den Fragen und einer Diskussion stellten, und die 125-Jahr-Feier des Vereins, zu der sich der Vorsitzende des Vereins im Beisein der damaligen Oberbürgermeisterin Henriette Reker ins Gästebuch der Stadt Köln eintrug.

Ausblick 2026

Die Stellschrauben setzen sich in Bewegung, doch greifen werden sie auch im Jahr 2026 noch nicht. Eine dramatische Wende auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist vorerst nicht zu erwarten. Bauen braucht Zeit, der Run auf die Stadt bleibt ungebrochen, und die Mieten sind weiterhin viel zu hoch.

Köln hat einen neuen Oberbürgermeister, und auch der Rat wurde neu gewählt. Damit verbinden viele Menschen Hoffnung. Im kommunalen Wahlkampf machten die

Kölnerinnen und Kölner deutlich, dass ihnen kaum ein Thema mehr unter den Nägeln brennt als die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Versprochen wurde viel. Nun müssen Taten folgen. Die Stadt Köln baut zwar nicht selbst. Sie muss jedoch die Voraussetzungen dafür schaffen, dass gebaut werden kann: schneller, effizienter und bezahlbarer.

Ein erster Silberstreif ist erkennbar. So soll der Bau-Turbo auch in Köln Anwendung finden, um die Zeit zwischen Projektidee und Baugenehmigung deutlich zu verkürzen. Nach einem Ratsbeschluss vom 19. März 2026 verweist die Stadt darauf, dass die bisherige Schaffung von Planungsrecht in Köln im Durchschnitt drei bis vier Jahre dauert. Der Bau-Turbo soll diese Zeitspanne spürbar verkürzen und damit Genehmigungen für den Wohnungsbau beschleunigen. Einsatzbereit ist das Instrument nun. Ob es tatsächlich wirkt, wird sich allerdings erst in den kommenden Monaten und Jahren daran zeigen, wie viele Vorhaben genehmigt und anschließend auch realisiert werden.

Zudem hat Köln einen offiziellen Prozess angestoßen, um ein eigenes Modell für kostenreduzierten Wohnungsbau zu entwickeln. Ziel ist ein neuer Kölner Baustandard beziehungsweise ein verbindlicher Referenzrahmen. Orientiert wird sich dabei am sogenannten „Hamburg-Standard". Dieser umfasst einen Instrumentenkasten und einen Kodex für günstigeres Bauen. Die Idee dahinter: Baukosten senken, ohne die Qualität des Bauens grundsätzlich zu verschlechtern. Der Ansatz bündelt Maßnahmen in drei Handlungsfeldern: kostenreduzierte Baustandards, optimierte Prozesse und Planungen sowie beschleunigte Verfahren. So sollen im Wohnungsneubau Einsparungen von bis zu einem Drittel möglich werden.

Ein weiteres Kölner Stadtentwicklungsprojekt ist der „Köln-Katalog Bestand". Er ergänzt den bisherigen „Köln-Katalog" für neue Quartiere und richtet den Blick auf die gebaute Stadt, also auf Bestands- und Innenentwicklung. Im Kern geht es darum, wie bestehende Quartiere so weiterentwickelt werden können, dass zusätzlicher Wohnraum entsteht, ohne neue Flächen zu versiegeln. Während der ursprüngliche Katalog zeigt, wie kompakte und flächensparende neue Quartiere aussehen können, überträgt der „Köln-Katalog-Bestand" diese Denkansätze auf bereits bebaute Stadtteile. Er ist damit ein städtischer Werkzeugkasten für qualitätsvolle Nachverdichtung.

Hinzu kommt ein Baupotenzialregister, das inzwischen in Köln existiert. Im Grunde handelt es sich um ein digitales Verzeichnis möglicher Wohnbauflächen. Erfasst werden dort nicht nur klassische Baulücken, sondern auch Aufstockungen und bereits genutzte Grundstücke, auf denen durch Umstrukturierung und Nachverdichtung zusätzlicher Wohnungsbau denkbar wäre. Die Stadt Köln beschreibt das Register als Überblick über Wohnungsbaupotenziale im Innenbereich des Stadtgebiets.

All das zeigt: Köln hat das Problem erkannt und beginnt, an mehreren Stellen gleichzeitig gegenzusteuern. Doch bis daraus spürbare Erfolge werden, dürfte noch viel Zeit vergehen. Die großen Projekte, die seit Langem geplant sind — Kreuzfeld, Parkstadt Süd, Rondorf Nord-West, der Deutzer Hafen, das Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld oder das Coty-Areal

in Köln-Bickendorf – werden noch Jahre brauchen, bis dort tatsächlich Menschen wohnen können.

Gleichzeitig bleibt der Zuzugsdruck hoch. Selbst jene Prognosen, die bis 2040 einen sechsstelligen Bevölkerungszuwachs erwarten, wirken bei näherem Hinsehen kaum optimistisch, sondern eher alarmierend. Denn schon heute ist kaum erkennbar, wo in Köln künftig bis zu 100.000 zusätzliche Menschen wohnen sollen, selbst dann, wenn die großen Stadtentwicklungsprojekte Realität werden und alle wohnungspolitischen Stellschrauben tatsächlich greifen.

Für das Jahr 2026 bedeutet das vor allem eines: Es gibt weiterhin zu wenig verfügbaren Wohnraum, und die Mieten bleiben viel zu hoch.

Zu den Internetseiten des Mietervereins Köln e. V.

Servicerufnummern des Amtes für Wohnungswesen

Wohnraumförderung
Telefon: 0221 221-34641 (Verwaltung)
Telefon: 0221 221-25179 (Technik)

Modernisierung bestehenden Wohnraums
Telefon: 0221 221-25179

Wohnungsmängel / Wohnraumschutz
Telefon: 0221 221-21447

Wohngeld
Telefon: 0221 221-0

Wohnberechtigungsscheine
Telefon: 0221 221-0

Behindertengerechtes Wohnen
Telefon: 0221 221-0

Soziales und Innovatives Wohnen
Telefon: 0221 221-21208
Telefon: 0221 221-21927

Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 0221 221-29464
Telefon: 0221 221-28802

Kontakt

Amt für Wohnungswesen
Kalk-Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Telefon:
0221 221-23903

E-Mail:
wohnungsamt@stadt-koeln.de

www.stadt.koeln

Impressum

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Aclewe GmbH Werbeagentur

Bildnachweis
Pixel-Shot – stock.adobe.com: Seite 51
4kclips – stock.adobe.com: Seite 59
GAG Immobilien AG/Ralf Berndt: Titel, Seite 11, 13, 20, 27, 28, 33, 36, 38, 44, 57, 98
GAG Immobilien AG/Jens Willebrand: Seite 24
KölnBusiness/PVM Production: Seite 91, 94
Maximilian König: Seite 7
Stadt Köln: Seite 9, 15, 30, 49, 61, 70, 73, 74, 77, 80, 82, 84, 85, 86, 90, 93

Quellennachweis
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik/Amt für Wohnungswesen:
Seite 6, 18, 22, 39
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Seite 17
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes
Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW): Seite 40
Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen: sonstige Tabellen/Schaubilder

13-JH/56/09.2026