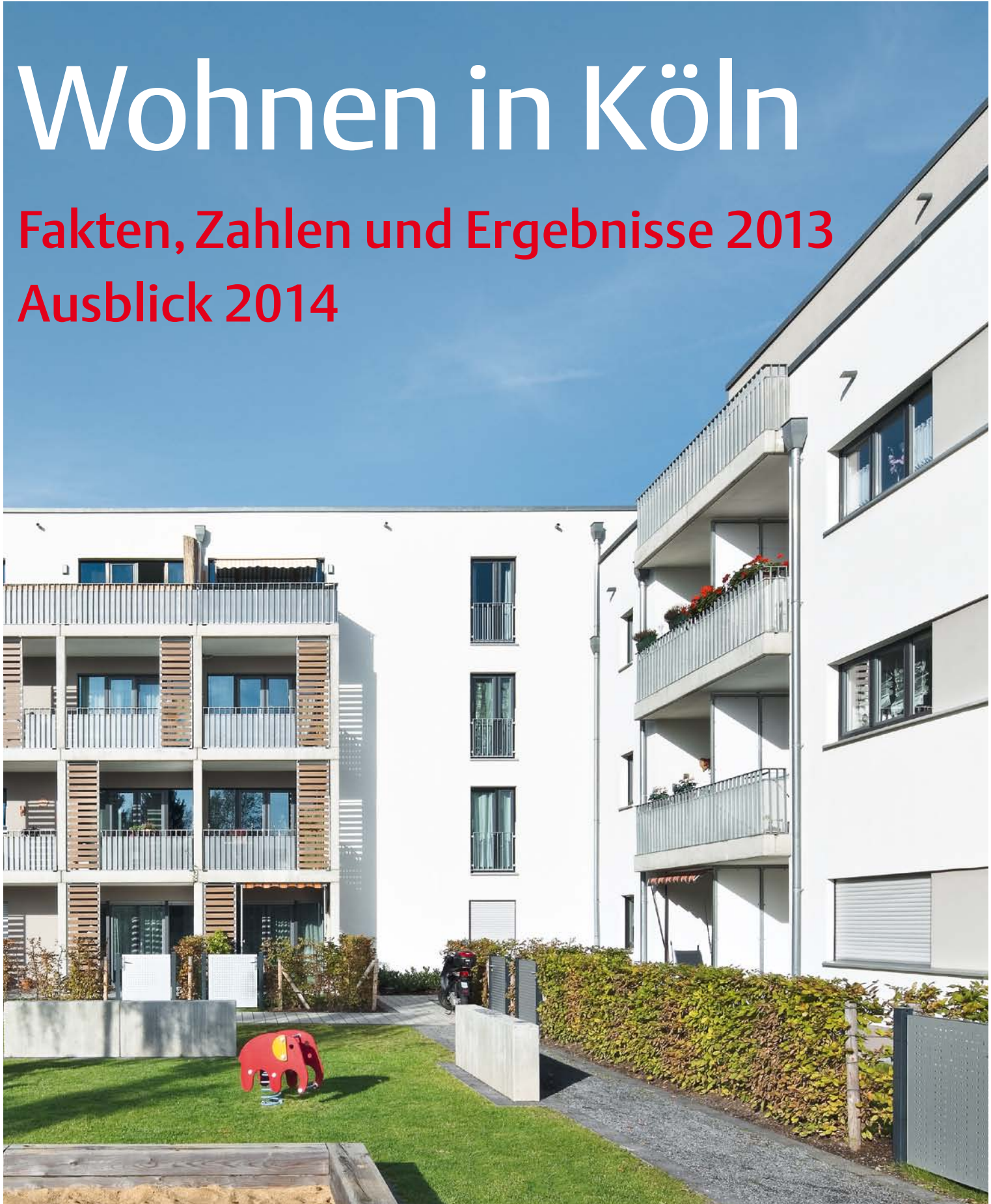


Wohnen in Köln

Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2013

Ausblick 2014



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

in der letzten Ausgabe des Arbeitsberichtes des Amtes für Wohnungswesen hatten wir über das geringe Ergebnis des Jahres 2012 bei der Wohnungsbauförderung berichtet. Wir hatten Ihnen den großen Handlungsbedarf geschildert, die soziale Wohnraumförderung angesichts niedriger Zinsen und hoher Neuvermietungsrenten zu stützen. Dafür wurden in Köln und in Nordrhein-Westfalen 2013 wichtige Weichen gestellt, erste positive Wirkungen zeichnen sich bereits ab. Ganz wichtig waren in diesem Zusammenhang die reformierten Förderkonditionen der Wohnungsbauförderung des Landes, die Anfang 2014 nochmals verbessert wurden. Darüber hinaus haben Oberbürgermeister Jürgen Roters und Bauminister Michael Groschek eine Zielvereinbarung zum sogenannten „Globalbudget“ in der Wohnungsbauförderung abgeschlossen. Darin garantiert das Land der Stadt Köln bis einschließlich 2017 ein jährliches Budget in Höhe von 75 Millionen Euro. Dies erhöht die Flexibilität und sichert der Stadt Köln eine planbare und verlässliche Wohnungsbauförderung.

Aber auch der Rat der Stadt Köln hat für den Bau von Sozialwohnungen in Köln mit dem Sonderprogramm „Bezahlbares Wohnen sichern – Investoren motivieren“ und mit dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ deutlich bessere Rahmenbedingungen geschaffen.

Nach dem Tiefpunkt 2012 mit nur 210 Mietwohnungen konnten 2013 immerhin 537 Mietwohnungen gefördert werden. Sicher ist es noch zu früh, hier von einer nachhaltigen Trendwende zu sprechen. Es ist aber deutlich zu spüren: Investoren und Wohnungsunternehmen sind wieder interessiert, in den preiswerten Wohnungsbau zu investieren und Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Einen wichtigen Beitrag hierzu leisten neben der GAG Immobilien AG derzeit die Kölner Wohnungsgenossenschaften, die verstärkt Förderanträge stellen. Aber auch Projektentwickler suchen wieder Partner, um bei neuen Planungen den Anteil von geförderten Wohnungen umsetzen zu können.



2013 stand ganz im Zeichen steigender Flüchtlingszahlen in Deutschland, in NRW und auch in Köln. Vielfältige Krisen, Kriege und Bürgerkriege sind Ursache für Flucht und Vertreibung in vielen Teilen der Welt und haben Auswirkungen auf uns hier. Ganz unmittelbar spüren dies die Städte, die zur Aufnahme und Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge gesetzlich verpflichtet sind. Für Köln eine gewaltige Herausforderung! Neue Objekte und Grundstücke für Flüchtlings-Unterkünfte zu finden und diese dabei gleichzeitig gut über das Stadtgebiet verteilt zu platzieren gestaltet sich äußerst schwierig. Der stark angespannte Wohnungsmarkt schränkt unsere Möglichkeiten erheblich ein. Gerade in stark nachgefragten Stadtteilen gelingt es der Stadt kaum, geeignete Grundstücke oder Objekte zu finden. Dennoch wurden neue Unterkünfte geschaffen, bestehende ausgebaut und Wohnungen akquiriert um Flüchtlinge unterbringen zu können. Weil das alles nicht ausreicht, wurden außerdem Flüchtlinge in Hotel- und Beherbergungsbetriebe vermittelt. Steigende Flüchtlingszahlen sind eine Entwicklung, die sich bis heute weiter und verstärkt fortsetzt und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen über alle Maßen fordert. Unser persönlicher Dank gilt daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, aber auch allen anderen Beteiligten, die das Amt für Wohnungswesen jeden Tag bei diesen Herausforderungen mit großen Engagement unterstützen.

Wir hoffen, dass unser Bericht Ihr Interesse weckt und wünschen Ihnen einen angeregten und anregenden Blick auf das Thema „Wohnen“ aus der Sicht des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Ihre

Ihr

Henriette Reker

*Beigeordnete für Soziales,
Integration und Umwelt*

Stefan Ferber

*Leiter des Amtes für
Wohnungswesen*

Köln, September 2014

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Bevölkerungsdaten	8
Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen	9
Gesetzeslage	9
Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag	9
Städtisches Sonderprogramm	10
Kooperatives Baulandmodell Köln	11
Stadtentwicklungskonzept Wohnen	11
Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus	11
Wohnraumförderung – der einzige Weg zum preiswerten Wohnen	11
Das Wohnraumförderungsprogramm NRW	13
Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2013	13
Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2013	14
Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2013	14
Soziale Wohnraumförderung 2013	15
Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern	15
Förderung selbstgenutzten Wohnraums	17
Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten	18
Blickwinkel Demografischer Wandel	18
Wohnungsangebot	19
Wohnungsbestand in Köln	19
Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung	21
Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke	22
Kaum Leerstände und geringe Fluktuation	23
Wohnungsnachfrage	24
Einwohner und Haushalte in Köln	24
Wohnkosten	26
Kölner Mietspiegel	26
Mietpreise auf hohem Niveau – stärkerer Anstieg	26
Mieten im geförderten Wohnungsbau	27
Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaues	28
Wohnraumförderung 2013 – Fakten und Ergebnisse	29
Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum	30
Förderung von Mietwohnungen	31
Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm	33
Eingesetzte Mittel Land/Stadt	33
Geförderter Mietwohnungsbau seit 1995	34
Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	36

Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand	37
Verbesserung der Energieeffizienz	37
Passivenergiestandard	37
Landesförderung 2014	37
Eckwerte des Wohnungsbauprogramms 2014	38
Zielvereinbarung mit dem Land	38
Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau	39
Kölner Immobilienmesse	39
Expo Real	40
Stadtinformationskampagne	41
Ausblick	41
Wohnungsaufsicht und Mietpreiskontrolle	43
Wohnungsaufsicht	43
Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“	45
Mietpreiskontrolle	45
Mietpreisüberhöhung	45
Mietwucher	47
Ausblick	47
Wohnungsbestandsverwaltung	48
Bestands- und Besetzungskontrolle	48
Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	49
Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	50
Freistellungen	51
Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	52
Zweckentfremdungen	52
Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	52
Mietpreisüberprüfungen	52
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	53
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	53
Umgewandelte geförderte Wohnungen	54
Ausblick	54
Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen	54
Kündigungssperrfristverordnung	55
Wohnraumversorgung	56
Wohnberechtigungsschein (WBS)	56
Quantitative Übersicht und Entwicklung	56
Dringlichkeitskatalog	56
Ausblick	59
Einkommengrenzen zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins	59
Wohnungsvermittlung	60
Wohnungsvermittlung für Menschen mit Behinderung	61
Zentrale Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen	61
Beratungsstelle für Wohnungswechsel	63
Wohnraumakquise – Vermieterservice	63

Wohnen in Gemeinschaften	64
Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln	64
Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen	65
Ausblick	65
Ambulante Wohngemeinschaften	66
Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz	66
Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung	67
Fazit und Ausblick	68
Mehrgenerationenwohnen	69
Wohngeld	70
Bedeutung des Wohngeldes	70
Organisation der Kölner Wohngeldstelle	70
Aufgabenschwerpunkte	70
Ausblick	72
Wohnraumversorgung für besondere Gruppen	73
Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtungen	73
Mit Wohnraum zu versorgende Obdachlose und dringend Wohnungssuchende	73
Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern	74
Ökologische Nischen in der Wohnanlage Kottenforststraße	75
Flüchtlinge und Aussiedler	76
Unterbringung von Flüchtlingen	77
Betreuung von Flüchtlingen	78
Runder Tisch für Flüchtlingsfragen	79
Kooperationspartner und Vernetzung	79
Auszugsmanagement	81
Katastrophenschutz	82
Unterbringungsressourcen	82
Wohnen als Integrationsfaktor	83
Außenwirkung von Wohnanlagen	84
Ressourcenmangel	84
Sanierungs- und Neubauprogramm	85
Konzept Drittelbelegung	87
Beiträge der Kooperationspartner	88
Mieterverein Köln	88
Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888	89
GAG Immobilien AG	92
Medienberichte	96
Service Nummern	109
Fotonachweis	109
Kontakt/Impressum	110

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten

jeweils am 31.12. eines Jahres

INDIKATOREN	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohner	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303	1.027.504	1.036.117	1.044.555	1.044.070
Haushalte	516.838	523.733	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197	537.017	542.261	547.221	545.050
Bevölkerung in Haushalten	999.306	1.001.637	999.441	1.001.142	1.001.770	997.594	990.035	1.007.567	1.017.190	1.025.549	1.024.202
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,93	1,91	1,89	1,88	1,88	1,88	1,86	1,88	1,88	1,87	1,88
Wohnungen	523.852	526.798	528.693	530.961	532.932	535.391	537.666	539.730	541.692	544.395	547.332
WE in Ein-/Zweifamilienhäuser	90.774	91.651	92.225	92.824	93.425	94.205	94.835	95.584	96.296	96.970	97.633
Wohnfläche/ Einwohner	36,30	36,51	36,69	36,89	37,07	37,55	37,75	37,71	37,63	37,60	37,90
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,72	70,88	71,00	71,16	71,31	71,48	71,63	71,79	71,97	72,14	72,30
Baugenehmigungen (Wohnungen)	2.795	2.685	3.184	3.072	4.146	2.544	2.339	3.604	2.950	2.941	3.331
Fertigstellungen (Wohnungen)	2.491	3.267	2.306	2.881	2.538	3.215	2.798	2.746	2.669	3.114	3.143
Abgeschlossenheitsbescheinigung	5.062	5.255	4.285	4.735	4.931	2.887	2.008	2.258	3.131	2.495	3.360
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	59.819	56.808	53.951	50.389	47.528	45.773	42.880	42.360	41.642	40.972	40.420
Anteil geförderte Mietwohnungen am Wohnungsbestand in %	11,4	10,8	10,2	9,5	8,9	8,5	8,0	7,8	7,7	7,5	7,4
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich Eigentumsmaßnahmen)	62.573	59.279	56.346	52.354	48.925	46.845	42.982	41.888	40.126	38.917	37.932
Anteil der Sozialwohnungen in %	11,9	11,3	10,7	9,9	9,2	8,8	8,0	7,8	7,4	7,2	6,9
Bewilligung von Mietwohnungen	371	518	607	802	833	471	897	642	663	210	537
Bewilligung von Eigent.mmaßnahmen	293	348	320	274	300	374	379	308	290	86	40
Bewill. v. Mod.u. ESP-Maßnahmen	52	4	3	*266	*275	*4	*48	*2	*2	*30	*1
Vermittlungsanträge (jährlich)	18.711	18.712	17.967	16.635	14.560	15.363	15.998	16.306	16.454	16.052	15.373
Vermittlungsanträge (Stichtag)	12.347	11.954	11.201	10.813	9.441	9.614	10.135	10.797	11.021	10.931	10.918
bezogene WE 1. Förderweg	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152	4.116	3.705	3.658	3.504	3.358	2.763

* Programm 2005 ausgelaufen stattdessen ab 2006 Investive Bestandsförderung
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Wohnungswesen

Wohnraumförderung und ihre Rahmenbedingungen

Gesetzeslage

Mit dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landesgesetzgeber von der durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht und die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Das WFNG NRW tritt an die Stelle des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes. Es berücksichtigt die landesspezifischen Gegebenheiten und wird den besonderen gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung und den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen besser gerecht als das bisherige Bundesrecht.

In diesem Zusammenhang ist auch das Gesetz zur Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa-Auflösungsgesetz) sowie die Änderung des Gesetzes über die NRW.BANK in Kraft getreten. Hierdurch wurde das 18,5 Milliarden Euro umfassende Landeswohnungsbauvermögen auf die NRW.BANK übertragen. Gleichzeitig wurde die Zweckbestimmung dieser Mittel aufgehoben. Es wird sich zeigen, wie sich das auf die Wohnungsförderungsprogramme auswirken wird.

Für die tägliche Praxis waren 2013 das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2013), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die Richtlinie „BestandsInvest“ sowie die Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) relevant.

Die Bestimmungen regeln allgemeine Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen, Förderbeträge, Verfahrensgrundsätze und mehr. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wendet diese Bestimmungen im Rahmen einer weisungsgebundenen Pflichtaufgabe an. Hierfür erhält sie entweder Mittelkontingente, oder die Mittel werden projektgebunden zugewiesen.

Datenlage, Bedarf und politischer Auftrag

Um auch städtische Ressourcen effizient einsetzen zu können, hat der Rat von der Verwaltung mehr Transpa-

renz zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen eingefordert. Daraufhin hat die Verwaltung nach Zusammentragen vieler Parameter in der sogenannten Faktenanalyse Aussagen zur Angebotsentwicklung und Bedarfs einschätzung gemacht. Als Ergebnis hat der Rat in seiner Sitzung am 02.02.2010 das Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 geförderte Mietwohnungen sozialraumverträglich finanziert und errichtet werden können.

Nach Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hatten mit Stand 2009 rechnerisch 45 % der Kölner Haushalte Anspruch auf eine preisgünstige geförderte Mietwohnung. Eine Analyse des Institutes für Wirtschaftsforschung bestätigt, dass vor allem die Beschäftigten in den unteren und mittleren Einkommensgruppen reale Einbußen hinnehmen mussten. Schon durchschnittliche Verdiener müssen für die Wohnkosten einer normalen Wohnung einen unverhältnismäßig hohen Anteil ihres Einkommens einsetzen, was ihre Kaufkraft mindert. Dabei liegt das Mietenniveau in Köln 29% über dem bundesweiten Durchschnitt; die Mietpreise steigen weiter an. Auch die Baulandpreise im Geschosswohnungsbau steigen seit 2010 stark an.

Für die rechnerisch 245.273 Haushalte Kölns mit Zugangsberechtigung zum geförderten Wohnungsbau würde die Kaltmiete ab 2013 hingegen bei preiswerten 6,25 Euro/qm/Wfl. liegen.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik hat im Stadtentwicklungskonzept Wohnen stattgefunden. Nach der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes und Modellrechnungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung wurden Strategien, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen erarbeitet, die der Rat in seiner Sitzung am 11.02.2014 beschlossen hat.

Trotz großzügiger Berücksichtigung der Kölner Interessen durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist davon auszugehen, dass dauerhaft nur Fördermittel für 650 Wohnungen zur Neuschaffung von preisgebundenem Wohnraum bereitgestellt werden können.

Die vorbezeichneten Fakten führten konsequenterweise zu dem Schluss, dass ohne das Wiederaufleben einer städtischen Förderung die Zielzahl von 1.000 Mietwohnungen jährlich nicht mehr erreicht werden kann.

Der Rat der Stadt Köln hat in Kenntnis dieses Sachverhaltes in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen. Dieses wurde ausführlich im Arbeitsbericht „Wohnen in Köln 2012“ beschrieben und erläutert. Da auch im Jahr 2013 die erforderlichen Fördermittel vom Land bereitgestellt wurden, mussten aus diesem Programm Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.

In Ergänzung des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms wurde das Zuschussprogramm

„Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ beschlossen, um die Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau zu erhöhen. Investoren, die mit Fördermitteln des Landes oder der Stadt Köln Wohnungen für Berechtigte der „Einkommensgruppe A“ in Stadtteilen mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Angebot und damit mit einem besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau neu bauen, erhalten zusätzlich zu den Landesmitteln einen einmaligen städtischen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dieses Programm hat ein Volumen von einmalig 2 Millionen Euro.

Detailinformationen, insbesondere die Stadtteile, in denen die Wohnungen gebaut werden müssen, sind aus der folgenden Darstellung ersichtlich.

Städtisches Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonderprogramm auflegen“ gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Neuschaffung von Mietwohnungen

Programmvolumen: Einmalig 2,0 Mio. Euro. Der Zuschuss wird nach der Reihenfolge der bewilligungsreifen Anträge bewilligt.

Antragsberechtigt: Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Gefördert werden: Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die in einem selbständigen Gebäude neu geschaffen und mit Fördermitteln des Landes NRW zu Gunsten der Einkommensgruppe „A“ gefördert werden.

Art, Höhe und Dauer der Förderung: Zuschussförderung, 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Die Laufzeit des Programms beginnt am 01.01.2014

Auszahlung: Der Zuschuss wird nach Auszahlung der 3. Rate der Fördermittel des Landes ausbezahlt. Es fallen keine Gebühren an.

Wesentliche Bedingungen: Der Zuschuss ist an die Erteilung der Förderzusage über die Landesmittel gebunden. Die Bewilligung erfolgt im Anschluss an die Erteilung der Förderzusage über die Landesmittel.

Der Zuschuss kann im Falle des Erwerbs eines nicht-städtischen Grundstückes mit dem Zuschuss aus dem „Förderatlas“ kombiniert werden.

Förderausschluss: – Das Grundstück wurde von der Stadt Köln mit Kaufpreinsnachlass erworben
– Verpflichtung aus dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ bzw. bestehender Ratsbeschlüsse zur Errichtung eines Mindestanteils an geförderten Mietwohnungen

Fördergebiete: Altstadt-Süd, Neustadt-Süd, Altstadt-Nord, Neustadt-Nord, Deutz, Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal, Zollstock, Rodenkirchen, Sürth, Klettenberg, Sülz, Lindenthal, Braunsfeld, Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Nippes, Riehl, Poll, Westhoven, Brück.

Bei Bauvorhaben, die räumlich über eine Stadtteilgrenze hinausgehen, reicht es aus, wenn mindestens 50 Prozent der geförderten Wohnungen in einem der genannten Stadtteile realisiert werden.

Rechtliche Grundlagen: Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Information und Beratung: Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Herr Sieven, Tel. 02 21 / 221-2 42 76 Herr Mack, Tel. 02 21 / 221-2 51 86

Kooperatives Baulandmodell Köln

Am 17.12.2013 hat der Rat das „Kooperative Baulandmodell“ für Köln mit einer Quote von mindestens 30 % für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Der Grundgedanke dieses Modells besteht darin, dass bei planungsbedürftigen Baulandentwicklungen für Wohnen, die zu einer höherwertigen Nutzung des Grund und Bodens führen, die Planungsbegünstigten einen angemessenen Teil des Bodenwertzuwachses für die Entwicklung des Baugebietes einsetzen müssen. Zu den zu übernehmenden Lasten gehört u.a. die Verpflichtung zur Erfüllung einer Quote an gefördertem Mietwohnungsbau. Dabei soll dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses verbleiben. Das Modell gilt nicht für kleinere Bauvorhaben (Untergrenze von 25 Wohneinheiten).

Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass die Umsetzung des „Kooperativen Baulandmodells“ der richtige Weg ist, in den kommenden Jahren eine Trendwende hin zu mehr und räumlich besser verteiltem preisgünstigem Wohnraum einzuleiten.

Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Am 11.02.2014 hat der Rat das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Dies umfasst die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sowie 22 Maßnahmen eines Handlungsprogramms. Die Verwaltung ist beauftragt, diese Maßnahmen umzusetzen, elf davon mit Priorität. Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau. Wesentlicher Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist das bereits 2010 beschlossene und in früheren Berichten erläuterte „Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau“. Das städtische Wohnungsbauförderungsprogramm soll evaluiert und weiterentwickelt werden.

Versorgungsbeitrag des geförderten Wohnungsbaus

Verkannt werden sollte nicht, dass längst nicht alle der Ende 2013 bestehenden 53.874 in unterschiedlichsten Systemen geförderten Wohnungen noch preisgünstig sind. Darin enthalten sind 4.282 WE selbstgenutztes Wohneigentum, 40.420 WE Mietwohnungen der Einkommensgruppe „A“ und 9.172 WE sonstige geförderte Wohnungen.

Andererseits können auch Wohnungen, die keine Mietpreisbindung mehr haben, durch die rechtlichen Beschränkungen bei Mieterhöhungen nach dem bürgerlichen Gesetzbuch noch preisgünstig sein. Auch Wohnungen für bestimmte Gruppen können preisgünstig sein, z. B. Genossenschaftswohnungen, ferner Wohnungen mit „Defiziten“. Deutlich wird die Schwierigkeit das Angebot an preiswerten Wohnungen genau zu quantifizieren. Aber selbst wenn dies gelingt, bleibt offen, wie viele preisgünstige Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit höherem Einkommen legal „blockiert“ werden. Unstrittig dürfte allerdings aufgrund der zuvor genannten Parameter sein, dass das Angebot bei weitem nicht dem Bedarf gerecht wird.

Wohnraumförderung – der einzige Weg zum preiswerten Wohnen

Den geförderten Wohnungsbau gibt es seit mehr als 60 Jahren. Er basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Die Zielsetzungen waren in dieser Zeit auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse abgestellt. Der geförderte Wohnungsbau hat sich im Laufe der Zeit zu einer modernen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Sie reagiert auf veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert. Stets führte und führt die staatliche Förderung zu limitierten Mieten für Haushalte mit Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen.

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

Auch das Amt für Wohnungswesen war 2013 sehr aktiv, um Image und Akzeptanz der Wohnraumförderung zu verbessern und vor allem knappe Grundstücksressourcen für diesen Zweck zu mobilisieren.

Beispiele zeitgemäßen geförderten Mietwohnungsbaus



Neubaumaßnahme Waldbadviertel in Köln-Ostheim



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Stammheim

Das Wohnraumförderungsprogramm NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) 2013

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

Ziele und Schwerpunkte des Förderprogramms 2013

Im Jahre 2012 hat es mangels Nachfrage erhebliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Förderprogrammes gegeben. So wurden landesweit nur 550 Mio. Euro aus dem Ansatz von 850 Mio. Euro bewilligt. Die Ursachen hierfür waren:

- Niedrige Marktzinsen, die den Fördervorteil von Darlehensprogrammen schmälern,
- Steigende Marktmieten, die die Bindung aus Investorensicht verteuern
- Baukostensteigerungen
- verschärfte Nutzungskonkurrenz bei Grundstücken in Wachstumsregionen und langwierige Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Das Land hat daher Maßnahmen zur Verbesserung der Rentabilität des geförderten Wohnungsbaus ergriffen, die zu einer erheblichen Steigerung der Bewilligungszahlen im geförderten Wohnungsbau geführt haben. Dies waren insbesondere:

- Reduzierung der Verzinsung und Laufzeitverlängerung der Darlehen
- Erhöhung der Förderpauschalen
- Erhöhung der Bewilligungsmieten
- Einführung von Tilgungszuschüssen bei der Brachflächenaufbereitung
- Bessere Grundstücksauslastung auf engen Märkten.

Die Landesregierung hat für das Wohnraumförderungsprogramm 2013 folgende Leitziele beschlossen:

- Haushalte mit geringem Einkommen mit preiswertem Wohnraum versorgen,
- die energetische Optimierung und Sanierung im Wohnungsbau forcieren und die Einsparung von Wohnnebenkosten intensivieren
- der mit der Alterung der Bevölkerung einhergehenden

Veränderung der Nachfrage das Konzept eines generationsgerechten (demografiefesten) Wohnungsbaus entgegensehen

- der Heterogenität der regionalen und lokalen Wohnungsmärkte und ihrer prognostizierten Entwicklung durch standortangepasste, integrative Förderstrategien Rechnung tragen
- auf die Umstrukturierungsbedarfe im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote eingehen sowie
- den Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für die Entwicklung innovativer Lösungsansätze im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus nutzen.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen unterliegen einer immer stärkeren regionalen und sektoralen Ausdifferenzierung. Für die soziale Wohnraumförderung gilt es daher, der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Die Wohnungsbauförderung kann daher nur zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie die aktuelle und zukünftige Marktentwicklung berücksichtigt. Um transparente und verlässliche Informationen über aktuelle Entwicklungen und künftige Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erhalten, hat das damalige für den Wohnungsbau zuständige Ministerium ein „Gutachten zur Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2030“ (empirica 2010) erstellen lassen.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2013 trägt mit seinen Förderangeboten den Verschiedenheiten auf den Wohnungsmärkten Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus berücksichtigt bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und bei der Differenzierung der Subventionsintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.

Die Wohnraumförderung in NRW wurde ab dem Jahr 2009 auf der Basis des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die Regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“ aus dem Jahr 2008 neu strukturiert.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Wohnungsmärkte und den ersten Erfahrungen mit den Ergebnissen des ersten Gutachtens hat das Institut F+B Hamburg im Auftrag des MBWSV das bisherige Modell

überprüft, aktualisiert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse des neuen Gutachtens „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“ aus dem Jahr 2011 werden dem Wohnraumförderungsprogramm seit dem Jahr 2012 zu Grunde gelegt. Köln war und ist weiterhin Schwerpunkt des Förderbedarfs.

Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2013

Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung ist das bis 2009 noch gesetzlich zweckgebundene ehemalige Landeswohnungsbauvermögen. Die Landesregierung hat entschieden, dieses Vermögen zu erhalten und die Rückflüsse aus früheren Darlehen der sozialen Wohnraumförderung und die aus der sozialen Wohnraumförderung erwirtschafteten Jahresüberschüsse der NRW.BANK für die Wohnraumförderung und die Stabilisierung von Wohnquartieren einzusetzen. Für das Wohnraumförderungsprogramm 2013 stehen daher Mittel der NRW.BANK in Höhe von 721 Mio. Euro zur Verfügung.

Mit der Föderalismusreform ist die soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenen Bundesfinanzhilfen stehen den Ländern jährlich Kompensationszahlungen zu. Nordrhein-Westfalen erhält jährlich 97,1 Mio. Euro, wovon ein Teil der Abgeltung der vom Bund bis zum 21.12.2006 eingegangenen Finanzierungsverpflichtungen für die soziale Wohnraumförderung früherer Jahre dient. Unter Berücksichtigung der Verrechnung dieser Zahlungen des Bundes erhält das Land per Saldo jährlich 79 Mio. Euro, die bis 2013 zweckgebunden für neue investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen sind. Nach Maßgabe des Landeshaushaltes 2013 ist im Übrigen die Verwendung eines Teilbetrages (7,5 Mio. Euro) dieser Mittel für eine anteilige Zuschussförderung investiver Maßnahmen zur Umstrukturierung von hoch verdichteten Wohnungsbe-

ständen und zur Aufbereitung von Brachflächen für den Mietwohnungsbau vorgesehen.

Mit einem Finanzvolumen von insgesamt 800 Mio. Euro stand damit ein bedarfs- und nachfragegerechter Mittelrahmen für das Wohnungsbauprogramm 2013 zur Verfügung.

Davon standen:

- 450 Mio. € für die Neuschaffung von Mietwohnungen
- 150 Mio. € für die Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard
- 80 Mio. € für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen
- 70 Mio. € für die Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung
- 50 Mio. € für die Förderung von studentischen Wohnraum (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze)

zur Verfügung.

Fördergegenstände und Förderkonditionen des Landes 2013

Sowohl die Fördergegenstände als auch die Förderkonditionen gehen in Kurzform aus den folgenden Darstellungen hervor. Es handelt sich um die Konditionen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern sowie die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums (Neubau, Ersterwerb, Erwerb von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen). Beim Bau von Mietwohnungen wird auf den ebenfalls abgebildeten Renditevergleich „gefördert“ und „freifinanziert“ hingewiesen.

Soziale Wohnraumförderung 2013

Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern

Ziel

Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende.

Art und Höhe der Förderung

Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A

(Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
35 bis 62 Quadratmeter	1.500,00 Euro je Quadratmeter	5.000,00 Euro je Wohnung
mehr als 62 Quadratmeter	1.500,00 Euro je Quadratmeter maximal	

Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B

(Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40% über den Grenzen des § 13 WFNG hinaus)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
35 bis 62 Quadratmeter	965,00 Euro je Quadratmeter	2.000,00 Euro je Wohnung
mehr als 62 Quadratmeter	965,00 Euro je Quadratmeter	

Zusatzdarlehen für Aufzüge: 2.500,00 Euro je Wohnung
(maximal 50.000,00 Euro je Aufzug)

Zusatzdarlehen für Passivhausstandard
von 50 Euro je qm Wohnfläche

Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser von
10.000,00 Euro je Haus

Weitere Zusatzdarlehen (zum Beispiel: Aufbereitung
von Brachflächen) sind möglich.

Antragsberechtigt

Investoren oder Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Gefördert werden

Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die neu geschaffen werden (bis zu fünf Vollgeschosse)

Darlehenskonditionen

- 0,0% Zinsen (für die Dauer von 10 Jahren, danach 0,5% für den Rest der Laufzeit)
- Nach Ablauf der Bindung: Marktübliche Verzinsung
- 1,0% Tilgung
- 0,5% laufender Verwaltungsbeitrag
- + 0,4% einmaliger Verwaltungsbeitrag
- 0,4% Bearbeitungsgebühr

Wesentliche Bedingungen

Bau- oder Erbbaugrundstück; 20% Eigenleistung;
Standortqualität; bis zu fünf Vollgeschosse und Staffeln

oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität und so weiter; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung, mindestens 1/3 der Grundstücksfläche als Grünfläche.

Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B bis 40 % über die Einkommensgrenze. Zweckbindung 15 , 20 oder 25 Jahre.

Miete

- Einkommensgruppe A: 6,25 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B: 7,15 Euro je Quadratmeter monatlich
- Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,40 Euro je Quadratmeter monatlich
- Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich von der Bewilligungsmiete

Belegungsrechte

Einkommensgruppe A: 15 , 20 oder 25 Jahre – Besetzungsrecht oder nach Vereinbarung
Einkommensgruppe B: 15 , 20 oder 25 Jahre – allgemeine Belegungsbindung

Rechtliche Grundlagen

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

Information und Beratung

Amt für Wohnungswesen,
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
Ansprechpartner für Verwaltung:
Herr Mack, Telefon 02 21 / 221-2 51 86
Ansprechpartnerin für Technik:
Frau Bartels, Telefon 02 21 / 221-2 51 79

Beispielhafte Berechnung der zu erwartenden Rendite in Abhängigkeit von den Gesamtkosten 2013

Gesamtkosten	20% EK	Darlehen Land je qm (*1+2)	Bankdarlehen 3,00%	Verw. Kosten Mietausfallw.	Kosten qm/jährl.	Erträge qm/jährl. *3)	EK-Rendite in %	Zum Vergleich: EK-Rendite in % ohne Förderung		
								bei 8 € Miete	bei 9 € Miete	bei 10 € Miete
1.900,00 €	380,00 €	1.500,00 € 7,50 €	20,00 € 0,60 €	12,00 €	20,10 €	75,00 €	14,45	10,11	13,26	16,42
2.000,00 €	400,00 €	1.500,00 € 7,50 €	100,00 € 3,00 €	12,00 €	22,50 €	75,00 €	13,13	9,00	12,00	15,00
2.100,00 €	420,00 €	1.500,00 € 7,50 €	180,00 € 5,40 €	12,00 €	24,90 €	75,00 €	11,93	8,00	10,86	13,71
2.200,00 €	440,00 €	1.500,00 € 7,50 €	260,00 € 7,80 €	12,00 €	27,30 €	75,00 €	10,84	7,09	9,82	12,55
2.300,00 €	460,00 €	1.500,00 € 7,50 €	340,00 € 10,20 €	12,00 €	29,70 €	75,00 €	9,85	6,26	8,87	11,48
2.400,00 €	480,00 €	1.500,00 € 7,50 €	420,00 € 12,60 €	12,00 €	32,10 €	75,00 €	8,94	5,50	8,00	10,50
2.500,00 €	500,00 €	1.500,00 € 7,50 €	500,00 € 15,00 €	12,00 €	34,50 €	75,00 €	8,10	4,80	7,20	9,60
2.600,00 €	520,00 €	1.500,00 € 7,50 €	580,00 € 17,40 €	12,00 €	36,90 €	75,00 €	7,33	4,15	6,46	8,77
2.700,00 €	540,00 €	1.500,00 € 7,50 €	660,00 € 19,80 €	12,00 €	39,30 €	75,00 €	6,61	3,56	5,78	8,00

Quelle: Amt für Wohnungswesen, 1) Konditionen der ersten 10 Jahre nach Förderung berücksichtigt
2) Zusatzdarlehen für kleine WE, Aufzug u.a. unberücksichtigt 3) Keine Einnahmen für Garagen angesetzt

Weitere Informationsquellen

NRW.BANK; Bereich Wohnraumförderung
siehe www.nrwbank.de

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr NRW, MBWSV
siehe www.mbwsv.nrw.de

Förderung selbstgenutzten Wohnraums

Ziel

Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 50 %.

Antragsberechtigt

Antragsberechtigt sind

- Haushalte mit mindestens einem Kind, das die Voraussetzungen gemäß § 32 I-V Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt oder nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird
- Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person
- Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG) liegt.

Gefördert werden

Gefördert werden Neubau, Ersterwerb oder Erwerb bestehenden Wohnraums in Form von Eigenheim oder Eigentumswohnung. Die unten genannten Beträge beziehen sich auf neue Objekte. Das Starterdarlehen wird jeweils in voller Höhe gewährt. Für Bestandsimmobilien reduziert sich der Betrag auf 70 %, wenn das Gebäude folgende Kriterien erfüllt:

- der Bauantrag wurde nach dem 31.12.1994 gestellt oder die Bauanzeige getätigt,
- das Förderobjekt erfüllt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 oder
- der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energieausweis überschreitet nicht den Wert von 150 kWh/(m²a).

Wenn die zu erwerbende Bestandsimmobilie die oben genannten Voraussetzungen noch nicht erfüllt und Sie eine energetische Sanierung des Objektes planen,

beraten wir Sie gerne über die Fördermöglichkeiten und Voraussetzungen.

Art und Höhe der Förderung

- Grundbetrag 70.000,00 Euro
- Kinderbonus je Kind 5.000,00 Euro
- Stadtbonus 20.000,00 Euro
- Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit 10.000,00 Euro (nur Neubau, Ersterwerb, Aufstockung, Anbau)
- Starterdarlehen 10.000,00 Euro

Ein zusätzliches Darlehen ist für Schwerbehinderte bis höchstens 20.000,00 Euro möglich. Ein Schwerbehindertendarlehen kann auch dann gewährt werden, wenn die Einkommensgrenze gemäß § 13 WFNG um bis zu 40% überschritten wird.

Darlehensbedingungen Neubau oder Ersterwerb

Zinssatz: 0,5 %
Verwaltungskosten: 0,5 %
Tilgung: 1 %

Darlehensbedingungen Erwerb vorhandenen Wohnraums

Zinssatz: 0,5 %
Verwaltungskosten: 0,5 %
Tilgung: 2 %

Für das Starterdarlehen gelten die obigen Konditionen mit Ausnahme der Tilgung. Diese beträgt 5 %.

Wesentliche Bedingungen

Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 15 %, davon mindestens die Hälfte als Eigenkapital.

Bankdarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 % Tilgung. Wenn der Zinssatz für diese Bankdarlehen unter 4 % liegt, erhöht sich die Mindesttilgung für Bankdarlehen auf 2 %.

Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) für Neubauten.

Familiengerechtes und gesundes Wohnen mit ausreichenden Zimmergrößen, immissionsfrei bezüglich Lärm- oder Baustoffbelastung. Baugenehmigter Wohn-

raum, wie auch angemessene Kosten von maximal 2.650 Euro pro Quadratmeter gemäß Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Rechtliche Grundlagen

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

Information und Beratung

Amt für Wohnungswesen,
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Ansprechpartner für Verwaltung:
Herr Sieven, Telefon 02 21 / 221-24276
Ansprechpartnerin für Technik:
Frau Bartels, Telefon 02 21 / 221-25179

Weitere Informationsquellen

NRW.BANK siehe www.nrwbank.de
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, MBWSV, siehe www.mbwsv.nrw.de

Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten

Für den Neubau von Mietwohnungen, die den Standard von „Passivhäusern“ erreichen, wurde im Rahmen der Klimaoffensive auch im Jahr 2013 mit Hilfe eines Zusatzdarlehens von 50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wieder ein besonderer Anreiz geschaffen. Wegen der möglichen Einsparungen im Energieverbrauch für die Mieter wurde den Investoren eine um 0,30 Euro/qm Wohnfläche erhöhte Bewilligungsmiete, d. h., Nettokaltmiete genehmigt. So wird ein Teil des Einsparpotenzials zum Anschub von Investitionen genutzt.

Weitere Förderangebote betrafen ausschließlich den bereits geförderten Wohnungsbestand (Eigenheime und Mietwohnungen), wobei Hochhäuser von einer Förderung ausgeschlossen waren. In Köln dürften die Mietwohnungspotenziale, die hier für eine Förderung in Betracht kamen, weiterhin bei etwa 6 % des Gesamtbestandes liegen. Zur Erreichung klimapolitischer Ziele ist

dies ein bescheidener Beitrag, der aber durch weitere Förderprogramme außerhalb der Wohnraumförderung des Landes ergänzt wird, z. B. durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Blickwinkel Demografischer Wandel

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

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

Eine Ergänzung familiengerechten Wohnens stellt die Eigentumsförderung sowie die Förderung von Miet-Einfamilienhäusern dar. Auch mit diesen Angeboten ist die Stadt Köln für Haushalte mit Kindern attraktiv, was entsprechend positive demografische Auswirkungen hat.

Wohnungsangebot

Wohnungsbestand in Köln

Zum 31.12.2013 verfügte Köln nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1987 über 547.332 Wohnungen. Gegenüber 2012 ist der Wohnungsbestand um 2.937 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) gewachsen.

Dagegen ist, wie das folgende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen (I. Förderweg / Einkommensgruppe A) trotz Neuförderungen weiter zurückgegangen. Im letzten Jahr sind 1.046

Wohnungen planmäßig bzw. vorzeitig aus der Bindung gefallen. Dieser Trend wird sich alleine aufgrund der planmäßigen Bindungsausläufe in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Nur dann, wenn die Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen jährlich erreicht wird, kann der Bindungswegfall in den kommenden zehn Jahren kompensiert werden. Eine Bestanderhöhung setzt eine dauerhafte Neuförderung von mehr als 1.000 Wohnungen jährlich voraus. Neu geförderte Wohnungen stehen den Wohnungssuchenden in der Regel erst nach etwa zwei Jahren zur Verfügung (Fertigstellung).

Geförderte Mietwohnungen 1980 – 2013 (MW = Mietwohnungen)

	MW allgemein	MW behinderten- und altenfreundlich	Altenwohnungen	Barrierefreie Wohnungen	Gesamt
1980	551		367		918
1981	1.172		115		1.287
1982	531		260		791
1983	651		28		679
1984	233		46		279
1985	277		239		516
1986	144		73		217
1987	180				180
1988	122				122
1989	566				566
1990	802		132		934
1991	1.083	200	52		1.335
1992	1.069	194	22		1.285
1993	1.480	231	7		1.718
1994	1.367	164	96		1.627
1995	1.434	250			1.684
1996	1.327	409	57	203	1.996
1997	1.978		55	211	2.244
1998	528			711	1.239
1999				1372	1.372
2000				976	976
2001				446	446
2002				801	801
2003				371	371
2004				518	518
2005				607	607
2006				802	802
2007				833	833
2008				471	471
2009				897	897
2010				642	642
2011				663	663
2012				210	210
2013				537	537

Aus den Bewilligungsjahren ab 2008 wurden 324 Mietwohnungen im Jahr 2013 bezugsfertig.

Aus dem Schaubild „Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke“ wird deutlich, dass die preisgünstigen geförderten Wohnungen zudem nur ungleich über das Stadtgebiet verteilt sind, sowohl nach absoluten Beständen als auch nach dem Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk. Nach wie vor werden geförderte Wohnungen praktisch nur in den Stadtteilen neu geschaffen, in denen der Unterschied zwischen Bewilligungsmiete und Marktmiete relativ gering ist, sich der Bau von gefördertem Wohnraum also wirtschaftlich besser darstellen lässt. In den nachgefragten Stadtteilen ist dagegen überwiegend hochpreisiger Wohnungsbau entstanden.

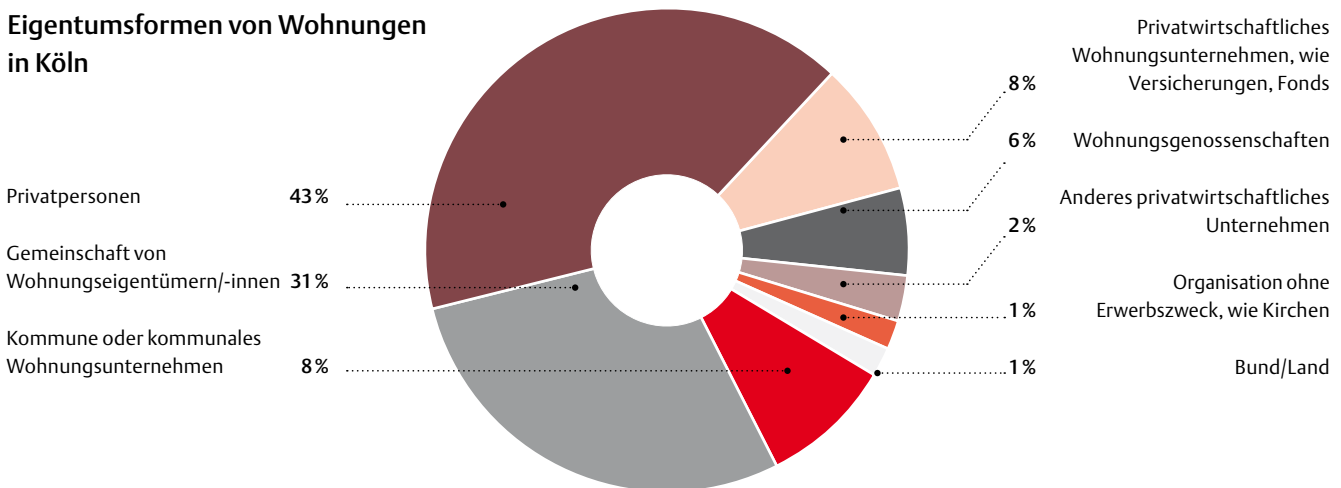
Dieser wohnungspolitisch unerwünschten ungleichen Verteilung soll mit der gezielten Ausrichtung bestehender und neuer Förderprogramme entgegengewirkt werden.

Zur besseren und genaueren Darstellung des Ungleichgewichtes hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Vorbereitung des Ratsbeschlusses „Bezahlbaren Wohnraum sichern – Investoren motivieren – Sonder-

programm auflegen“ zunächst ein objektiv messbares Kriterium entwickelt. Der Status-Index „Preiswerten Wohnraum schaffen“ wurde kleinräumiger für alle 86 Stadtteile Kölns ermittelt. Der Index wurde gebildet aus dem Anteil geförderter Mietwohnungen (I. Förderweg / Typ A) mit einer Gewichtung von 30% und den durchschnittlichen Angebotsmieten mit einer Gewichtung von 70%. Die Stadtteile wurden mit Werten zwischen 55 und 354 belegt, wobei für den Stadtteil mit dem Status-Index 55 der größte Bedarf an neuem preisgünstigem Wohnraum gesehen wird. Ab einem Status-Index von ca. 100 wird in der Regel kein weiterer Bedarf gesehen. In seinem Beschluss zum Investitionskostenzuschuss als Sonderprogramm zum kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm hat der Rat der Stadt Köln neben den rechnerisch ermittelten Bedarfen noch andere Gesichtspunkte bei der Festlegung des Fördergebietes berücksichtigt (geringe Eignung für Geschosswohnungsbau, Innenstadtnähe).

Rund 83% der Wohnungen Kölns liegen in Mehrfamilienhäusern, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern. Etwa 31% der Wohnungen Kölns sind Eigentumswohnungen, ca. 43% der Wohnungen gehören Privatpersonen und nur etwa 10% der Wohnungen befinden sich im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen.

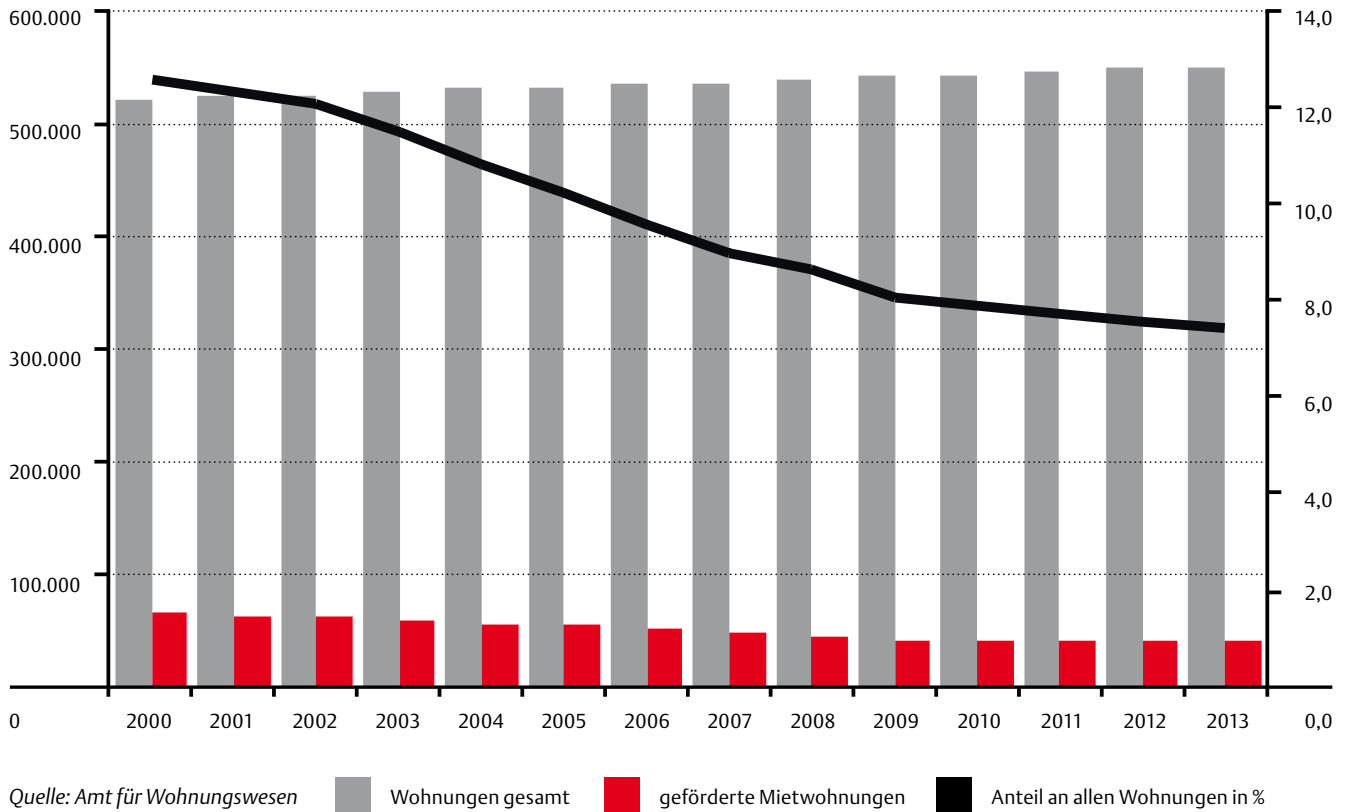
Eigentumsformen von Wohnungen in Köln



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen - Geschäftsbereich Statistik (Zensusergebnisse 2011)
 Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem (Grafik)

Geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus* zum Gesamtwohnungsbestand

(*Typ A / 1. Förderweg)



Barrierefreier Wohnraum – Bestand und Entwicklung

Geförderte Mietwohnungen werden seit 1998 nach den Richtlinien des Landes barrierefrei gebaut. Das heißt, der Hauseingang, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug müssen stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. In den Wohnungen dürfen weder Stufen, Schwellen, noch untere Türanschlüge vorhanden sein, die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, und alle Türbreiten entsprechen der DIN für rollstuhlgerechtes Bauen. Außerdem muss seit 2006 die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges gewährleistet sein. Ende 2013 verfügte Köln über 8.113 solcher Wohnungen.

Allerdings ist, aufgrund unterschiedlicher Fördermodelle aus den letzten Jahrzehnten und dem Fehlen von Aufzügen in einigen Gebäuden, die Barrierefreiheit unterschiedlich ausgeprägt und nicht in jedem Fall gleichbedeutend mit einem stufenlosen Zugang von der Straße zur Wohnung.

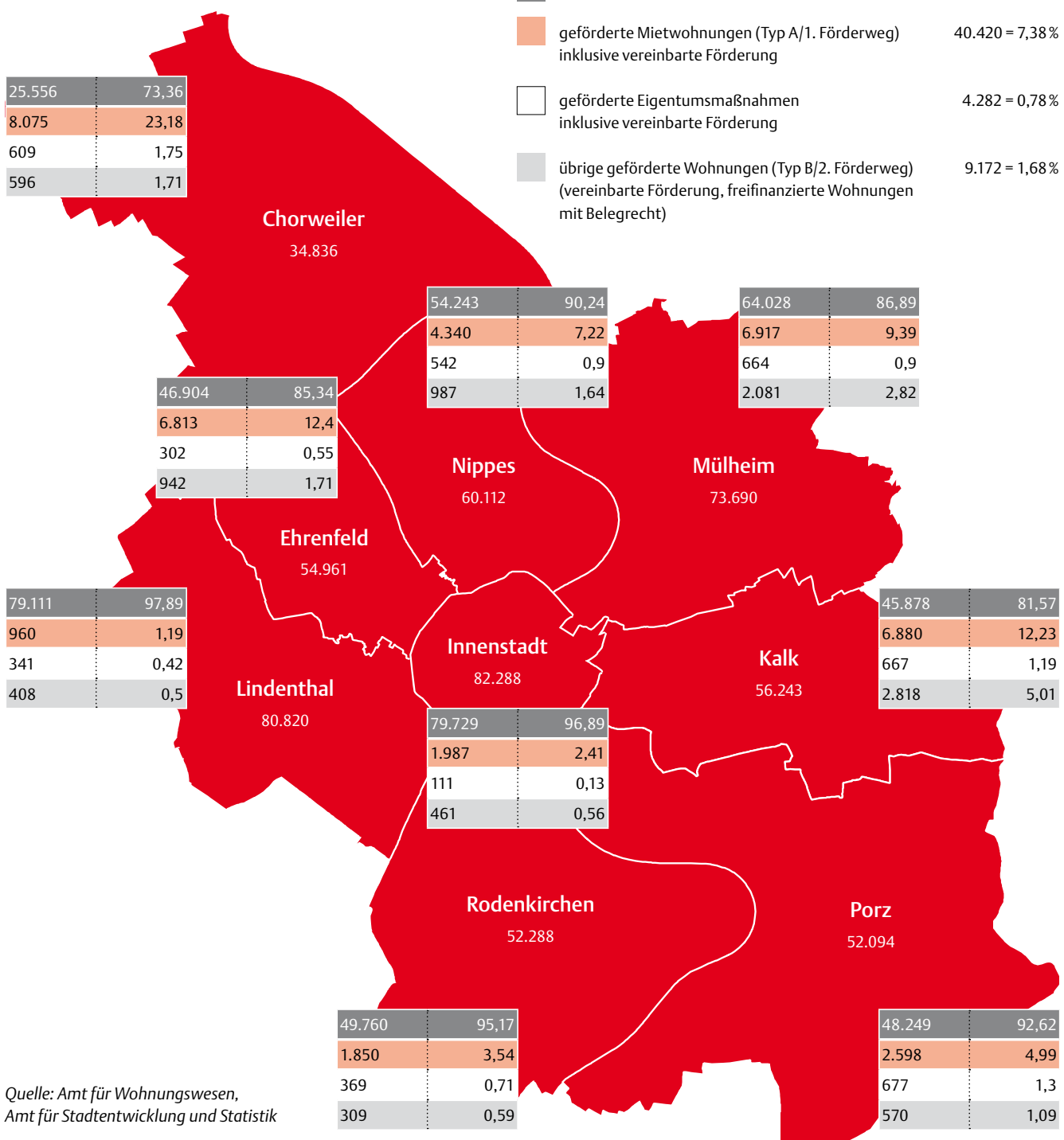
Bei 3.369 Wohnungen beschränkt sich die Barrierefreiheit ausschließlich auf entsprechende Ausstattungsmerkmale innerhalb der Wohnung, wie beispielsweise ebenerdige Duschen, bestimmte Türbreiten oder ähnliche Merkmale. Über eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung, in Verbindung mit den seit 1998 geltenden Vorschriften, verfügen im Kölner Stadtgebiet zum 31.12.2013 4.744 geförderte Wohnungen. In 1.242 Wohnungen aus diesem Bestand sind die Bäder sowohl mit einer barrierefreien Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Diesen Typus gibt es vorrangig in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen. Dadurch gestaltet sich für Haushalte mit behinderten und nicht-behinderten Personen das Zusammenleben deutlich einfacher.

Von den 4.744 barrierefreien und schwellenfrei erreichbaren Wohnungen sind 234 Wohnungen speziell für Rollstuhlfahrer geeignet und einer entsprechenden Belegungsbindung unterworfen, die den Vorgaben der DIN-Norm 18025 Teil 1 (Rollstuhlgerecht) entspricht.

3.652 Wohnungen gehören zur Einkommensgruppe A und dem ehemaligen 1. Förderweg; 1092 Wohnungen stehen Mietern in der Einkommensgruppe B zur Verfügung.

Das Amt für Wohnungswesen bietet neben den verschiedenen Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in der Wohnungsvermittlungsstelle auch die Unterstützung bei der Belegung von geförderten barrierefreien, und somit mietgünstigen, Wohnungen an.

Verteilung der Wohnungen auf die Stadtbezirke am 31.12.2013 in Köln



Quelle: Amt für Wohnungswesen, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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 nur aus der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verläuft. Im geförderten Wohnungsbau ist die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen gegenüber 2012 nochmals zurückgegangen (von 0,80 % auf 0,52 %), was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet. Nach dem Zensus 2011 lag die Leerstandsquote für den gesamten Kölner Wohnungsmarkt am 9.5.2011 bei 2,50 %. Sie lag damit um 1,20 Prozentpunkte unter der für das Land NRW ermittelten Quote von 3,70 %.

Um einen Wohnungswechsel überhaupt zu ermöglichen, muss der Wohnungsmarkt einen Leerstand von zwei bis drei Prozent aufweisen. Mit 2,50 % lag der Kölner Wert noch in diesem erforderlichen Fluktuationskorridor. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dürfte aufgrund des starken Einwohnerzuwachses in der Stadt Köln deutlich steigen und diese Fluktuationsreserve weiter schmelzen.

Hierfür spricht auch die anhaltend geringe Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbaubestand (7,44 % in 2013 gegenüber 8,41 % in 2012). Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9 % hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer eine preisgünstige Wohnung gemietet hat, gibt diese nur aus dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht die hohe und steigende Nachfrage gegenüber.

Wohnungsnachfrage

Einwohner und Haushalte in Köln

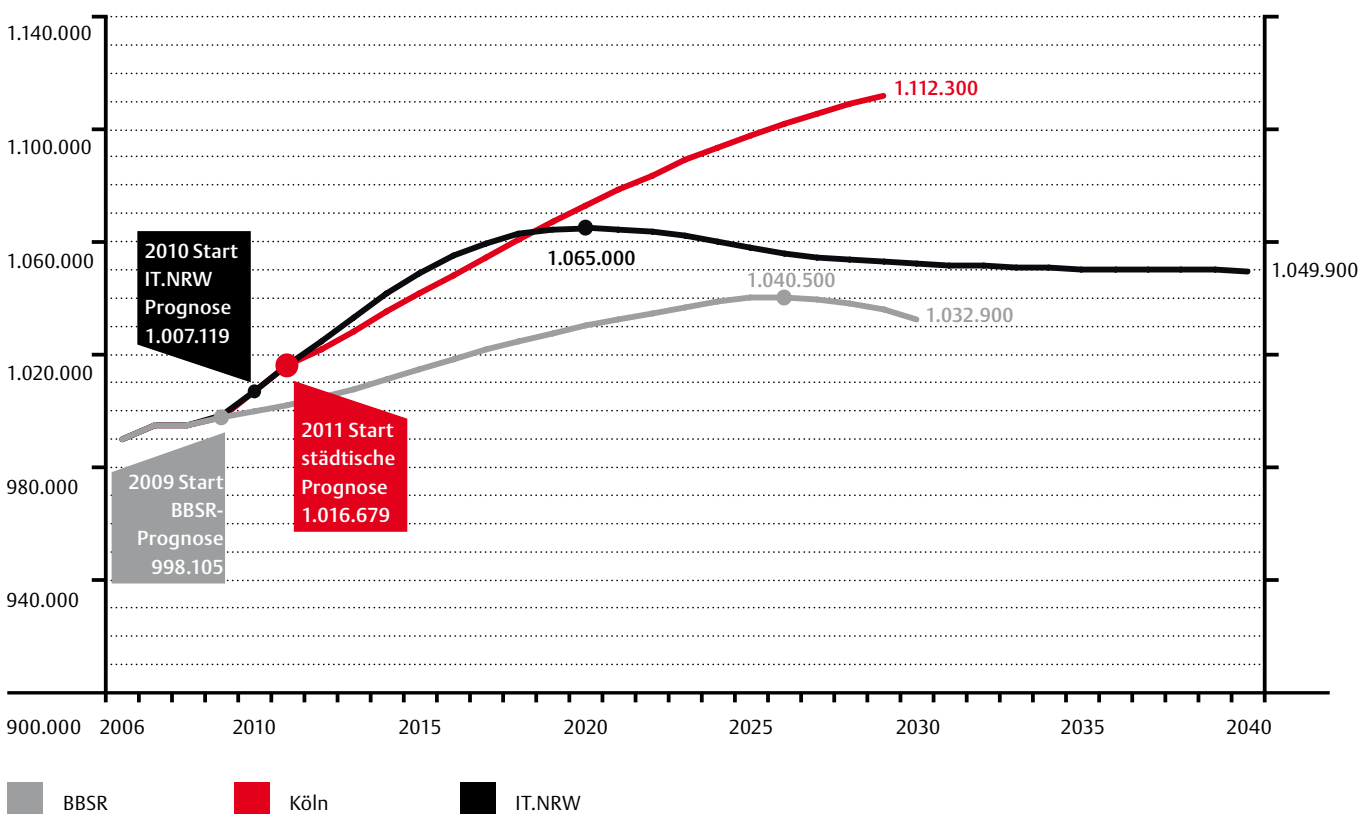
Am 31.12.2013 lebten in Köln 1.044.070 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und es gab 545.050 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat mit 1,88 Personen wieder den Stand von 2010 und 2011 erreicht. Die Hälfte der Kölner Haushalte besteht aus Einpersonenhaushalten, der Anteil ist leicht von 50,4% auf 50,1% zurückgegangen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2000 sowie die Haushaltsgrößen 2013 sind den nachfolgenden Schaubildern zu entnehmen. Nach allen Prognosen wird Köln bis zum Jahr 2020 auf Wachstumskurs bleiben. Die in der direkt folgenden Grafik mit abgebildete städtische Einwohnerprognose reicht bis 2040. Dabei wird die positive Einwohnerentwicklung bis 2020 vor allem auf die Zuwanderung von Berufsanfängern und Menschen, die eine Ausbildung oder ein Studium beginnen, zurückzuführen sein.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine

maßgebliche Größe. Nach der städtischen Prognose wird Köln im Jahr 2020 etwa 563.200 Haushalte haben, die angemessen mit Wohnraum zu versorgen sind. Dabei wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus weiter verstärken. Das Mietenniveau liegt in Köln 29% über dem Bundesdurchschnitt, die Mietpreise steigen weiter an, die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau steigen seit 2010 stark an.

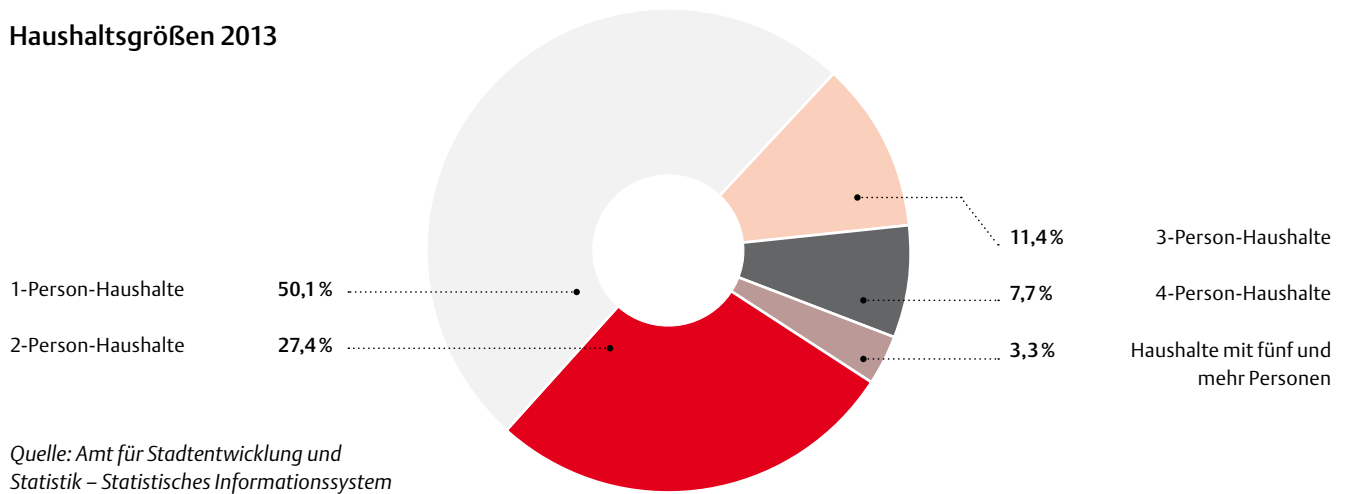
Mit dem vom Rat im Februar 2014 beschlossenen „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ stellt sich die Stadt der großen Herausforderung, für die zuziehenden und die bereits in Köln wohnenden Menschen ausreichend neue Wohnungen zu bauen sowie den Bestand zu sichern und zu verbessern. Insbesondere den Haushalten, die am Markt immer schwerer eine Wohnung finden, will die Kölner Wohnungspolitik bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen.

Vergleich aktueller Einwohnerprognosen (Köln: Hauptwohnbevölkerung bis 2040)

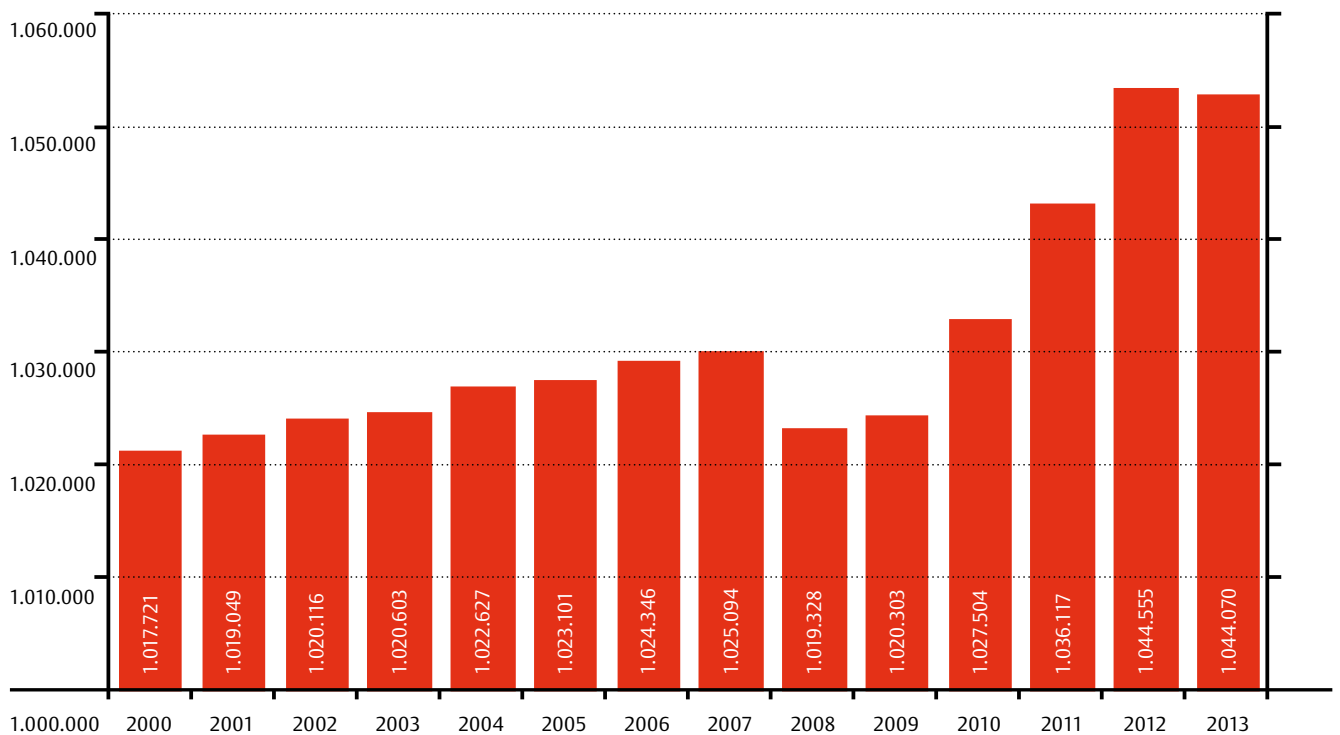


Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Haushaltsgrößen 2013



Einwohnerentwicklung 2000 bis 2013



Anmerkung: Grund für den Einwohnerverlust im Jahre 2008 war eine Bereinigung des Einwohnermelde-registers; ausgelöst durch die erstmalige Vergabe einer bundeseinheitlichen Steueridentifikations-nummer kam es in erheblichem Umfang zu „Abmeldungen von Amts wegen“. Anstieg in 2010 und 2011 wegen hoher Wanderungsgewinne.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

Wohnkosten

Kölner Mietspiegel

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

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

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

Generell wird unterschieden zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel besitzen gegenüber einfachen Mietspiegeln den Vorteil, dass im gerichtlichen Verfahren widerlegbar vermutet wird, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Vorteil ist für Köln aber nicht relevant, weil der einfache KMSP auch bei den ansässigen Gerichten einen hohen Stellenwert genießt und in Mieterhöhungsverfahren sowie im Ordnungsrecht anerkannt ist.

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

Mit diesem Hintergrund benötigt Köln bis heute keinen in der Erstellung und Fortschreibung äußerst kostenintensiven qualifizierten Mietspiegel.

Über die Internetadresse www.rheinische-immobilienboerse.de kann der aktuelle Kölner Mietspiegel Januar 2013 bei der Rheinischen Immobilienbörse gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden. Voraussichtlich Anfang 2015 wird der neue Mietspiegel erscheinen.

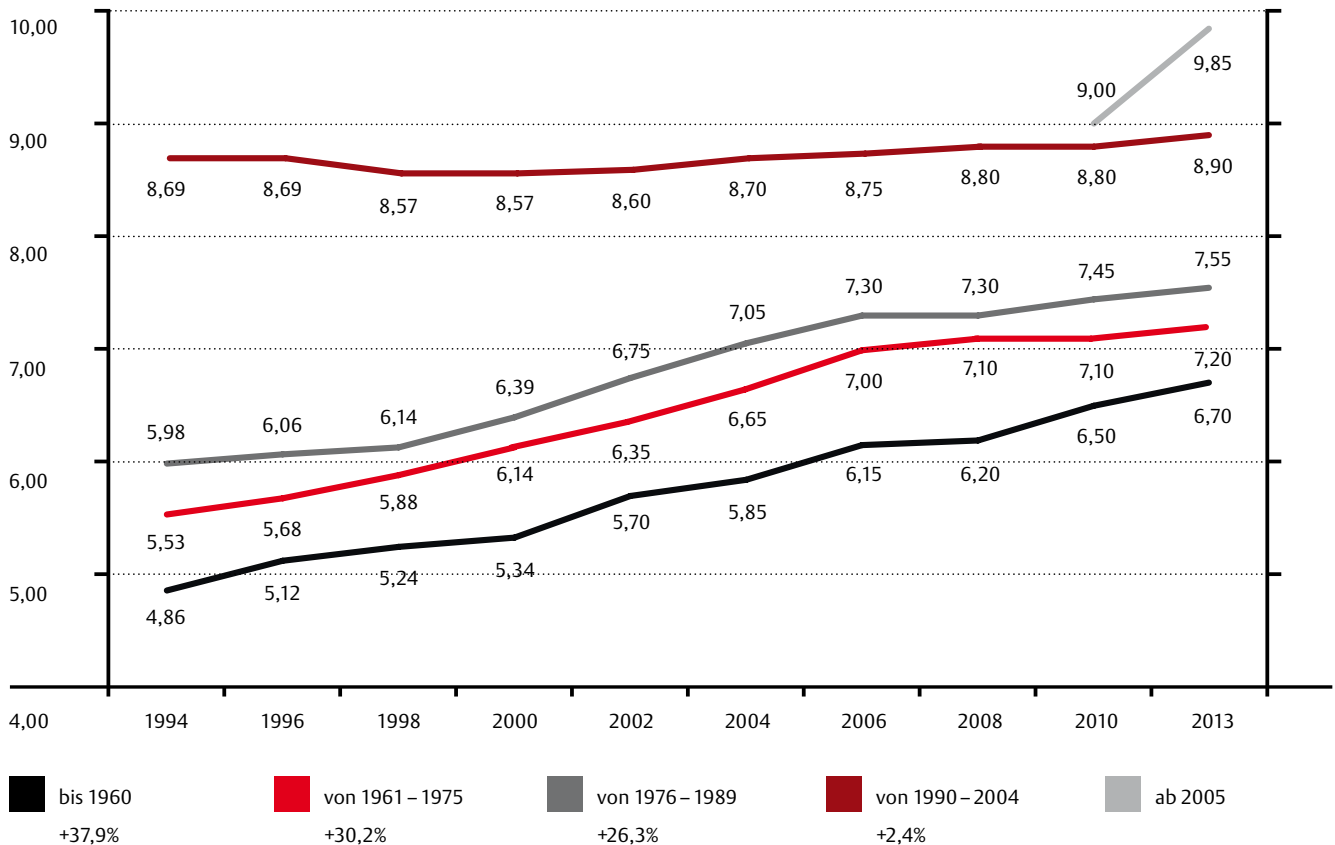
Mietpreise auf hohem Niveau – stärkerer Anstieg

Zur Einschätzung der Miethöhe und Mietpreisentwicklung – auch im Vergleich mit anderen Städten – wird auf Mietspiegeldaten, Auswertungen von Angebotsmieten und Umfragen von Experten zurückgegriffen.

Nach den Mittelwerten in den jeweiligen Baualtersgruppen des Kölner Mietspiegels 2013 (siehe Grafik) sind in Köln Mieten zwischen 6,70 Euro/qm und 8,90 Euro/qm nettokalt für eine 80 qm große Wohnung in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung neu abgeschlossen oder erhöht worden. Für die Baualtersgruppe mit „Bezugsfertigkeit ab 2005“ ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,85 Euro/qm ausgewiesen. Für den Zeitraum 1994 bis 2013 sind die Nettokaltmieten in allen Baualtersgruppen (bis 1960, 1961 bis 1975, 1976 bis 1989, 1990 bis 2004) seit 1994 kontinuierlich angestiegen. Gegenüber 2010 ist die Steigerung über alle Gruppen hinweg ausgesprochen moderat. Relativ stark gestiegen sind Mieten im Segment der preiswerten Wohnungen aus den Baujahren bis 1960. Ein starker Anstieg ist auch für neuere Wohnungen ab 2005 zu verzeichnen.

Nach dem Preisspiegel „Wohnimmobilien“ des Immobilienverbandes Deutschland IVD ist für Köln festzustellen, dass es seit 2010 höhere Mietpreissteigerungen gegeben hat als in den Vorjahren. Ein besonders starker Anstieg erfolgte von 2012 zu 2013. Dies betrifft sowohl die Vermietung von neu gebauten Wohnungen, als auch die Wiedervermietung von Bestandsobjekten. Dabei weisen Wohnungen mit Erstbezug die höchsten Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren auf. In diesem Segment sind die Mieten von 2010 bis 2013 um 20 Prozent, dabei alleine von 2012 zu 2013 um 10 Prozent, gestiegen. Aber auch Wiedervermietungen

Nettokaltmieten nach Kölner Mietspiegel seit 1994 in € je qm nach Baualtersgruppe (Mittelwert)



Quelle: Kölner Mietspiegel – Wohnung mit 80 qm Wohnfläche in mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung) ohne geförderten Wohnungsbau bis 2000 sind die Preise für 1948 bis 1960 aufgeführt, Bezugsfertigkeit ab 2005 bildet erst ab dem Mietspiegel 2010 eine eigene Gruppe. Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

weisen Mietpreissteigerungen von insgesamt 13 Prozent von 2010 zu 2013 auf.

Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietpreisspannen grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im geförderten Wohnungsbau für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Der Vermieter kann hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen ergibt, die er für das Objekt hat. Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen preisgebundenen Mieten (bis 31.12.2002 Kostenmiete, ab 01.01.2003 Bewilligungsmiete) im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg

bzw. Einkommensgruppe A) sind weitaus günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte des Kölner Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum aus Januar 2013. In beiden Fällen ist die Nettokaltmiete gemeint.

Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel beträgt 8,28 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, der aller preisgebundenen Mieten 5,23 Euro. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 3,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbau.

Bei den neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig geworden sind, ist der Unterschied mit 3,25 Euro noch

größer. Während die preisgebundenen Mieten bei nahezu unveränderten Zinsen konstant bleiben, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau kontinuierlich an.

Seit Mitte 2009 wird bei der Bestandsverwaltung des Amtes für Wohnungswesen eine Mietendatenbank aufgebaut, in der ausschließlich Angaben der Vermieter (aufgrund von Freimeldungen, Zinskappungsanträgen usw.) zu den von ihnen erhobenen Mieten einfließen. Die Mietdaten zu den durchschnittlichen preisgebundenen Mieten basieren auf dieser Datenbank.

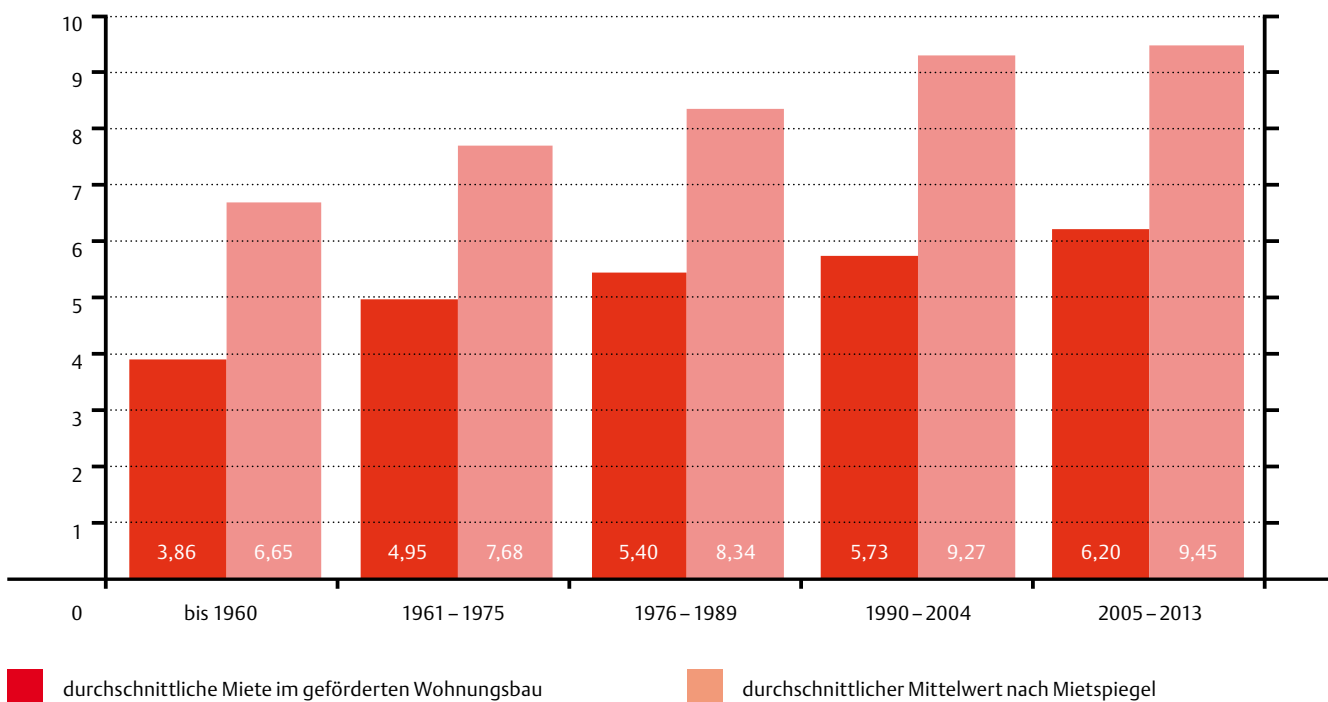
Erhöhte Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaues

Geförderte Wohnungen sind inzwischen von frei finanzierten Mietwohnungen nicht mehr zu unterscheiden. Hervorragende Qualität, Barrierefreiheit, gute Architektur, Belegungsmanagement usw. sind nur einige, aber wesentliche, Beispiele für das gelungene Nachziehen im geförderten Wohnungsbau. Des Weiteren wurde zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie der Einsparung von

Wohnnebenkosten die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) endgültig eingeführt. Dieser Standard ist somit Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau.

Als weiteres Ziel gilt es, andere Standorte für die Wohnraumförderung zu gewinnen, denn auch an den besseren Standorten Kölns wohnen Haushalte mit kleinen Einkommen, die nicht wegziehen möchten, weil sie z. B. vielfältige Kontakte im Stadtteil mit all seinen Einrichtungen geknüpft haben. Deshalb soll der geförderte Wohnungsbau auch dort zunehmend Fuß fassen. Nachdem Bausünden vor allem in den 1970er Jahren den geförderten Wohnungsbau in Verruf gebracht haben, ist es weiterhin wichtig, die Vorzüge der neuen Wohnraumförderung verstärkt bekannt zu machen und für sie zu werben. Die im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung von Image und Akzeptanz des geförderten Wohnungsbaues sind dem Kapitel „Imageverbesserung“ zu entnehmen.

Vergleich Mieten geförderter / freifinanzierter Wohnungsbau



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnraumförderung 2013 – Fakten und Ergebnisse



Mietwohnungsbau in Köln-Ehrenfeld



Geförderte Eigentumsmaßnahme: Einfamilienhaus in Köln-Dellbrück

Förderergebnisse selbstgenutztes Wohneigentum

Damit das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen erschwinglich wird, hat das Land auch im Jahre 2013 zinsgünstige Darlehen angeboten. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder den erstmaligen Erwerb einer Immobilie sowie den Erwerb eines vorhandenen Objektes. Für die Darlehen wurde einen Zinssatz von 0,5% p. a. zuzüglich Verwaltungskosten in gleicher Höhe erhoben.

Voraussetzung war u. a. die Einhaltung der Einkommensgrenze und ausreichendes Einkommen, um die entstehende Belastung auf Dauer tragen zu können. Auch im Jahr 2013 war der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, sehr hoch.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Wohnraumförderungsprogramm 2013 80 Mio. Euro für die Eigentumsförderung vorgesehen und den Bewilligungsbehörden ein festes Mittelkontingent zugeteilt. Dieses

Budget unterteilte sich in die Bereich Neubau / Ersterwerb sowie Erwerb von Bestandsimmobilien, wobei die Beträge nicht für den jeweils anderen Bereich verwendet werden durften.

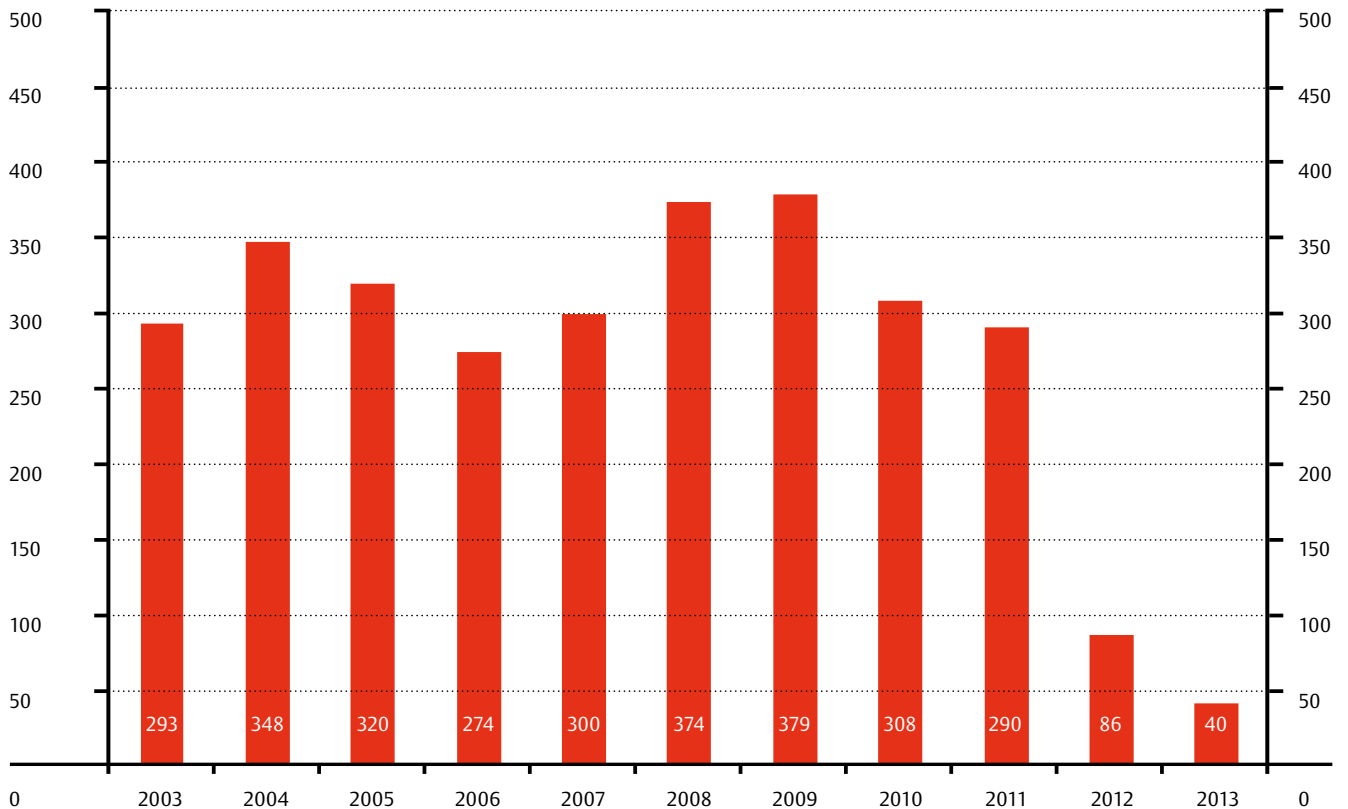
2013 wurden 41 neue Förderanträge gestellt, aus Vorjahren wurden 25 noch nicht bewilligungsreife Anträge übernommen, so dass insgesamt 66 Förderanträge zu bearbeiten waren (2012: 152). 40 Anträge konnten bewilligt werden, davon 17 Wohnungen im Rahmen des Erwerbs einer vorhandenen Immobilie (rd. 42%). 17 Anträge (2012: 41) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden zurückgenommen. Der Rest von neun Anträgen (2012: 25) wurde in das Jahr 2014 übernommen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr rd. 3,95 Mio. Euro (2012: 8,9 Mio. Euro) an zinsgünstigen Darlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 98.660,00 Euro (2012: 103.480,00 Euro).

Rund 3.350 Interessenten ließen sich telefonisch, persönlich oder schriftlich beraten.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen / Fördermittel seit 1995

Jahr	Anzahl der geförderten Objekte	Höhe der Landesmittel (€)
1995	105	5.747.763
1996	69	3.507.949
1997	99	5.876.468
1998	123	5.958.698
1999	111	7.138.453
2000	147	9.610.549
2001	221	14.091.204
2002	268	17.193.465
2003	293	20.793.129
2004	348	23.527.150
2005	320	20.591.450
2006	274	17.864.750
2007	300	19.567.850
2008	374	28.782.000
2009	379	33.713.000
2010	308	29.512.700
2011	290	28.876.200
2012	86	8.899.500
2013	40	3.946.500
	4.155	305.198.778

Geförderte Eigentumsmaßnahmen 2003 – 2013



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Bis zum Jahr 2010 lag das durchschnittliche Jahresergebnis mit geringen Schwankungen stabil bei ca. 300 Förderzusagen pro Jahr. Im Jahr 2011 sank die Anzahl der Neueingänge deutlich, was in der Anzahl der Bewilligungen durch den Überhang aus den Vorjahren noch nicht auffiel.

Seither waren und werden die Förderzahlen weiter rückläufig sein, weil die Fördervoraussetzungen z. B. durch die Beschränkung auf energetisch gute Gebrauchtimobilien der Baujahre nach 1995 verschärft und das Förderbudget des Landes deutlich gekürzt wurden. 2012 und 2013 kam im Hinblick auf die Förderzahlen erschwerend hinzu, dass die historisch günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt in vielen Fällen den Eigentumserwerb auch ohne Förderung ermöglichten.

Dass zur Zeit die Eigentumsförderung politisch keine nennenswerte Rolle mehr spielt ist auch daran zu erkennen, dass im Mietwohnungsbau in den ersten zehn Jahren keine Zinsen mehr verlangt und ab 2014 sogar

Tilgungsnachlässe von bis zu 50 % gewährt werden, hingegen in der Eigentumsförderung weiterhin am 0,5%-Zinssatz festgehalten wird.

Förderung von Mietwohnungen

Auch an der Förderung von Mietwohnungen gab es 2013 ein starkes Interesse von Investoren. Die Zahl der Beratungen – oft ohne eigenes Grundstück, zum Teil aber auch sehr konkret – lag 2013 bei ca. 320. Dabei wurde über ein Potenzial von insgesamt 1.437 Wohnungen gesprochen. Anträge wurden für 877 Wohnungen konkret angekündigt. Wegen baurechtlicher Probleme wurden zwei Anträge in das Jahr 2014 verschoben.

Mit den verausgabten Landesmitteln in Höhe von rd. 50,8 Mio. Euro wurden insgesamt 537 Wohnungen gefördert (2012: 210 WE und 17,7 Mio. Euro).



Geförderte Mietwohnungen in Köln-Buchheim (Carlswerkquartier)

Darin enthalten sind 14 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen oder Erkrankungen sowie 54 Wohnheimplätze für Studenten. Weiterhin wurden drei Gruppenwohnungen gefördert.

65% der im Jahre 2013 geförderten Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen (350 WE).

Die Schwerpunkte der Förderung lagen 2013 in den Stadtbezirken Porz mit 181 Wohnungen, Kalk mit 126 Wohnungen und Lindenthal mit 67 Wohneinheiten.

92% der Wohnungen wurden stadtweit für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ finanziert.

Die Gründe für die deutliche Steigerung der Mietwohnraumförderung decken sich überwiegend mit den Erfahrungen in anderen Städten Nordrhein-Westfalens.

Trotz weiterhin

- niedrigem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt,
 - Mieterwartungen der Investoren,
 - steigenden Baukosten,
 - steigenden Grundstückspreisen,
- gelang eine kleine Trendwende.

Der ungewöhnlich günstige Darlehenszins auf dem freien Kapitalmarkt sorgte einerseits dafür, dass viele

Investoren Ihre Renditeerwartungen eher im freifinanzierten Wohnungsbau erfüllt sehen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten lassen sich durch höhere Mieten auffangen vor dem Hintergrund, dass es in Köln kaum Wohnungsleerstand gibt und somit deutlich höhere Mieten als die in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgeschriebene Höchstdurchschnittsmiete erzielt werden können.

Im geförderten Wohnungsbau wurden im Jahr 2013 die Förderpauschalen und – ganz wesentlicher Faktor – die Bewilligungsmiete um 20% auf 6,25 Euro je qm erhöht, so dass die Renditeaussicht in der Förderung wieder annähernd konkurrenzfähig wurde.

Diese Tendenz wird sich im Förderjahr 2014 durch eine nochmalige Erhöhung der Förderpauschalen, der Einführung eines Tilgungsnachlasses sowie weiterer Verbesserungen zugunsten der Investoren fortsetzen.

Problematisch bleibt die Verknappung geeigneter baureifer Flächen in der Hand der Investoren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren wollen. Es ist schwierig geworden, entsprechende Grundstücke am freien Markt zu erwerben, da die Kaufpreiserwartungen und Kaufpreisforderungen für diese Flächen in Anbetracht der hohen Nachfrage deutlich gestiegen sind.

Städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm

Der Rat der Stadt Köln hat am 15.05.2012 in konkretisierender Umsetzung seines Grundsatzbeschlusses zum Wiedereinstieg in die kommunale Wohnungsbauförderung ein Förderkonzept beschlossen. Das Programm hat eine Laufzeit von zunächst fünf Jahren und stand bereits im Berichtsjahr zur Umsetzung bereit.

Da in 2012 schon die Landesmittel nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden konnten, kam das städtische Programm wegen seiner Subsidiarität nicht zum Tragen. Die für das Förderjahr 2013 nochmals verbesserten Landeskonditionen gelten „automatisch“ auch für die städtischen Mittel. Die dadurch erhoffte Belebung könnte auch das städtische Förderprogramm mitziehen. Derzeit wird überlegt, ob zusätzliche städtische Förderanreize erforderlich und auch möglich sind. Der entscheidende Impuls wird aber vom kooperativen Baulandmodell erwartet (Beschluss 17.12.2013).

Zur Sicherung der Zielzahl von 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen vergibt die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln Wohnungsbaudarlehen zum Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Wesentlichen entsprechend den Förderbedingungen des Landes. Diese Mittel werden eingesetzt, sobald das der Stadt Köln zugewiesene Mittelkontingent des Landes vor Erreichen der realisierbaren Zielzahl von 1.000 Mietwohnungen aufgebraucht ist.

Mit den veranschlagten städtischen Mitteln in Höhe von 33 Millionen Euro können jährlich etwa 330 neue Mietwohnungen mit Darlehen zusätzlich gefördert werden.

Als weiterer Fördertatbestand wird der Erwerb nicht-städtischer Grundstücke durch Zuschüsse im Gesamtumfang von 1 Million Euro jährlich subventioniert. Die Zuschussgewährung ist verbunden mit der öffentlichen Darlehensförderung von Wohnungen durch das Land bzw. nachrangig durch die Stadt. Die sozialraumverträgliche Verteilung der mit städtischen Mitteln geschaffenen Wohnungen in diesem Rahmen wird durch Anwendung des „Förderatlas“ sichergestellt, der ebenfalls durch den Rat beschlossen wurde.

Sofern sozialpolitische Gründe nicht dagegen sprechen, wird ein Zuschuss auf den festgestellten Verkehrswert in folgender Größenordnung gewährt:

- 20 % bei Stadtteilen mit weniger als 10 % an öffentlich geförderten Wohnungen
- 15 % bei Stadtteilen mit weniger als 15 % an öffentlich geförderten Wohnungen

Weiterhin werden Mittel für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen von jährlich 1 Mio. Euro veranschlagt. Ein Umsetzungsmodell wird derzeit in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft entwickelt.

Eingesetzte Mittel Land/Stadt

Neben der Anzahl von Wohnungen ist nachfolgend der Einsatz der Landesmittel und der städtischen Mittel in den einzelnen Förderwegen ab 1995 dargestellt. Selbst in Zeiten geringen Fördervolumens ist die Höhe der Fördermittel allein in diesem Segment ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Bauwirtschaft, das Handwerk und den Arbeitsmarkt.

Die 2013 geförderten 537 Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

Stadtbezirk	Typ A	Typ B	Wohnheimplätze
1	0	0	0
2	0	0	54
3	51	2	14
4	0	25	0
5	38	0	0
6	0	0	0
7	165	16	0
8	126	0	0
9	46	0	0
Gesamt	426	43	68

Geförderter Mietwohnungsbau seit 1995

Die Übersicht der seit 1995 geförderten Mietwohnungen macht deutlich, dass – zeitversetzt – zu großen Versorgungsengpässen am Wohnungsmarkt die Förderzahlen angestiegen sind.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von ca. 69 qm im Jahr 2011 auf ca. 67 qm im Jahr 2012 verringert und ist auf 58,04 qm im Jahr 2013 gesunken.

Diese Zahl hat jedoch nur eine begrenzte Aussagekraft, weil sie davon abhängt, ob mehr große oder mehr kleine Wohnungen gefördert werden.

Benötigt wird in Köln vor allem Wohnraum für die Singlehaushalte sowie größere Wohnungen für Familien mit Kindern. Diese Haushalte müssen bisher am Längsten warten, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben. In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt für den Bau solcher Wohnungen, aber auch für den Bau behindertengerechter Wohnungen geworben, wobei die Wohnflächenobergrenze möglichst unterschritten werden soll.

Förderung 2012 und 2013 nach Wohnungsgröße

Anzahl der Zimmer bzw. der Plätze	Anzahl der Wohnungen/Plätze		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße (qm)	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
1	16	72	733,91	3.260,16	45,87	45,28
2	92	243	5.213,15	14.086,33	56,66	57,97
3	40	97	3.146,63	7.579,98	78,67	78,14
4	23	50	2.102,34	4.768,35	91,41	95,37
5	2	18	210,72	1.955,55	105,36	108,64
6*)	0	1	0	282,00	0	282,00
7*)	1	0	337,95	0	337,95	0
8*)	1	2	377,21	775,31	377,21	387,66
12**)	12	0	504,11	0	42,01	0
16**)	16	0	705,18	0	44,07	0
5***)	0	5	0	110,26	0	22,05
10***)	0	10	0	307,38	0	30,74
15***)	0	15	0	379,31	0	25,29
24***)	0	24	0	569,77	0	23,74
Total:	203	537	13.331,20	34.074,40	65,67	63,45

*) Gruppenwohnung **) Wohnheim ***) Studentenwohnheim

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Eingesetzte Fördermittel Mietwohnungen seit 1995

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städt. Mittel (€)
1995	1. Förderweg	1.147	74.551.929	11.846.763
	2. Förderweg	537	40.958.042	5.596.805
1996	1. Förderweg	1.274	80.002.761	9.274.425
	2. Förderweg	688	25.692.068	5.259.148
	3. Förderweg	34	578.527	0
1997	1. Förderweg	1.634	100.497.200	12.914.670
	2. Förderweg	565	19.948.672	4.673.974
	EAF	45	2.074.056	0
1998	1. Förderweg	1.004	63.054.458	12.293.911
	2. Förderweg	235	7.879.916	159.932
1999	1. Förderweg	1.106	71.321.894	10.242.301
	2. Förderweg	266	10.146.692	3.782.946
2000	1. Förderweg	823	42.289.770	1.410.807
	2. Förderweg	153	5.819.411	891.795
2001	1. Förderweg	335	23.976.470	470.695
	2. Förderweg	63	2.075.341	528.113
	3. Förderweg	48	1.600.650	0
2002	1. Förderweg	688	49.764.400	443.731
	3. Förderweg	113	4.957.000	338.290
2003	Einkommensgruppe A	258	22.232.100	0
	Einkommensgruppe B	113	5.134.800	0
2004	Einkommensgruppe A	346	29.119.900	0
	Einkommensgruppe B	172	7.569.500	0
2005	Einkommensgruppe A	493	39.566.150	0
	Einkommensgruppe B	114	5.622.300	0
2006	Einkommensgruppe A	485	39.138.400	0
	Einkommensgruppe B	317	16.607.800	0
2007	Einkommensgruppe A	700	65.291.600	0
	Einkommensgruppe B	133	8.484.800	0
2008	Einkommensgruppe A	303	29.625.700	0
	Einkommensgruppe B	168	11.327.600	0
2009	Einkommensgruppe A	801	86.034.482	0
	Einkommensgruppe B	96	5.486.575	0
2010	Einkommensgruppe A	592	61.726.400	0
	Einkommensgruppe B	50	4.058.800	0
2011	Einkommensgruppe A	581	61.266.000	0
	Einkommensgruppe B	82	4.802.400	0
2012	Einkommensgruppe A	183	16.078.500	0
	Einkommensgruppe B	27	1.683.300	0
2013	Einkommensgruppe A	494	47.728.800	0
	Einkommensgruppe B	43	3.104.750	0
Gesamt		17.309	1.198.879.914	80.128.306

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die folgende Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten von 2009 – 2013. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenänderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex bezogen auf das Basisjahr 2010 (gleich 100%) für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

Baukostenentwicklung seit 2009

Anzahl der Zimmer bzw. der Plätze	2009		2010		2011		2012		2013	
Anzahl WE	897		567		652		210		537	
Kosten je qm Wohnfläche für	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr	€	+/-% zum Vorjahr
Grundstück	408	+21,79	329	-19,36	386	+17,33	381	-1,3	392	+2,9
Baukosten	1.511	-3,39	1.512	+0,07	1.710	+13,09	1.715	+0,29	1.800	+4,96
Nebenkosten	342	-16,59	332	-2,92	426	+28,31	388	-8,93	457	+17,78
Baukosten + Nebenkosten je qm Wohnfläche	1.853	-6,13	1.844	-0,49	2.136	+15,84	2.103	-1,55	2.257	+7,32
Gesamtkosten	-2,08	0	2.173	-3,89	2.523	+16,11	2.484	-1,55	2.649	+6,64
Total:	Index:		Index:		Index:		Index:		Index:	
NRW in % Basisjahr 2010 = 100%	98,5	+0,5	100	+1,5	102,5	+2,5	105,0	+2,4	106,7	+1,6

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Zur Bewilligung von investiven Maßnahmen im Bestand wurden der Stadt 2013 insgesamt 4.904.000 Euro zur Bewilligung bereitgestellt (2012: 5.428.300 Euro).

Bewilligt wurden 18.100 Euro zur Verbesserung der Energieeffizienz 1 Eigenheimes (2012: 30 WE). Der Restbetrag in Höhe von 4.885.900 Euro wurde dem Land zurückgemeldet.

Da auch in diesem Bereich die Richtlinie 2014 für die Investoren verbessert wurde, besteht die Hoffnung, dass das Programm zukünftig stärker nachgefragt wird.

Verbesserung der Energieeffizienz

Der Förderbaustein ist ein Angebot zur Steigerung der Energieeffizienz (bei Senkung der Wohnnebenkosten) und verstärkten CO²-Einsparung im Gebäudebestand als Beitrag zum Klimaschutz. 2013 wurden für ein Wohnhaus Mittel in Höhe von 18.100 Euro zur Verbesserung der Energieeffizienz bewilligt.

Passivenergiestandard

Bei der Förderung von Mietwohnungen im Passivenergiestandard kann aufgrund höherer Einsparpotenziale bei den Heizkosten eine um 0,30 Euro/qm/mtl. höhere Bewilligungsmiete festgelegt werden, also 6,55 Euro für die Einkommensgruppe „A“ und 7,45 Euro für die Einkommensgruppe „B“.

Landesförderung 2014

Die Wohnungspolitik insgesamt und die soziale Wohnraumförderung im Besonderen stehen in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen:

- In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und zu Verdrängungsprozessen. Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit zum Teil massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen.
- Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen.

– Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft erhebliche Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Hierauf hat die Landesregierung mit dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014 – 2017 reagiert. Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für die restliche Dauer der Legislaturperiode ist ein deutliches Signal an die Investoren und Kommunen für die Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes.

Damit wird die Ausfinanzierung größerer Fördermaßnahmen in den Kommunen über Jahre gesichert und die abschnittsweise Umsetzung von Quartierskonzepten mit verlässlichen Förderbedingungen erleichtert. In diesem Zeitraum stehen jährlich Förderdarlehen in Höhe von jeweils 800 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung bereit.

Die Mittel verteilen sich wie folgt auf die Förderbereiche:

- 450 Mio. € Mietwohnraum
- 80 Mio. € Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- 150 Mio. € Bestandsinvestitionen
- 70 Mio. € Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung
- 50 Mio. € Förderung des studentischen Wohnens.

Des Weiteren wurden die Förderkonditionen nochmals erheblich verbessert. So werden zum Beispiel die Förderpauschalen erhöht und Tilgungsnachlässe bei:

- der energetischen Sanierung in Höhe von 20% auf das gewährte gesamte Darlehen,
- bei der Aufbereitung von Brachflächen und allen Abrissmaßnahmen mit gefördertem Ersatzwohnungsbau in Höhe von 50% der Zusatzdarlehen,
- bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen in Höhe von 50% der entsprechenden Zusatzdarlehen (z.B. bei Kleinwohnungen, für Aufzüge, Pflegebäder etc) und für
- die Grundpauschalen in der obersten Mietenstufe in Höhe von 10% gewährt.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von geförderten Bauvorhaben wird ab 2014 auch der Abriss von Wohngebäuden mit einem Zusatzdarlehen gefördert.

Auf Grund dieser verbesserten Rahmenbedingungen werden im Jahr 2014 mehr Förderanträge erwartet.

Eckwerte des Wohnungsbauprogramms 2014

Im Jahre 2013 sind die Fördermittel landesweit in einer erheblichen Größenordnung nicht abgerufen worden. Das Land hat daher die Förderkonditionen weiter verbessert, um so die Wettbewerbsfähigkeit des geförderten Wohnungsbaus zu steigern.

Die Verbesserungen der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau für Köln sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

Verbesserung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2014 gegenüber 2013 – Mietwohnungen

	2014	Vorjahr
Förderpauschale je qm Wohnfläche Neubau A/B	1.650 €/ 1.100 €	1.500 €/ 965 €
Tilgungsnachlaß auf die Förderpauschale	10%	-
Zusatzdarlehen für Aufzug je WE/Aufzug	2.500 € / 50.000 €	2.500 € / 50.000 €
Tilgungsnachlaß auf alle Zusatzdarlehen	50%	-
Netto-Kaltmiete je qm Wohnfläche A/B	6,25 € / 7,15 €	6,25 € / 7,15 €
Orientierungswert GFZ	5	5
Netto-Kaltmiete je qm Wohnfläche A/B	1,2	1,2
Zinshöhe in den ersten 10 Jahren	0%	0%
Bindungsdauer	15, 20 oder 25 Jahre	15 oder 20 Jahre
Mindestgröße für Appartements für Studierende	24 qm	24 qm
Reduzierung der Mindesteigenleistung für Studentenwerke als AöR	10%	10%

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Zielvereinbarung mit dem Land

Nach aktuellem Planungsstand wird das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Juni 2014 mit den Städten Münster, Düsseldorf und Köln Zielvereinbarungen zur Umsetzung von Globalbudgets in der Wohnraumförderung abschließen.

Aufgrund der Zielvereinbarung wird die Stadt Köln in den Programmjahren 2014 bis 2017 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Mio. Euro zur Wohnraumförderung erhalten.

Dadurch wird die kommunale wohnungspolitische Eigenverantwortung gestärkt. Die Stadt entscheidet dann im Rahmen der bestehenden Förderangebote über den Einsatz des Budgets selber.

Die Vereinbarung wird die Erreichung der im Stadtentwicklungskonzept Wohnen bezüglich des preisgünstigen geförderten Wohnungsbaues gesteckten Ziele unterstützen. Um die Ziele zu erreichen, wird die Stadt die bestehenden politischen Beschlüsse zu den wichtigen Handlungsfeldern: Baulandmanagement/Flächenbereitstellung, Neuförderung, Wohnungsbestand und Beratungsleistungen/Regionale Zusammenarbeit umsetzen.

Imageverbesserung für den geförderten Wohnungsbau

Im Berichtsjahr hat das Amt für Wohnungswesen auch die Öffentlichkeitsarbeit zur Imageverbesserung des geförderten Wohnungsbaus fortgesetzt. Wie zuvor standen die regelmäßige Information über die Förderkonditionen des Landes und die aktive Akquise von Investoren für den Wohnstandort Köln im Vordergrund. Zuzüglich wurde 2013 auch über das neue städtische Förderprogramm für den Mietwohnungsbau informiert.

Kölner Immobilienmesse

Im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit für den Zugewinn von gefördertem Wohnraum in Köln hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr erstmalig an der Kölner Immobilienmesse teilgenommen. Als Aussteller dieser bürgernahen und etablierten Veranstaltung haben die Vertreter des Amtes für Wohnungswesen am 25.05.2013 im Kölner Gürzenich schwerpunktmäßig über die Möglichkeiten der Eigentumsförderung des Landes NRW informiert, die es Haushalten mit kleineren Einkommen ermöglicht, Wohneigentum zu bilden.

Die Messe war insgesamt gut besucht. Etwa 250 Interessierte suchten Informationen sowie auch Förder- und Finanzierungsberatung am Messestand des Amtes für Wohnungswesen. Teilweise betrafen die Fragen der

Besucherinnen und Besucher auch Zuständigkeiten anderer städtischer Dienststellen, u.a. zu den Möglichkeiten eines Grundstückskaufs in Köln. Einige Interessierte lagen mit ihrem Einkommen leider deutlich über der für eine Förderung maßgeblichen Einkommensgrenze. Im Ergebnis wurden Beratungen nicht nur zur Eigentumsförderung, sondern auch zum Förderprogramm BestandsInvest sowie zur Förderung des Mietwohnungsbaus durchgeführt. Wie auch auf vorangegangenen Veranstaltungen, an denen das Amt für Wohnungswesen als Aussteller schon teilgenommen hat, gab es hinsichtlich des Mietwohnungsbaus auch Anfragen zu geeigneten Bauflächen.

Aufgrund der hohen Bedarfe im Studentischen Wohnen wurde dem Kölner Studentenwerk auf dem Messestand des Amtes für Wohnungswesen Gelegenheit gegeben, das zuvor schon seitens der Stadt Köln durch andere Werbemaßnahmen unterstützte Projekt „Zimmer frei – Mein Zuhause in Köln“ auch dem Publikum der Kölner Immobilienmesse vorzustellen. Ziel dabei ist, dass mehr Wohnungsanbieter aktiviert werden, Kölner Studierenden eine adäquate Unterkunft anzubieten. Die Rückmeldungen des Kölner Studentenwerks sind durchaus positiv. Es gab eine gute Resonanz auf die Messteilnahme, sprich Wohnraumangebote für Studierende.



Foto: Messestand Stadt Köln auf der Kölner Immobilienmesse 2013

Expo Real

Wie in den Vorjahren hat das Amt für Wohnungswesen auch im Berichtsjahr wieder als Mitaussteller an der führenden deutschen Immobilienmesse, der Expo Real in München, teilgenommen. Diese fand statt vom 07. – 09.10.2013. Der städtische Hauptaussteller auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Köln-Bonn war wiederum das Amt für Wirtschaftsförderung.

Für den Messeauftritt 2013 wurde eine neue, attraktive und im Ergebnis wieder gut besuchte Standortpräsentation gefunden. In diesem Rahmen haben auch die Vertreter des Amtes für Wohnungswesen die Gelegenheit nutzen können, bestehende und neue Investorenkontakte über die attraktive Landesförderung sowie über die kommunalen Initiativen und Programme zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus in Köln auf den neuesten Stand zu bringen bzw. erstmals zu informieren. Die Gespräche dienten dem Ziel, in dem weiterhin beliebten und stark nachgefragten Immobilienstandort Köln auch künftig verschiedenste Einkommensgruppen mit adäquaten Wohnungsangeboten versorgen zu können.

Eine positive Bilanz des Kölner Auftritts bei der EXPO REAL in München zogen Oberbürgermeister Jürgen Roters und die städtische Beigeordnete für Wirtschaft und Liegenschaften, Ute Berg. Die Beigeordnete sprach von einem „wahren Run“ auf den von der Kölner Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Region Bonn und dem Region Köln/Bonn e.V. organisierten, neu gestalteten Gemeinschaftsstand der „Metropolregion Köln Bonn“.

In einem gemeinsamen Fazit wurde festgehalten: „Der Zuspruch für den Gemeinschaftsstand von Seiten unserer Standpartner wie der Messebesucher war überwältigend und die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in Köln riesengroß; die zwei Tage hier in München haben kaum ausgereicht, um die unzähligen Gesprächswünsche zu erfüllen.“

Die Messe EXPO REAL selbst meldete in ihrem positiven Schlussbericht (auszugsweise):

Der starke zentraleuropäische und vor allem der deutsche Immobilienmarkt haben für gute Stimmung gesorgt, auch wenn sich die Entwicklung auf den europäischen Immobilienmärkten unterschiedlich darstellt. Für

die 36.000 Teilnehmer der EXPO REAL als internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, standen wieder Netzwerken und Business an allen drei Tagen im Mittelpunkt.

Jan-Willem Bastijn, Leiter EMEA-Kapitalmärkte bei Cushman & Wakefield in England, sagte: „Auf der EXPO REAL 2013 herrschte eine positive Atmosphäre – wir stehen vor einem Wendepunkt. Die Stimmung wird immer besser und wir stellen eine zunehmende Bereitschaft fest, global Geschäfte zu tätigen.“

Dem stimmt auch Teresa Dreö, Bereichsleiterin Real Estate Germany der Unicredit Bank AG, zu: „Die EXPO REAL als internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen stellt für uns als Immobilienfinanzierer die wichtigste Messe überhaupt dar. Mit unserem Fokus auf Zentral- und Mitteleuropa, insbesondere Deutschland, sehen wir die EXPO REAL als ideale Networking-Plattform für diese Märkte. Das ungebrochen starke Interesse an deutschen Immobilien spiegelt sich deutlich in der positiven Stimmung auf der Messe wider und leistet einen nicht unerheblichen Beitrag zum Gesamterfolg.“

Die Präsenz der kompletten Wertschöpfungskette der Immobilienbranche überzeugte auch viele Erstaussteller. Heiner Franssen, Geschäftsführer der LIC Asset Management GmbH aus den USA, bestätigt das: „Die EXPO REAL bot uns eine hervorragende Gelegenheit, hochrangige, für unsere Branche wichtige Ansprechpartner in jedem Sektor des internationalen Immobilieninvestmentmarkts zu treffen, einschließlich Dienstleister, Berater, Investoren und Geldgeber.“

Von den 36.000 Teilnehmern entfielen 18.600 auf Fachbesucher (2012: 18.911) und 17.400 auf die Repräsentanten der ausstellenden Unternehmen. Die Top Ten unter den insgesamt 68 Besucherländern sind neben Deutschland – in dieser Reihenfolge – Großbritannien, Österreich, Niederlande, Schweiz, Frankreich, Russland, Polen, Tschechische Republik, USA und Luxemburg.



Foto: Messe München – Stand der Metropolregion Köln-Bonn auf der Expo Real

Stadtinformationskampagne

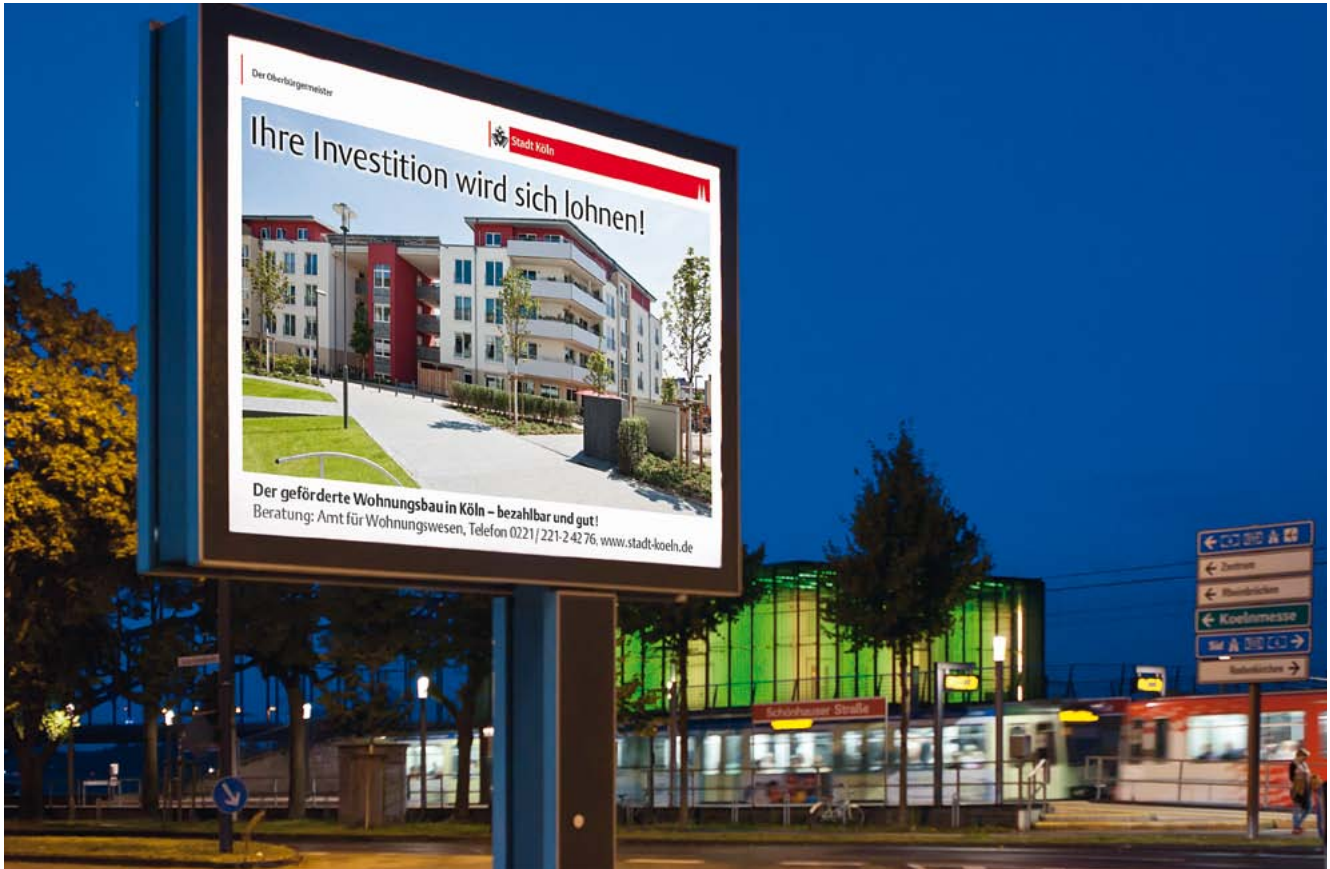
Das Amt für Wohnungswesen hat auch 2013 wieder an der städtischen Informationskampagne teilgenommen. Das Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit gibt den Dienststellen dabei Gelegenheit, Bürgerinnen und Bürgern ihre Arbeitsfelder bzw. besondere Schwerpunkte daraus oder auch Projekte zu präsentieren. Mittels City-, Mega- oder Mini-Postern, die sich z.B. in Größe oder Aufstellort unterscheiden, kann dabei gezielt die Öffentlichkeit erreicht und Werbung gemacht werden.

Im Kölner Straßenland stehen mehrere hundert Werbeflächen für die städtische Informationskampagne zur Verfügung.

Im Berichtsjahr hat das Amt für Wohnungswesen erneut zwei Werbemaßnahmen initiiert. Über die Megaposter wurden das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen für Hilfe“ von Universität zu Köln sowie Stadt Köln sowie auch und die „Förderung des Mietwohnungsbaus“ beworben.

Ausblick

2014 soll die Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnungsbau weiterhin fortgesetzt werden. Insbesondere auch die bürgernahe Kölner Immobilienmesse steht fest in dem Kalender des Amtes für Wohnungswesen. Ebenfalls wird ein Augenmerk gelegt auf die geeignete Bekanntmachung der nochmals verbesserten Förderkonditionen für den Wohnungsbau.



Megaposter „Geförderter Mietwohnungsbau“, Foto: Thomas Zimmer



Megaposter „Wohnen für Hilfe“, Foto: Thomas Zimmer

Wohnungsaufsicht und Mietpreiskontrolle

Wohnungsaufsicht

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat die Aufgaben des alten Wohnungsgesetzes für die Wohnungserhaltung übernommen.

Es dient ebenfalls so dem Bestandsschutz von geförderten und frei finanzierten Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von bewohntem Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmisstände vorzugehen. Durch den Wegfall der Genehmigungspflicht für Wohnraumzweckentfremdungen im frei finanzierten Wohnungsbestand Ende 2006 kann auch dauerhaften Leerständen und Mängeln in solchem Wohnraum derzeit nicht mit wohnungsrechtlichen Maßnahmen begegnet werden.

Das WFNG NRW ist nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen.

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

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

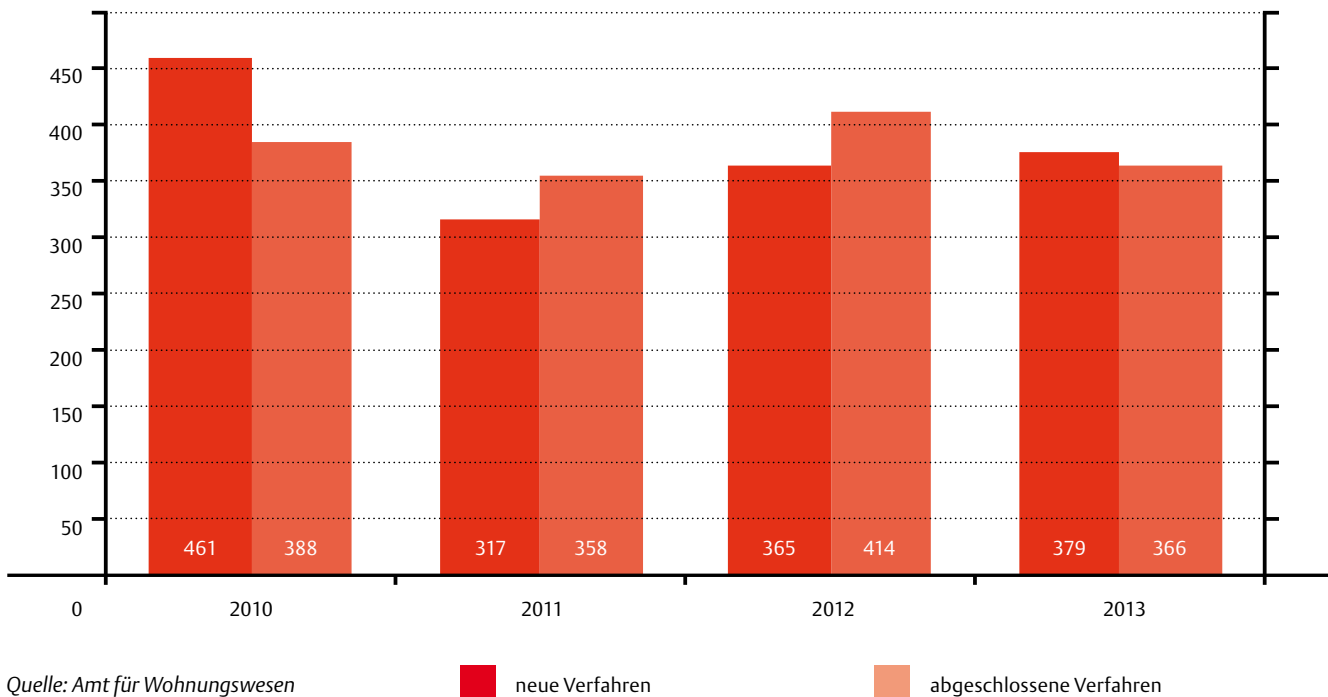
- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet,
- Wohnungen dauerhaft durchfeuchtet sind,
- Heizungsanlagen, Wasseranschlüsse, Sanitäreanlagen oder Treppen nicht ordnungsgemäß nutzbar sind oder Anschlussmöglichkeiten elektrischer Geräte fehlen.

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

In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie der hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt dar. Informationen über derartige Zustände werden auch über andere Verwaltungsstellen, z. B. das Gesundheitsamt oder das Sozialamt, bekannt.

2013 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 379 Mängelanzeigen eingereicht. 366 Verfahren wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Es zeigt, dass sich die Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr wieder erhöht haben.

Verfahren der Wohnungsaufsicht 2010 – 2013

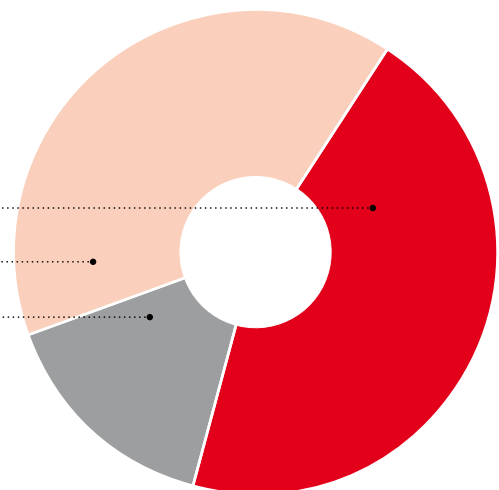


Wie die Verfahren im Einzelnen abgeschlossen wurden, ist dem nachstehenden Diagramm zu entnehmen.

Verfahrensergebnisse der Wohnungsaufsicht 2013

- Mängel (auch) mieterbedingt 165
- Mängel beseitigt 145
- keine Eingriffsmöglichkeit 56

Quelle: Amt für Wohnungswesen



In der Mehrzahl der 145 Fälle führte die Begutachtung durch einen Techniker sowie die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Es wurden jedoch in insgesamt 29 festgestellten Mängelfällen entsprechende Anordnungen bzw. Zwangsgeldfestsetzungen notwendig.

Bei 165 Verfahren ergab die technische Überprüfung, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüf-

tungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache zur Bildung von Innenkondensat und Schimmelpilz. In diesen Fällen erfolgte eine umfassende Beratung der Mieter. Im Rahmen der Beratung wurde das vom Amt für Wohnungswesen erstellte Informationsblatt „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ ausgehändigt, dass auch im Internet unter dem Link <http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/schimmel-56.pdf> zu finden ist.

Die verbleibenden 56 Verfahren wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabung zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben war (keine oder keine wesentlichen Mängel vorhanden) oder die Fortführung der Verfahren aus anderen Gründen (Auszug der Mieter oder Verweigerung des Zutritts zur Wohnung) unmöglich war.

Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

Die vom Landtag NRW mit den Stimmen aller Fraktionen Ende 2010 eingesetzte Enquete-Kommission beendete ihre Tätigkeit Anfang 2013 nach einer Unterbrechung aufgrund der Landtagsauflösung am 14.03.2012. In der Plenarsitzung am 21.03.2013 legte die Kommission ihren Abschlussbericht dem Landtag vor. Der Landtag beschloss einen Entschließungsantrag mit zahlreichen Handlungsempfehlungen für das Land sowie für die Bundesebene und bat die Landesregierung, die Empfehlungen im Dialog mit den Akteuren zeitnah umzusetzen.

Ziel des Untersuchungsauftrages war auch eine umfassende Bestandaufnahme sogenannter „Problemimmobilien“ (vernachlässigte Immobilienbeständen) für das Land NRW, die Analyse der kommunalen Anwendungsprobleme beim bestehenden Rechts-Instrumentarium sowie die Ableitung von Lösungsansätzen hieraus. Intensiv analysiert und bewertet hat die Enquete-Kommission die sozialen, wohnungspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Folgen des Engagements von so genannten „Neuen Finanzinvestoren“. Im Laufe ihrer Tätigkeit hat die Kommission drei Forschungsaufträge vergeben und eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Nach Analyse der Geschäftsmodelle „Neuer Finanzinvestoren“, mehrerer Fallstudien in Städten des Landes (u.a. Köln-Chorweiler) und einer Kommunalbefragung zu den Erfahrungen mit „Problemimmobilien“ hat die Kommission festgestellt, dass unterschiedliche politische Handlungsebenen an der Lösung der unverändert bestehenden Situation zu beteiligen sind. Ziel bleibt letztlich, eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen von Mieterinnen und Mietern sowie eine Stabilisierung betroffener Stadteile zu erreichen.

Aus dem umfangreichen Maßnahmenpaket hat die Landesregierung im ersten Umsetzungsschritt Ende 2013 den Entwurf eines eigenständigen Wohnungsaufsichts-

gesetzes eingebracht. Das vom Landtag am 09.04.2014 beschlossene Gesetz ist am 30.04.2014 in Kraft getreten. Näheres zum Inhalt des Gesetzes erfahren Sie im Kapitel Wohnungsaufsicht und Mietpreiskontrolle. Als große Chance für vernachlässigte Wohngebiete sieht das Bauministerium ferner die Gesetzesinitiative zur Erweiterung des Anwendungsbereichs des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften. Der eingebrachte Entwurf befindet sich in der parlamentarischen Beratung.

Über die weitere Entwicklung und die praktischen Auswirkungen auf Wohnimmobilien in Köln werden wir in den kommenden Berichten informieren. Diejenigen, die sich intensiver mit der Arbeit der Enquete Kommission beschäftigen möchten, können im Internetauftritt des Landtages NRW auf den Abschlussbericht und die erstellten Gutachten zugreifen. http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_/I.1/EK/EKALT/Abgeschlossene_Enquete-Kommissionen.jsp

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 mehr als 90 % des Gesamtbestandes ausmacht. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den Marktpreis an sich außer Kraft zu setzen, indem ein staatlich verordnetes Höchstmietenniveau eingeführt wird. Vielmehr geht es um die Verfolgung unangemessen hoher Entgelte für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle auf der Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes den Verfolgungsbehörden eine Möglichkeit gegeben, preistreibender Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

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

Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht Köln verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen Mietwuchers werden mit den Bußgeld-

verfahren wegen Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und ggf. geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen anzuordnen.

Die Verfahren werden mit dem Ziel betrieben, eine Absenkung des Mietzinses auf das zulässige Maß zu erreichen. Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist auszugehen, soweit die Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% übersteigen. Im Rahmen der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter Erhebungen über die Lage und Ausstattung der Wohnung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels (siehe Kapitel Wohnkosten).

Neben den Anzeigen betroffener Mieterinnen und Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung z.B. auch durch Hinweise des Sozialamtes sowie des

Jobcenters bekannt. Teilweise macht auch der Mieterverein auf Verdachtsfälle überhöhter Mietforderungen aufmerksam.

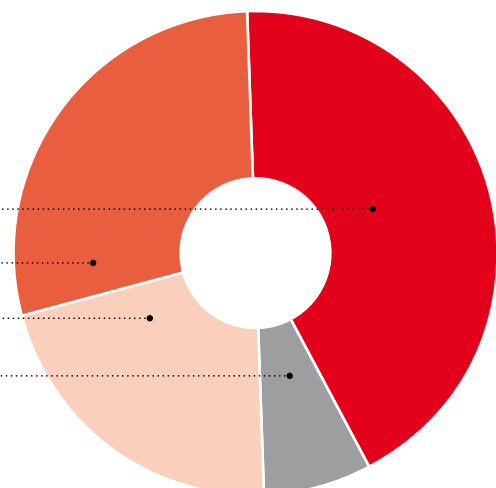
Im Jahre 2013 wurden insgesamt 14 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffenen und 30 Verfahren mit unterschiedlichen Ergebnissen zum Abschluss gebracht. Das folgende Schaubild gibt die wesentlichen Verfahrensergebnisse der abgeschlossenen Verfahren wieder.

Auch in 2013 wurden wieder Rückerstattungen überhöhter Mietkosten an die Berechtigten angeordnet. Dabei kam es auch zu Rückerstattungen zu viel gezahlter Mieten, ohne dass Bußgelder verhängt wurden. In diesen Fällen führten die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern zur Reduzierung der Miete auf das zulässige Maß, rückwirkend zum Beginn des Mietverhältnisses. Das Verfolgungsinteresse für eine Ahndung mit Bußgeld war in diesen Fällen nicht mehr gegeben.

Darüber hinaus wurden Bußgeldbescheide mit Anordnung der Mietrückerstattung erlassen.

Verfahrensergebnisse 2013 zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

keine Mietpreisüberhöhung	6
geringfügige Überhöhung	4
Bußgelder	3
freiwillige Mietsenkung	1



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mietwucher

Im Unterschied zu dem oben beschriebenen Tatbestand der Mietpreisüberhöhung handelt es sich bei Mietwucher um einen Straftatbestand (siehe § 291 StGB). Von Mietwucher wird dann gesprochen, wenn die Mietforderung in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters steht und der Vermieter eine individuelle Zwangssituation des Mieters ausbeutet. Hier sind persönliche Zwangslagen, die Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche zu nennen.

Fehlt es am Merkmal der individuellen Zwangslage wird der Fall von der Staatsanwaltschaft Köln an das Amt für Wohnungswesen zur Weiterverfolgung der Sache als Ordnungswidrigkeit in dem zuvor beschriebenen Sinne abgegeben. In Verdachtsfällen von Mietwucher wird das Amt für Wohnungswesen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Amtshilfe tätig und bewertet die Wohnung für die Weiterverfolgung der Strafsache durch die Staatsanwaltschaft. Im Berichtsjahr wurde ein solcher Fall bekannt, über dessen Ausgang noch nicht entschieden worden ist.

Ausblick

Der Rat der Stadt Köln beabsichtigt aufgrund der Ermächtigung der §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 i. V. m. § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung

und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der Fassung vom 10.01.2012 eine Wohnraumschutzsatzung zu erlassen.

Der Grund hierfür ist, dass in dem Gebiet der Stadt Köln ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Die aktuelle Wohnungsmarktengte führte Anfang 2012 zur Aufnahme Kölns in die Gebietskulisse der neuen Kündigungssperrfristverordnung.

Mit dem Ziel, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten, bedarf es verschiedener Instrumente. Mit dieser Satzung zum Schutz von Wohnraum würde der Rat an die bis zum 31.12.2006 geltende Zweckentfremdungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen anknüpfen und jegliche anderweitige Nutzung von freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen wieder unter Genehmigungsvorbehalt stellen.

Mit dem Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung wird im Laufe des Jahres 2014 gerechnet.

Die Landesregierung plant für das nächste Jahr die bisher in den §§ 40 ff des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG) festgelegten Bestimmungen für die Wohnungsaufsicht zukünftig in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz zu regeln. Dies geschieht auf Empfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“.

Wohnungsbestandsverwaltung

Bestands- und Besetzungskontrolle

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

- die öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe A
- die öffentlichen geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe B und
- die ab 01.01.2010 geförderten Wohnheime

Auf diesem Wege werden die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung dauerhaft erreicht und dafür gesorgt, dass die zulässigen Mieten im geförderten Wohnungsbestand nicht überschritten werden. Mit diesem Hintergrund hat das Amt für Wohnungswesen im Berichtsjahr 5.043 Ortsbesichtigungen von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B durchgeführt, die der Gesetzgeber mit § 25 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit Nr. 15 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) fordert. Insbesondere durch diese Ortsbesichtigungen, aber auch durch Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern sowie bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung

von Wohnungen erhält das Amt für Wohnungswesen Informationen über mögliche Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei tatsächlichem Verstoß gegen die Bestimmungen des WFNG NRW wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu bereinigen. Dies ist möglich mit einer nachträglichen Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen oder mit der Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieterinnen und Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, werden Geldleistungs- beziehungsweise Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet. Die folgenden Schaubilder geben einen Überblick über die jeweiligen Verstoßverfahren in Drei-Jahres-Spiegeln.

Dabei wurde entsprechend der Berichterstattung zur Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen der NRW.Bank geändert, dass nur noch nach Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen der Einkommensgruppe A und B unterschieden wird. Die Einkommensgruppe A beinhaltet Wohnungen des 1. Förderweges und jene nach WoFG und WFNG NRW geförderten Wohnungen, die Einkommensgruppe B Wohnungen des 2. und 3. Förderweges und die nach WoFG und WFNG NRW geförderten Wohnungen. Die Zahl der Fälle ist daher nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar.

Verstöße zu Wohnungen der Einkommensgruppe A

	2011	2012	2013
festgestellte Verstöße	1.494	1.052	1.071
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	1.376	830	887
Fälle aus den Vorjahr(en)	118	222	184
Erledigung	1.272	866	937
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	11	158	106
Ablehnungen	1	0	9
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12	222	185	121

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Verstöße zu Wohnungen der Einkommensgruppe B

	2011	2012	2013
festgestellte Verstöße	236	153	104
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	225	122	91
Fälle aus den Vorjahr(en)	11	21	13
Erledigung	215	132	91
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	24	22	36
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12	21	12	13

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Verstöße zu Wohnungen des Modernisierungsförderprogramms

	2011	2012	2013
festgestellte Verstöße	66	43	24
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr	60	41	23
Fälle aus den Vorjahr(en)	6	2	1
Erledigung	64	42	23
davon:			
nachträgliche Genehmigungen	8	1	4
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12	2	1	1

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen

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

Geldleistungen werden als öffentlich rechtliche Abgaben anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadenersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der ihr durch einen Verstoß gegen geltendes Recht entsteht.

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

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

Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle

	2011	2012	2013
Bestand	72	46	63
Zugang	118	125	83
Abgang	148	108	72
Rest	46	63	74

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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

2013 wurden im Ergebnis vier Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert im Berichtsjahr eine Sollstellung in Höhe von 39.258,00 Euro. Ein Bescheid ist bestandskräftig geworden. Gegen drei Bescheide wurde Klage erhoben. Der überwiegende Teil der vereinnahmten Geldleistungen wird an die NRW.Bank abgeführt. Bußgelder nach § 27 WFNG NRW wurden in Höhe von 36.000,00 Euro festgesetzt.

Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besetzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von bestimmten Vorschriften des Gesetzes für Förderung und Nutzung von Wohnraum des Landes NRW (WFNG NRW).

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

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen, Leerstände und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, zudem auf bauliche Änderungen oder auf Bestätigung des Endtermins der Zweckbindungen bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der Mittel. Weiterhin werden Grundbuchangelegenheiten bearbeitet wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen, Abtretung und Neuvaluierungen von vorrangigen Rechten und es erfolgen Überprüfungen der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Für die Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes in Köln ergibt sich folgender Verlauf der Fallzahlen:

Fallzahlenentwicklung in der Bestandsverwaltung

	2009	2010	2011	2012	2013
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen	331	152	104	67	82
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	262	148	71	146	74
Anzahl der Wohnungen für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	8	6	5	10	8
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen Kappungsanträge zu Zinserhöhung 01.01.2013	0	153	403	81	178
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	494	747	777	770	732
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	243	517	431	591	342
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen etc.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	17	17	17	19	24
Mietüberprüfungen	8	36	47	63	42
Eigentümerwechsel	67	91	124	103	79
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	419	91	617	582	570
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	73	93	100	87	99
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich der öffentlichen Förderung	505	461	507	460	367
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	38	25	31	38	17

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Freistellungen

Freistellungen von den Belegungsbindungen können für fast alle Arten geförderter Wohnungen auf Antrag erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Freistellung ergaben sich auch 2013 aus dem WFNG NRW sowie aus den Wohnraumnutzungsbestimmungen.

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

Hierbei ist anzumerken, dass die Anzahl der Freistellungen 2013 in der Einkommensgruppe B mit circa 39% gemessen an der Gesamtzahl aller Freistellungen noch-

mals angestiegen ist und nicht zuletzt auf hohe Mieten zurückzuführen ist.

Insgesamt hat die Zahl der Freistellungen in den letzten Jahren abgenommen, was auf eine Anspannung des Wohnungsmarktes im geförderten Bereich zurückzuführen ist.

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

Die Anzahl von Anträgen auf Freistellung beziehungsweise die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde, ist 2013 im Vergleich zum Vorjahr wiederum stark gesunken. Gemessen am

ebenfalls gesunkenen Gesamtbestand der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, weiterhin bei circa 0,15 %. Trotzdem wird die Tendenz der Freistellungsquote beim Amt für Wohnungswesen auch weiterhin beobachtet.

Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung

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

Zweckentfremdungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen, egal ob schon bestehend oder neu, unterlagen im freifinanzierten Wohnungsbestand bis zum 31. Dezember 2006 dem besonderen Schutz der Zweckentfremdungsverordnung (ZweVO) des Landes NRW. Eine andere Nutzung als die zu Wohnzwecken (zum Beispiel „Umwandlung in Büro“) musste genehmigt werden.

Die Stadt Köln prüft nun – wie schon im Ausblick erwähnt – aufgrund des WFNG Änderungsgesetzes vom 08.12.2011 den Erlass einer Wohnraumschutzsatzung, die den Genehmigungsvorbehalt für den großen Bereich der frei finanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Köln (wieder) einführt. Das Änderungsgesetz enthält entsprechende Ermächtigung für die NRW-Kommunen und stellt in diesem Zusammenhang auf die Höhe des Wohnungsbedarfs ab.

Die geförderten Wohnungen unterliegen bei Zweckentfremdungen nach wie vor dem Genehmigungsvorbehalt (§ 21 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen WFNG NRW).

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht. Wird eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt, kann diese nach den

Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes beanstandet und mit Sanktionen belegt werden.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

Nicht geförderte Modernisierungen bedürfen nach § 11 Abs. 7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) der Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter die Kosten mietwirksam umlegen möchte. Der größte Anteil der beantragten Modernisierungen bezieht sich auf energiesparende Maßnahmen. Ob es sich hierbei um Modernisierungen handelt, ergibt sich aus der oben genannten Rechtsgrundlage in Verbindung mit deren Verwaltungsvorschrift (VV II. BV). Wichtigster Aspekt bei der Prüfung, ob es sich um eine Modernisierung handelt, ist die Einsparung von Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von einem Sachverständigen erstellt werden.

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

Mietpreisüberprüfungen

Auch 2013 wurden im Bereich der Kostenmieten Mietpreisüberprüfungen durchgeführt. Anlass dieser Überprüfungen waren entweder Hinweise von Mietern, die sich hilfeschend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben, oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermietern bei der Freimeldung geförderter Wohnungen bzw. bei Zinskappungsanträgen. In einigen Fällen führten die Überprüfungen zu Erstattungen zu viel erhobener Mieten an die Mieterinnen und Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch 2013 Mietpreisverstöße festgestellt worden. Die Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Die Verfolgung von Mietpreisverstößen ist in der Regel sehr zeit- und arbeitsaufwendig. Von der Ermittlung der

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

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

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

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

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Gegenüber 2012 wurden in 2013 insgesamt wieder mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Gerade im freifinanzierten Wohnungsbau ist diese Zahl mit 3.351 Wohneinheiten deutlich angestiegen. Die Zahl der Bescheinigungen im geförderten Wohnungsbau ist trotz eines geringen Anstiegs weiterhin sehr niedrig. Die Gründe hierfür dürften neben der in 2012 in Kraft getretenen neuen Kündigungssperrfristverordnung, welche die Kündigungsfrist für die Stadt Köln wieder von drei auf acht Jahre verlängert hat, in der Zweckbindung der geförderten Wohnungen liegen. Innerhalb dieser Zweckbindung gelten engere gesetzliche Vorgaben für die Eigenbedarfskündigungen sowie für die Mietpreisgestaltung.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken Wohneinheiten (2012) und 2013

Stadtbezirk	gefördert	freifinanziert	gesamt
1 - Innenstadt	(6) 9	(539) 808	(545) 817
2 - Rodenkirchen	(0) 0	(405) 711	(405) 711
3 - Lindenthal	(0) 0	(534) 710	(534) 710
4 - Ehrenfeld	(0) 0	(332) 368	(332) 368
5 - Nippes	(0) 0	(165) 226	(165) 226
6 - Chorweiler	(0) 0	(44) 73	(44) 73
7 - Porz	(0) 0	(71) 201	(71) 201
8 - Kalk	(0) 0	(173) 118	(173) 118
9 - Mülheim	(0) 0	(226) 136	(226) 136
Gesamt:	(6) 9	(2.489) 3.351	(2.495) 3.360

Quelle: Amt für Wohnungswesen

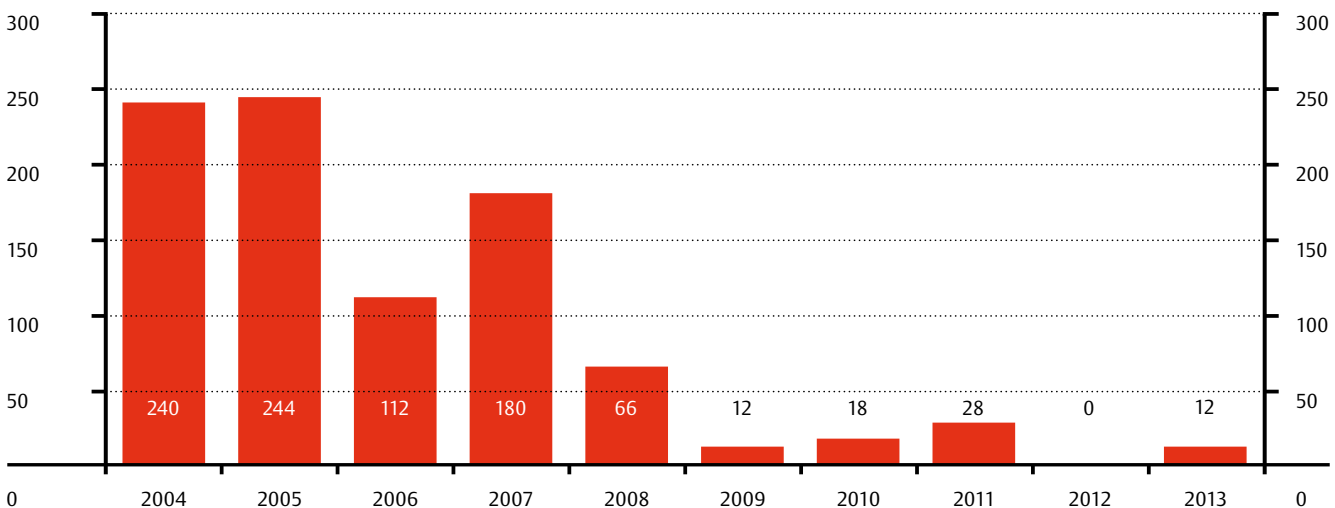
Umgewandelte geförderte Wohnungen

In den vergangenen Jahren wurden laut vorgelegter Teilungserklärungen geförderte Mietwohnungen in unterschiedlichem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren dies 91 jährlich. Seit dem Jahr 2009 ist die jährliche Anzahl der Umwandlungen im geförderten Wohnungsbau gemessen am Gesamtbestand gleichbleibend gering.

Dies dürfte an den umseitig erwähnten engeren gesetzlichen Vorgaben liegen. Zudem haben die Wohnungsgesellschaften keine größeren Wohnungsbestände in Wohneigentum umgewandelt.

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

In Eigentumswohnungen umgewandelte geförderte Mietwohnungen



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Ausblick

Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen

Die weitere Verzinsung von Wohnungsbaudarlehen war bis 31.12.2010 ausgesetzt. Die Vorschriften der §§ 30 ff WFNG erlauben eine weitere Verzinsung ab 01.01.2011.

Hiervon hat sowohl das Land als auch die Stadt Köln in 2011 und 2012 für deren Wohnungsbaudarlehen Gebrauch gemacht. Eine Zinserhöhung kommt nicht in Frage, wenn die Durchschnittsmieten bereits bestimm-

te Mietobergrenzen erreichen oder überschreiten. Aufgrund der vorgelegten Kappungsanträge durch die Darlehensschuldner ist ersichtlich, dass die Mehrzahl der Mieten bereits über den im WFNG genannten Mietobergrenzen liegt und somit in den wenigsten Fällen eine Zinsanhebung möglich ist.

Zwar wurde ab dem Jahr 2014 eine Anpassung der Mietobergrenzen durchgeführt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch zukünftig aufgrund der hohen Mieten nur in geringem Maße Zinserhöhungen realisiert werden können.

Kündigungssperrfristverordnung

Im Zusammenhang mit der Kündigungssperrfristverordnung 2004 sowie mit der vorherigen Sozialklauselverordnung 1994 wurde unter anderem auch Köln zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Die im BGB verankerte Kündigungsfrist (drei Jahre) für den Erwerber einer Wohnung wegen Eigenbedarf nach Begründung von Wohneigentum wurde damals in diesen Gebieten auf zehn Jahre gesetzt. Am 01.09.2001 trat das Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz, MRRG) in Kraft. Durch eine Übergangsregelung wurde sichergestellt, dass die Sozialklauselverordnung, die für insgesamt 274 Gemeinden in NRW, darunter auch die Stadt Köln, galt, noch für eine Übergangszeit von bis zu drei Jahren grundsätzlich in Kraft blieb. Seitens der Landesregierung wurde eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist über die drei Jahre des Bürgerlichen Gesetzbuches hinaus für erforderlich gehalten.

Die am 01.09.2004 in Kraft getretene Kündigungssperrfristverordnung (KspVO) verlängerte die im BGB verankerte Kündigungsfrist von drei auf acht Jahre in Köln. Die KspVO wurde allerdings mit Ablauf des 31.12.2006 wieder außer Kraft gesetzt. Es galten danach wieder die Regelungen des BGB.

Wie zuvor bereits erwähnt trat am 24.01.2012 in Nordrhein-Westfalen eine neue Kündigungssperrfristverordnung in Kraft, welche die Kündigungsfrist ebenfalls wieder von drei auf acht Jahre für die Stadt Köln verlängert. Dies basiert auf dem erhöhten Wohnungsbedarf in Köln. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft.

Wohnraumversorgung

Wohnberechtigungsschein (WBS)

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

Die Antragsannahme beim Amt für Wohnungswesen erfolgt in einer zentralen Serviceeinheit für wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger. Neben einer Erstberatung und eigentlichen Antragsbearbeitung erhalten hier die Bürgerinnen und Bürger weitergehende Informationen zu den Möglichkeiten selbständig Wohnraum zu finden und über das Unterstützungsangebot des Amtes.

Der Wohnberechtigungsschein ist die Zugangsvoraussetzung für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung und weist wichtige Merkmale wie die rechtlich zulässige Wohnungsgröße sowie einen Dringlichkeitsrang aus, der eine Angabe macht über die soziale Dringlichkeit der Wohnungssuche des jeweiligen Antragstellerhaushalts.

Die Belegung der geförderten Wohnungen in Köln obliegt aufgrund der Belegungsvereinbarung mit der

Wohnungswirtschaft aus 2009 grundsätzlich den Vermieterinnen und Vermietern. Sie sind nicht zwingend an die strikte Beachtung der Dringlichkeitsränge gebunden. Dennoch erkennen sie an der behördlichen Einstufung per WBS, wie die Versorgungsnotwendigkeit nach Aktenlage aussieht und können sich gut daran orientieren.

Quantitative Übersicht und Entwicklung

Trotz der dynamisierten Anhebung der Einkommensgrenzen zum 01.01.2013 ist insgesamt bei den WBS der Kategorie B, ähnlich wie im Vorjahr, ein Rückgang von nahezu 30% zu verzeichnen. WBS der Einkommensgruppe A sind in 2013 von 16.052 auf 15.373 Anträge, zum Vergleichsjahr 2012 also um etwas über 4% gesunken.

Dies dürfte wohl in erster Linie auf die sehr begrenzten Möglichkeiten zurückzuführen, in Köln auch mit einem Wohnberechtigungsschein zeitnah eine mietgünstige, öffentlich geförderte Wohnung anmieten zu können. Lediglich die Bescheinigungen zur Beantragung einer Zinssenkung bei der NRW.Bank stiegen von 435 auf 589 Anträge um 35% an.

Betrachtung der Antragszahlen der letzten fünf Jahre

Jahr	Bescheinigung A	Bescheinigung B	Zinssenkung
2009	15.998	583	347
2010	16.303	570	314
2011	16.545	570	368
2012	16.052	544	435
2013	15.373	394	589

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Dringlichkeitskatalog

Um soziale Notlagen zu dokumentieren, erfolgt bei der Antragsbearbeitung die Einstufung der Anträge in Dringlichkeitsstufen, welche durch die Stadt Köln festgelegt

wurden. Zur besseren Verdeutlichung wird in der folgenden Tabelle die WBS-Statistik für besondere Personengruppen, Dringlichkeitsstufen und Berufsgruppen dargestellt. Die Einstufung erfolgt immer in die Ränge 1 – 13.

Die höchste und somit dringlichste Stufe bildet hier Rang 1, der eine sofortige Versorgung der Wohnungssuchenden mit Wohnraum erforderlich macht. Liegt keine dringende soziale Notwendigkeit für einen Umzug vor, wird dies mit Rang 13 dokumentiert.

Um die Einstufung in die Ränge vornehmen zu können, müssen seitens der Wohnungssuchenden entsprechen-

de Nachweise wie Atteste, Mietvertrag, Kündigungen etc. vorgelegt werden.

Die Gesamtzahl von 4.502 Anträgen mit hohen Dringlichkeitsstufen von 1 bis 6/12 spiegelt den dringenden Bedarf der Bürgerinnen und Bürger an Unterstützung bei der Wohnungssuche wieder. Es ist ein Anstieg von fast 9% der Antragszahlen mit hoher Dringlichkeit gegenüber 2012 zu verzeichnen.

Erteilte WBS nach Dringlichkeitsrang

Dringlichkeitsränge	2012	2013
1 Akut unbewohnbare Wohnung	16	28
2 Akute oder latente Obdachlosigkeit	1826	1857
3 Familienzusammenführung / Familientrennung	852	796
4 Gravierende gesundheitliche Einschränkung	822	966
5 Wesentlich zu kleine Wohnung, mind. 3 Personen mehr als Wohnräume	696	702
6 Auszug aus einem Sozialhaus / Übergangwohnheim	163	153
6/12 Umzug erforderlich aufgrund zu hoher Unterkunftskosten, dokumentiert durch das Jobcenter oder die Grundsicherungsstelle	739	391
7 Schlechte bauliche Wohnbedingungen / Pendler über 50 km	813	909
8 Zwei Personen mehr als Wohnräume	951	954
9 Gesundheitliche Gründe	119	121
10 Eine Person mehr als Wohnräume	1093	1160
11 Miete im Verhältnis zum Nettoeinkommen zu hoch	143	127
12 Miete über Mietobergrenze, jetzt abgebildet in Rang 6 / 12		
13 Alle übrigen Wohnungssuchenden	7818	7207

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Erteilte WBS für spezielle Personengruppen

Gruppe	2012	2013	% zum Vorjahr
Rang 6 / 12 Empfänger von Transferleistungen mit zu hohen Unterkunftskosten	739	391	-47
Schwerbehinderte 50-70 %	919	941	+2
Schwerbehinderte 80-100%	1022	1038	+1,5
Personen über 60 Jahre	2048	2040	-0,4
Junge Familien	911	750	-18
Studenten und Auszubildende	504	469	-7
Minderverdiener ab 20% unter der Einkommensgrenze	14406	14048	-30
Normalverdiener – 19,99% unter der Einkommensgrenze	1646	1325	-19,5
Transferleistungsempfänger gesamt	7091	6876	-3

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Erteilte WBS nach Personenzahlen

Personenzahl im Haushalt	2012	2013
1	8031	7997
2	3486	3252
3	2217	1926
4	1368	1262
5	665	633
6 und mehr	322	303

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Gesamtzahl der Anträge mit hohen Dringlichkeitsstufen von 1 bis 6/12 in Höhe von 4.502 Anträge spiegeln den Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach Unterstützung bei der Wohnungssuche wieder.

Erhalten Bürgerinnen und Bürger Transferleistungen und ihre Unterkunftskosten werden als unangemessen

hoch angesehen, wird auf dem Wohnberechtigungsschein die Dringlichkeitsstufe 6/12 vergeben.

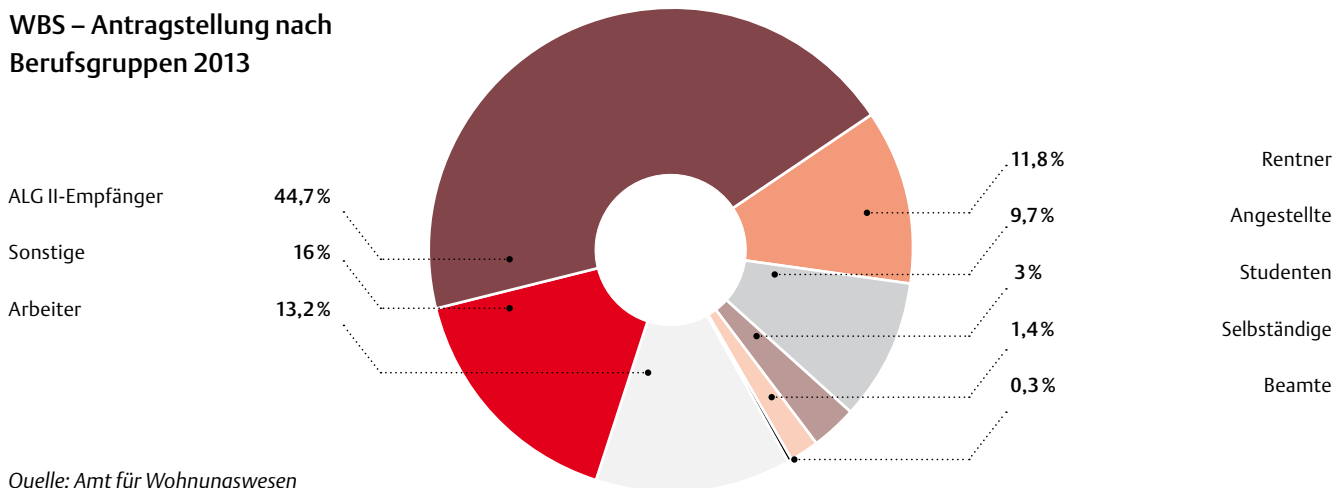
In den Jahren 2009 bis 2011 war ein stetiger Anstieg feststellbar, seit 2012 ist die Anzahl dieser Anträge wieder deutlich gesunken.

WBS – Antragstellung nach Berufsgruppen

Rang 6/12 im Jahr	Anzahl	% zum Vorjahr
2009	818	+1
2010	921	+12
2011	1097	+19
2012	739	-32
2013	391	-47

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WBS – Antragstellung nach Berufsgruppen 2013



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Ausblick

Für 2014 ist eine Anpassung der Gebühren im WBS Bereich vorgesehen:

Neue Gebühren ab 01.01.2014

Personenzahl im Haushalt	
WBS für Transferleistungsempfänger	7,50 €
WBS Einkommensgruppe –A-, kein Transferleistungsempfänger bei Einhaltung der Einkommensgrenze	7,50 €
Bescheinigung der Einkommensgruppe –B-, Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 %	20,00 €
Bescheinigung des II. Förderweges, Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 60 %	20,00 €
Tauschbescheinigung	20,00 €
Ablehnung	7,50 €
Bescheinigung zur Zinssenkung	20,00 €

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wenn auch im Berichtsjahr die Antragszahl auf 15.373 leicht zurückgegangen ist, so war der Bereich Wohnberechtigungsscheine auch in diesem Jahr stark durch Anfragen zu Wohnungsvermittlung bzw. Wohnungssuche von wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern beansprucht.

Die schwierige Wohnungsmarktlage im mietgünstigen Segment in Köln führt dazu, dass Antragsteller zunehmend mehrfach vorsprechen, in der Hoffnung auf Vermittlung einer geförderten Wohnung.

Bereits seit einigen Jahren nimmt auch die Zahl der Zugangswilligen aus anderen Städten und Gemeinden und auch aus dem EU-Ausland zu. Köln gilt als aufstrebende Großstadt mit Entwicklungspotenzial für neue Arbeitsplätze und zieht damit Menschen aus den unterschiedlichsten Schichten und mit den unterschiedlichsten Professionen an.

Der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt kann den dadurch entstehenden Wohnungsbedarf bei Weitem nicht decken. Die Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Beratungsservice für Antragsteller und die Unterstützung der Wohnungssuchenden mit einer sehr hohen Dringlichkeit werden auch zukünftig eine große Herausforderung für den Bereich Wohnberechtigungsscheine darstellen.

Einkommensgrenzen zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins

Diese ergeben sich für die Einkommensgruppe A oder B aus § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Der WBS B wird Haushalten erteilt, deren Einkommen die Einkommensgrenze der Gruppe A um maximal 40% übersteigt (siehe Tabelle „Einkommensgrenzen ab dem 01.01.2013“ Seite 60).

Die WBS Sachbearbeitung wird ihre Serviceleistungen unter Berücksichtigung des individuellen Beratungsbedarfs der Bürgerinnen und Bürger weiter optimieren.

Beispiele für Einkommensgrenzen

Anzahl Familienmitglieder im Haushalt	Einkommensarten	Einkommensgrenzen in Euro	Jahres-Bruttoeinkommen maximal (circa) in Euro	
			§§ 13-15 WFNG	§§ 13-15 WFNG
(Kind/er) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr	EK*-Beispiele: Abzüge in Euro: Beamte: 1.000,00 und 22% Angestellte: 1.000,00 und 34% Rentner: 102,00 und 10% Erwerbslose: keine Abzüge (EK=Einkommen)		Einhaltung der EK-Grenze „A“-Bescheinigung	Überschreitung der EK-Grenze bis max. 40% „B“-Bescheinigung
1 Ein-Personen-Haushalt	Beamte	18.010	24.089	33.325
	Angestellte/Arbeiter	18.010	28.287	39.203
	Rentner	18.010	20.113	28.117
	Erwerbslose	18.010	18.210	25.414
2 Zwei-Personen-Haushalt (ohne Kind)	Beamte	21.710	33.961	45.094
	Angestellte/Arbeiter	21.710	39.954	53.112
	Rentner	21.710	28.668	38.317
	Erwerbslose	21.710	21.910	30.594
2 Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	22.350	34.782	46.243
	Angestellte/Arbeiter	22.350	40.924	54.469
	Rentner	22.350	29.379	39.313
	Erwerbslose	22.350	22.550	31.490
3 Ehepaar mit 1 Kind	Beamte	27.330	36.038	50.053
	Angestellte/Arbeiter	27.330	42.409	58.972
	Rentner	27.330	30.468	42.615
	Erwerbslose	27.330	27.530	38.462
3 Alleinerziehende mit 2 Kindern	Beamte	27.970	36.858	51.202
	Angestellte/Arbeiter	27.970	43.378	60.330
	Rentner	27.970	31.179	43.610
	Erwerbslose	27.970	28.170	39.358
4 Ehepaar mit 2 Kindern	Beamte	32.950	43.243	60.141
	Angestellte/Arbeiter	32.950	50.924	70.893
	Rentner	32.950	36.713	51.357
	Erwerbslose	32.950	33.150	46.330
5 Ehepaar mit 3 Kindern	Beamte	38.570	50.448	70.228
	Angestellte/Arbeiter	38.570	59.439	82.815
	Rentner	38.570	42.957	60.099
	Erwerbslose	38.570	38.770	54.198

Weitere Frei-/Abzugsbeträge: Für jede weitere zum Familienhaushalt (mehr als drei Personen) rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.980 Euro; zusätzlich für jedes Kind um 640 Euro. Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) wird zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von 12% (bei Steuern vom Einkommen und Pflichtbeiträgen zur Rentenversicherung) sowie 10% (bei Pflichtbeiträgen zur Krankenversicherung) abgezogen. Es gibt einen Freibetrag in Höhe von 600 Euro, soweit ein haushaltsangehöriges Kind im Alter von 16 – 25 Jahren anrechenbares Einkommen hat. Zudem gibt es Freibeträge für junge Ehepaare, Zwei-Personen-Haushalte, Schwerbehinderung und / oder Pflegebedürftigkeit.

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnungsvermittlung

Eine der Kernaufgaben der Wohnungsvermittlungsstelle besteht in der Unterstützung jener Haushalte in Köln, die eine besondere Dringlichkeit bei der Wohnungssuche aufweisen bzw. massive Schwierigkeiten haben, sich selbst auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen.

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG § 4) formuliert die Aufgabe der Kommune folgendermaßen:

„Die zuständige Stelle soll Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Woh-

nung unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.“

„Es handelt sich um keine Maklertätigkeit der zuständigen Stelle, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums.“

(Punkt 3 der Wohnungsnutzungsbestimmungen)

Eine besondere Dringlichkeit wird einerseits jenen Haushalten zugesprochen, denen der Gesetzgeber einen besonderen Vorrang einräumt, wie beispielsweise Schwangeren, schwerbehinderten Menschen oder Wohnungslosen. Andererseits formuliert die Kommune besondere Sachverhalte, die eine Unterstützung erforderlich machen (Menschen in Trennungssituationen, Frauen in Frauenhäusern, ALG II-Bezieher mit zu hoher Miete).

Der größte Teil dieser Fälle wird in der Regel in Köln in die Rangstufen 1 – 6 des städtischen Dringlichkeitskataloges eingeordnet.

Die Dringlichkeit der einzelnen Haushalte wird – wie schon erwähnt – im Zusammenhang mit der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines/WBS geprüft und auf diesem dokumentiert. Benötigt ein als dringend wohnungssuchend eingestuftes Haushalt Unterstützung, so nimmt er Kontakt zu seiner/seiner zuständigen WBS Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter auf, der zunächst im Hinblick auf Eigeninitiative und Möglichkeiten auf dem lokalen Wohnungsmarkt berät, aber auch in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungsvermittlung nach gegebenenfalls zur Verfügung stehenden geförderten Wohnungen sucht.

Weiterhin werden in der Wohnungsvermittlungstelle alle Neuvermietungsvorgänge im öffentlich geförderten Wohnungsbestand geprüft und die Bezugs- und Überlassungsgenehmigungen erteilt, sofern die Bezugsvoraussetzungen für die jeweilige Wohnung gegeben sind. Vermieterinnen und Vermieter werden in Fragen der Belegung von Neubauten und bei der Suche nach geeigneten Mietern auf Wunsch intensiv beraten und begleitet.

Im Berichtszeitraum konnten 3417 berechnete Haushalte in Köln eine andere öffentlich geförderte Wohnung beziehen. Im gleichen Zeitraum sank die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Köln auf 40.420 Wohnungen. Dies bedeutet eine Verringerung von 556 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Köln um 16.388 Wohnungen reduziert (siehe Tabelle Bevölkerungs- und Wohnungsdaten).

Die Entwicklung lässt auch weiterhin die dringende Notwendigkeit erkennen, den geförderten Wohnungsbau zu stärken, insbesondere vor dem Hintergrund des steigenden Anteils von Haushalten, die aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung auf eine preisgünstige Mietwohnung angewiesen sind.

Wohnungsvermittlung für Menschen mit Behinderung

Zentrale Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen

Ein Ziel des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln ist es, Kölner Bürgerinnen und Bürgern, die besonderen Wohnraumbedarf haben, weil sie beispielsweise auf die Benutzung eines Rollstuhls oder eines Rollators angewiesen sind, bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Zum umfangreichen Serviceangebot der Stadt gehört daher seit bald 14 Jahren ein spezielles Angebot für wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte oder zumindest barrierefrei zugängliche Wohnung benötigen.

So ist die „zentrale Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen“ bei der Stadt Köln Anlaufstelle für behinderte Menschen. Ihre wichtigste Aufgabe ist neben der Beratungstätigkeit vor allem die Wohnraumvermittlung. Die Beratungsstelle ist seit 1998 sehr erfolgreich tätig und konnte bereits viele behinderte Menschen mit geeignetem Wohnraum versorgen.

Seit dem Juli 2013 wird dieser Bereich von zwei Teilzeitkräften im Job-Sharing-Verfahren betreut. Das Beratungsbüro befindet sich im Kalk-Karree.

Die wohnungssuchenden behinderten Menschen werden zunächst dahingehend beraten, dass sie zur Vermittlung in eine geförderte barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung einen Wohnberechtigungsschein benötigen. Hierzu wird oftmals Hilfestellung beim Ausfüllen des Antrags oder bei Fragen zur Antragstellung geleistet. Es gibt eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Bereich „Wohnberechtigungsscheine“ und der „Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen“.

Das kostenlose Beratungsangebot umfasst außerdem Tipps für die Wohnungssuche sowie die Herstellung von Kontakten zu Wohnungsgesellschaften bzw. privaten Vermietern, die öffentlich geförderten Wohnraum anbieten.

Die Beratungsstelle ist Mitglied in verschiedenen Arbeitsgruppen zur Belegung von Neubauprojekten. Auch die Herstellung von Kontakten zu anderen Informationsstellen für behinderte Menschen in Köln, Bauträgern und Investoren und der Informationsaustausch mit diesen sind Aufgabenschwerpunkte dieser Stelle.

Im Jahr 2013 konnte, wie bereits in den Vorjahren, eine größere Anzahl barrierefreier Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte, die eine rollstuhlgerechte Wohnung benötigten, vermittelt werden. Leider haben einige Vermieter noch immer große Vorbehalte bezüglich der Vermietung an behinderte Menschen. In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung der Vielzahl von individuellen Aspekten bei der Suche nach geeigneten Wohnungen, welche nicht nur die Ausstattung der Wohnung betreffen, können die bisherigen Vermittlungsergebnisse als Erfolg angesehen werden.

Nicht nur die rollstuhlgerechte Wohnung, auch der Stadtteil und die Lage, sowie die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur vor Ort sind wichtige Kriterien. Viele der Wohnungssuchenden bevorzugen einen Verbleib im bisherigen Wohnumfeld, um das gewohnte Dienstleistungsnetz vor Ort mit Ärzten, Pflegediensten und Einrichtungen für behinderte Menschen nicht zu verlieren. Auch familiäre oder nachbarschaftliche Hilfestellungen sind oft an das bisherige Wohnviertel gebunden. Diese Anforderungen stellen für die Hilfe bei der Wohnungssuche besondere Herausforderungen dar. Leider ist es auch bei großer Kreativität und intensivem Einsatz nicht immer möglich eine passende Wohnung in der Nähe des gewünschten Wohnumfeldes zu finden. Um dennoch im gesamten Kölner Stadtbereich möglichst viele ältere und behinderte Menschen unterstützen zu können, arbeitet die städtische Beratungsstelle sehr eng mit der „Kontakt- und Informationsstelle Wohnungswechsel“ von *wohn mobil* zusammen, deren Leistungsangebot das Angebot der Stadt Köln sinnvoll ergänzt und erweitert. Hier findet eine effektive Vernetzung hinsichtlich der Hilfen für dringend zu versorgende Wohnungssuchende statt.

Fallzahlen der Zentralen Beratungsstelle für behindertengerechtes Wohnen

	2011	2012	2013
Wohnungssuchende Haushalte für barrierefreien Wohnraum	346	315	388
Anzahl der Umzüge	95	120	98

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Beratungsstelle für Wohnungswechsel

Aufgabe der Beratungsstelle Wohnungswechsel bei der *wohn mobil* PariSozial gGmbH ist es, Kölner Seniorinnen und Senioren, sowie Menschen mit Behinderung 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.

Die Ratsuchenden erhalten Informationen und persönliche Beratung zum Thema Wohnungssuche und Umzug in eine barrierefreie oder behindertenfreundliche Wohnung.

Das umfassende Unterstützungsmanagement beinhaltet, neben der Unterstützung bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines und der intensiven Woh-

nungssuche, auch die Begleitung zu den Wohnungsbesichtigungen und zu Behörden, wenn die Betroffenen aufgrund ihrer Situation nicht die Möglichkeit haben, diese notwendigen Wege alleine zu bewältigen. Die seit Jahren bewährte und intensive Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln ist eine Voraussetzung für das Gelingen der Wohnungsvermittlung und des Umzugsmanagements. Die kontinuierlichen Kontakte sichern den zeitnahen Informationsaustausch über die Wohnungsnachfragen und das zur Verfügung stehende Angebot und helfen so die Ratsuchenden bestmöglich zu beraten und ihnen passende Wohnungsangebote zu vermitteln.

Finanziert wird die Beratungsstelle – Bereich Wohnungswechsel – vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die stetig steigenden Anfragen bei *wohn mobil* im Bereich Wohnungswechsel

	2011	2012	2013
Wohnungssuchende Fälle gesamt	521	589	622
Neuanfragen	249	284	325
Anzahl der Umzüge	102	84	90

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wohnraumakquise – Vermieterservice

Das im April 2007 begonnene Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Kosten der Unterkunft (KdU) von ALG II-Beziehern wurde auch 2013 erfolgreich weitergeführt. Ziel des Projektes ist es, die stetig ansteigenden Unterkunfts-kosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II von der Stadt Köln übernommen werden müssen, zu senken.

Grundlage ist eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und dem Jobcenter Köln, wonach der Fachdienst zur Senkung der KdU bei der Fachstelle Wohnen (Amt für Soziales und Senioren) beauftragt wird, besonders ausgewählte Fälle im Hinblick auf überteuerte Mieten qualifiziert zu beraten, Selbsthilfepotenziale zu erschließen und, falls erforderlich, Umzüge in preiswerteren und angemessenen Wohnraum zu initiieren.

Im Rahmen dieses Projektes arbeitet der Wohnungsservice des Amtes für Wohnungswesen eng mit dem Fachdienst zur Senkung der KdU zusammen.

Der Wohnungsservice hilft den ausgewählten Haushalten bei der Beschaffung von Wohnungen und versucht dabei, den Wünschen der Betroffenen zu entsprechen sowie soziale Belange zu beachten.

Aufgrund der inzwischen stark eingeschränkten Verfügbarkeit preiswerter geförderter Wohnungen werden hierfür auch preiswerte frei finanzierte Wohnungen benötigt. Solche akquiriert der Wohnungsservice zum Beispiel über regelmäßige lokale Pressemitteilungen. Interessierten Vermieterinnen und Vermietern steht der kostenlose Service im Internet über die Homepage der Stadt Köln zur Verfügung. Ebenso bietet der Wohnungsservice umfassende telefonische Beratungen an. Zahlreiche Umzüge wurden inzwischen erfolgreich durch den Wohnungsservice begleitet. Der Service steht Mietern und Vermietern auch nach Abschluss der Mietverträge bei Bedarf beratend zur Seite.

Wohnen in Gemeinschaften

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften in Köln

Das Projekt Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln wurde 2005 unter Beteiligung der Kölner Seniorenvertretung initiiert. Seit dem 01.01.2009 hat die Stadt Köln die Finanzierung des bis dahin aus Landesmitteln geförderten Projektes übernommen. Das Amt für Wohnungswesen, die Universität Köln und die Seniorenvertretung der Stadt Köln arbeiten hier in enger Kooperation zusammen.

Der Grundgedanke von Wohnen für Hilfe ist, die Vermittlung von wohnungssuchenden Studierenden in eine mietenfreie Wohnpartnerschaft mit Seniorinnen und Senioren, die in einer großen Wohnung oder in einem großen Haus wohnen und Unterstützung im Alltag benötigen. Die Gegenleistung für das mietfreie Wohnen liegt in Unterstützungsleistungen im Alltag, z.B. Einkaufen, Gesellschaft leisten, Hilfe im Haushalt oder Garten, Kinderbetreuung etc. Pflegeleistungen sind allerdings ausgeschlossen.

Das Projekt basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen zur gesellschaftlichen Entwicklung. Es geht darum, individuelle Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen zu gestalten und die Kooperation der Generationen zu fördern. In Bezug auf die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt im preiswerten Segment führt eine alternative Wohnform wie Wohnen für Hilfe auch zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes. Wichtig ist der Stadt Köln, dass Studierende sich in Köln wohl fühlen und auch nach Abschluss ihres Studiums in der Stadt bleiben.

2009 erfolgte die Ausweitung des Projektes auf der Seite der Wohnungsanbieter auf den Personenkreis der Alleinerziehenden, Familien und Menschen mit Behinderung. Nach wie vor stellt die Gruppe der Seniorinnen und Senioren die Mehrzahl der Wohnraumanbieter dar. Dies liegt darin begründet, dass diese Altersgruppe nicht nur Unterstützung bei den alltäglichen Hilfeleistungen, sondern auch sozialen Kontakt sucht. Die Sorge vor dem Verlust der Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit ist ebenfalls einer der Hauptgründe für Ältere, sich mit alternativen Wohnformen zu

beschäftigen. Aber auch die gute Kooperation mit der Seniorenvertretung der Stadt Köln und den Seniorennetzwerken trug dazu bei, dass mehr als die Hälfte der Wohnraumanbieter aus dem Bereich der Seniorinnen und Senioren kam.

Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln ist deutschlandweit die einzige Kooperation zwischen Stadt und Universität in diesem Segment und wird mit großem Interesse betrachtet. Köln nimmt unter den deutschlandweit angesiedelten Projekten nach wie vor eine Vorreiterrolle ein. Anders als in anderen deutschen Städten hat die individuelle Kontaktvermittlung und Begleitung der Wohnpartnerschaften durch die erfahrenen Projektmitarbeiterinnen der Universität zu Köln einen hohen Stellenwert.

Seit dem Neustart von Wohnen für Hilfe im Jahre 2009 konnten 277 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. Damit nimmt das Kölner Projekt weiterhin bundesweit einen Spitzenplatz ein. Auch 2013 strömten durch den doppelten Abiturjahrgang mehr Studienanfänger als zuvor an die Universitäten. Auswirkungen ergeben sich dadurch auch auf den im preiswerten Segment ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt. Wohnen für Hilfe kann hier einen Beitrag zu der Wohnraumversorgung leisten.

Das Kölner Projekt gehörte 2013 zu den Preisträgern des „PULSUS Award“, einem Gesundheitspreis von BILD-Zeitung und Technikerkrankenkasse, und wurde dort geehrt. Der Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft verlieh „Wohnen für Hilfe“ die „Hochschulperle“ des Monats Dezember 2013 als innovatives, beispielhaftes, an einer Hochschule realisiertes Projekt.



Preisträger PULSUS Award, Foto: Klaus Becker

Das Kölner Fördermodell Mehrgenerationenwohnen

Die Stadt Köln hat auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2005 ein eigenes Fördermodell für Mehrgenerationen-Wohnprojekte entwickelt und umgesetzt. Damit wurde ein deutlicher Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen in Köln gesetzt, um den strukturellen Veränderungen, bedingt durch den demographischen Wandel, gerecht zu werden.

Gleichzeitig sollte das Modell als Anreiz für Wohnungsbaugesellschaften, aber auch für private Investoren dienen, in Köln weitere geförderte oder freifinanzierte generationenübergreifende Wohnmodelle zu schaffen. Im November 2006 wurde das sogenannte Investorenmodell mit einem Budget von 850.000 Euro zur Förderung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten durch den Ausschuss Bauen und Wohnen beschlossen.

50.000 Euro aus dem städtischen Budget flossen in den Aufbau und die Begleitung der Projektgruppen durch eine professionelle Gruppenmoderation.

Zusätzlich wurde jeweils ein Gemeinschaftsraum in den Objekten auf 20 Jahre vorfinanziert und ein Investitionskostenzuschuss für jede Wohneinheit gewährt.

Fünf Pilotprojekte wurden von 2007 bis Ende 2010 mit Hilfe der städtischen sowie der Landesfördermittel für den geförderten Wohnungsbau errichtet. Investor war die GAG Immobilien AG, die in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Projektgruppen die individuellen Wohnprojekte realisierte.

Ausblick

Langfristig sieht der Kölner Ratsbeschluss die Umsetzung solcher Wohnprojekte in allen Stadtteilen vor, mittelfristig den Bau von mindestens einem Projekt je Stadtbezirk.

Die bereits zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel wurden im vorgegebenen Rahmen vollständig aufgebraucht. Es hat sich gezeigt, dass die Umsetzung solcher Projekte in hohem Maße von der Unterstützung mit

Fördermitteln abhängig ist, insbesondere im Hinblick auf Projektmoderation und Gemeinschaftsräume, aber auch von der Bereitstellung geeigneter Grundstücke.

Die Nachfrage nach weiteren Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist hoch, das bestätigt auch die GAG, die eine Warteliste für Interessenten eingerichtet hat. In Köln haben sich zwischenzeitlich einige neue Projektgruppen gegründet, die mit Hochdruck nach geeigneten finanzierbaren Grundstücken für die Umsetzung ihrer Projekte suchen.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses werden weitere Zuschussmittel notwendig sein.

Um weiterhin die Entwicklung des Mehrgenerationenwohnens in Köln zu fördern, hat die Stadt Köln im September 2012 ein Bewerberverfahren für Investorinnen und Investoren zum Erwerb eines städtisches Grundstück im Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen eingeleitet. Voraussetzung für den Erwerb ist die Errichtung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit rund 20 barrierefreien Mietwohnungen verschiedener Größe sowie Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlichen Außenflächen entsprechend der Konzeption des Kölner Fördermodells.

Ambulante Wohngemeinschaften

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 acht Wohneinheiten innerhalb einer großen Wohnung mit integrierten Gemeinschaftsflächen. Wo es das Krankheitsbild erforderlich macht, ist eine 24 Stunden Betreuung gewährleistet und pflegebedürftige Menschen bzw. ihre Angehörigen haben in der Wahl des Pflegedienstes Entscheidungsfreiheit. So bleibt trotz körperlicher und psychischer Einschränkungen dem Einzelnen ein hohes Maß an Lebensqualität und Individualität erhalten.

In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der geförderten ambulanten Wohngemeinschaften in Köln für unterschiedliche Zielgruppen deutlich vergrößert.

Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz

Buchheimer Weg, Köln-Ostheim

Im Februar 2009 wurde die Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen, die an Demenz erkrankt sind, bezugsfertig. Die GAG Immobilien AG errichtete im Erdgeschoss im Neubaugebiet Buchheimer Weg diese Wohngruppe. Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von 258 qm hat acht individuelle Zimmer, die zwischen 12 und 22 qm groß sind. Es gibt außerdem einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit offener Küche. Den Sinnesgarten im Innenhof haben die Bewohner selber gestaltet.

Alle Bäder sind barrierefrei und die Wohnung ist rollstuhlgerecht erreichbar. Die Bewohner werden rund um die Uhr von einem ambulanten Pflegedienst betreut.

Ostheimer Straße, Köln-Vingst (zwei Wohngemeinschaften)

Die GAG hat im Zuge ihrer Sanierungsmaßnahmen des „Vingstveedels“ in diesem Neubaugebiet zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen, die an Demenz erkrankt sind, gebaut. Im Juli 2009 wurde die erste Wohngemeinschaft „Ostheimer Str.“ bezogen. Hier sind, aufgrund einer Ausnahmeregelung, neun Zimmer entstanden, die zwischen 18 und 25 qm groß sind. Die Wohnung liegt auf der 1. Etage. Es gibt einen Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten. Die zweite Wohngemeinschaft „Ostheimer Str.“ wurde im November 2009 bezogen. Die im Erdgeschoss entstandene Wohnung hat acht Apartments zwischen 24 und 28 qm. Auch hier wurde ein Gemeinschaftsraum mit Küche eingerichtet. In dieser Wohngemeinschaft wohnen Menschen mit geringem Hilfebedarf.

Mathiaskirchplatz, Köln-Bayenthal

Hier ist eine Wohngruppe mit acht Wohneinheiten entstanden. Bezug war im August/September 2010. Es handelt sich ebenfalls um eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Investor und Bauherr ist die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im ev. Kirchenverband Köln und Region. Auch diese Wohngruppe verfügt über einen Gemeinschaftsraum.



Anlage des geförderten Mietwohnungsbaus in Köln-Buchheim: Auch ein Zuhause für eine Wohngemeinschaft von an Demenz erkrankten Menschen

Alte Wipperfürther Straße, Köln-Buchheim

Im Oktober 2010 entstand eine weitere Demenzwohngruppe, Vermieter ist die GAG. Die Wohngruppe besteht aus acht Einzelzimmern mit ca. 25 qm Wohnfläche und einem Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten.

Moses-Heß-Straße, Köln-Stammheim

Im Juli 2012 wurde die Demenzwohngruppe „Stammheimer Ufer“ bezogen. Die GAG ist ebenfalls der Vermieter. Die Wohngruppe besteht aus acht Einzelzimmern zwischen 23 und 30 qm und einem Gemeinschaftsraum mit gemeinsamer Küche.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung

Eichhornstraße, Köln-Niehl

Anfang 2009 gab die GAG ihre Außenstelle in der Eichhornstraße auf und stellte die Räumlichkeiten für eine ambulante betreute Wohngemeinschaft für Menschen

mit geistiger Behinderung zur Verfügung. Da es hier bereits eine Gruppe von Interessenten gab, wurde die ehemalige Geschäftsstelle entsprechend der Belange der Gruppe umgebaut.

Bezug war im Mai 2010. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und umfasst sechs Zimmer von einer Größe von 16 bis 19 qm. Hier wohnen sechs Personen, die von der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Ortsvereinigung Köln e. V. betreut werden.

Taborplatz, Köln-Heimersdorf

Das Haus „Tabor“ ist ein ehemaliges Pfarrheim und wurde komplett zum Zwecke einer Wohngemeinschaft umgebaut. Bezugsfertig wurde der Bau Anfang 2012. Hier sind zwei Wohngruppen entstanden, in denen Menschen mit vorwiegend geistiger Behinderung und/oder psychischer Erkrankung im Rahmen des durch den Landschaftsverband Rheinland geförderten Betreuten Wohnens gemeinsam leben.

Die im Untergeschoß befindliche Gemeinschaftswohnung verfügt über drei Zimmer, die im Erdgeschoss befindliche Gemeinschaftswohnung besteht aus fünf Zimmern.



Geförderter Mietwohnungsbau in Köln-Müngersdorf: Auch ein Zuhause für eine Wohngemeinschaft von Menschen mit geistiger Behinderung

Widdersdorfer Straße, Köln-Müngersdorf

Im Neubaugebiet der GAG in Köln-Braunsfeld ist eine zweite Wohngemeinschaft in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Köln e.V. entstanden. Die 355 qm große Wohnung verfügt über ein gemeinsames Wohn- und Esszimmer, sowie acht Wohnräume in einer Größenordnung von 20 bis 33 qm. Es leben dort acht Bewohner im Alter zwischen 22 und 59 Jahre mit geistiger Behinderung.

Einige der Bewohner haben vorher in einer stationären Einrichtung in Chorweiler gelebt, andere in ambulanten Wohngemeinschaften oder zogen aus ihrem Elternhaus in die Wohngruppe.

Neusser Straße, Köln-Weidenpesch

Im Oktober 2013 wurden die 16-monatigen Bauarbeiten für das Zentrum für Menschen mit Autismus des Vereins „Autismus Köln/Bonn“ abgeschlossen. Mit speziell zugeschnittenen Therapieräumen will der Verein auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung aus dem Autismus-Spektrum eingehen. In dem Gebäude ist ebenfalls Wohnraum für „Betreutes Wohnen“, u. a. auch für Menschen mit der Diagnose „frühkindlicher Autismus“.

Eine Wohngruppe mit sechs Wohnräumen zwischen 20 qm und 25 qm mit Gemeinschaftsraum wurde in der 3. Etage errichtet. In der 4. Etage gibt es eine Wohngruppe mit vier Wohnräumen zwischen 20 qm und 22 qm und einem Gemeinschaftsraum. Der Verein plant, zukünftig weitere Wohngruppen zu errichten.

Fazit und Ausblick

Der Bedarf an Wohngruppen, insbesondere für an Demenz erkrankte Menschen, ist hoch und wächst stetig, daher sind weitere ambulante Wohngemeinschaften in Planung.

Die Errichtung von ambulanten Wohngruppen in den verschiedenen Kölner Stadtvierteln ist ein wichtiger Schritt, um Kölner Bürgerinnen und Bürgern im Alter trotz gesundheitlicher Einschränkungen den Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen.

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft plant für 2014 eine Demenzwohngruppe im Neubaugebiet „Am Portzenacker“ in Köln-Dünnwald.

Im Sanierungsgebiet „Kalk“ hat die GAG Immobilien AG auch eine neue Demenzwohngruppe vorgesehen. Die Nachfrage ist in beiden Gebieten hoch.

Der Verein Autismus Köln/Bonn plant ebenfalls weitere Wohngruppen für Menschen mit Autismus in Köln.

Mehrgenerationenwohnen

Das städtische Grundstück im „Sürther Feld“ in Köln-Rodenkirchen wurde Anfang 2013 veräußert. Die Errichtung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit rund 20 barrierefreien Mietwohnungen war Voraussetzung für den Erwerb. Hier plant Immo Projektmanagement GmbH Häuser nach modernem Klimaschutztechnischem Standard. Es fanden bereits Treffen mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt sowie auch mit sozialen Netzwerken aus der Umgebung. Baubeginn wird frühestens Mitte 2014 sein.

Im Dezember 2013 konnte der Beginenhof Köln in Köln-Widdersdorf bezogen werden. Hier entstanden für alleinstehende Frauen und Frauen mit Kindern insgesamt

27 barrierefreie Wohnungen mit Balkon/Terrasse, davon acht geförderte Wohnungen in den Fördergruppen A und B.

Auf einer Fläche von 2.467 qm wurde die großzügige Wohnanlage mit zwei Innenhöfen sowie Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen als Energie-Effizienz-Haus errichtet.

Voraussetzung, im Beginenhof zu leben, ist die Mitgliedschaft bei „Beginen Köln e.V.“ sowie die Mitgliedschaft in der von den Beginen eigens gegründeten Frauen-Wohnungsbaugenossenschaft.



Beginenhof Köln, Foto: Annette Siemetzki

Wohngeld

Bedeutung des Wohngeldes

Wohngeld wird auf Antrag als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung des selbst genutzten Wohneigentums gezahlt. Es wird je zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert.

Für einkommensschwächere Haushalte ist das Wohngeld eine wichtige Unterstützung, um die Wohnkosten tragen zu können. Da die Nachfrage nach preiswertem und familiengerechtem Wohnraum in Köln permanent größer ist als das Angebot, ist der Kölner Wohnungsmarkt von einem hohen Mietenniveau gekennzeichnet. Hier kommt dem Wohngeld eine stabilisierende Wirkung zu. Dieser Effekt ist zunehmend gefährdet, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen seit 2009 unverändert sind. Die Entwicklung der Einkommen und die geänderte Situation am Wohnungsmarkt bleiben unberücksichtigt.

Organisation der Kölner Wohngeldstelle

Die Kölner Wohngeldstelle ist ein Sachgebiet des Amtes für Wohnungswesen und im Bezirksrathaus Köln-Lindenthal angesiedelt. Hier wird die Bearbeitung der Wohngeldanträge zentral vorgenommen. Zusätzlich stehen Servicebüros an folgenden Standorten bereit:

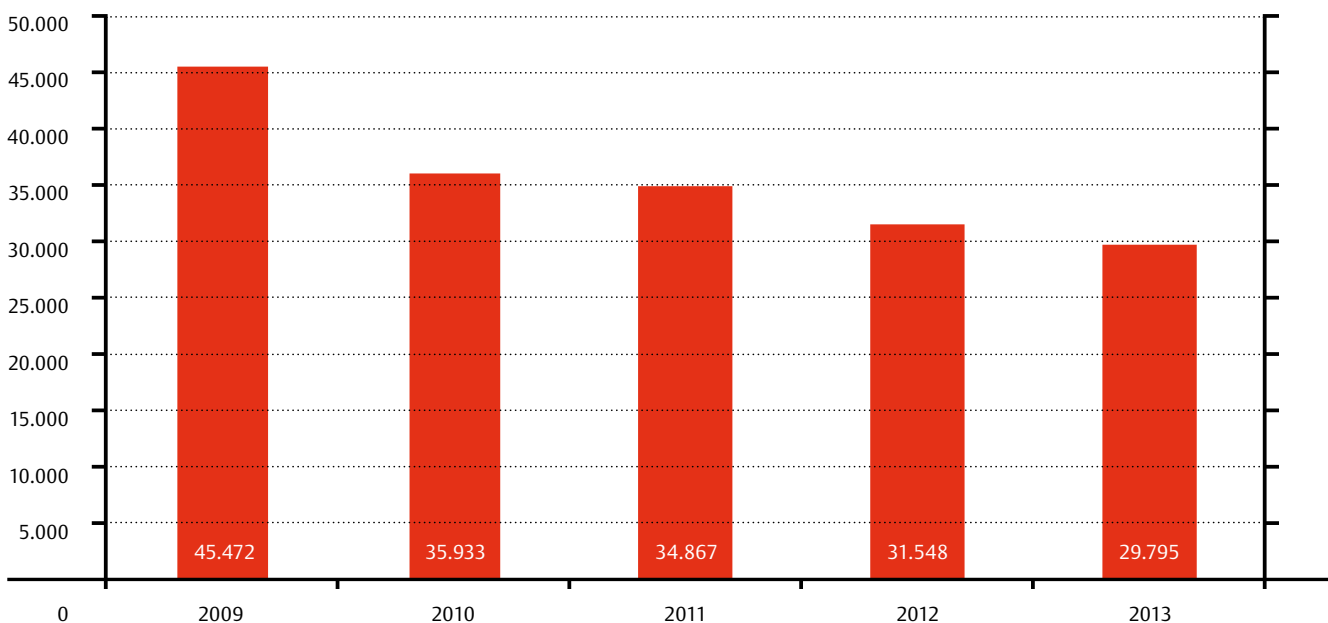
- Stadthaus Deutz
- Bezirksrathaus Rodenkirchen
- Bezirksrathaus Ehrenfeld
- Bezirksrathaus Chorweiler
- Bezirksrathaus Porz
- Bezirksrathaus Kalk
- Bezirksrathaus Mülheim

Hier finden Bürgerinnen und Bürger unabhängig von Ihrem Wohnort innerhalb Kölns eine kompetente Beratung. Während des Umbaus des Bezirksrathauses Chorweiler wurde das dortige Angebot vorübergehend eingestellt. In 2014 wird das Servicebüro Innenstadt aus dem Stadthaus Deutz in das Bezirksrathaus Innenstadt verlegt. Aufgrund der zentralen Lage wird dort mit einer Steigerung der Vorsprachen gerechnet.

Aufgabenschwerpunkte

In der zentralen Wohngeldstelle im Bezirksrathaus Lindenthal und den weiteren sechs Servicebüros wurden auch 2013 Beratungen zum Wohngeld im Allgemeinen, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung zu anderen Sozialleistungen, und den individuellen Wohngeldanträgen in einem erheblichem Umfang geleistet. Die Anzahl ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen.

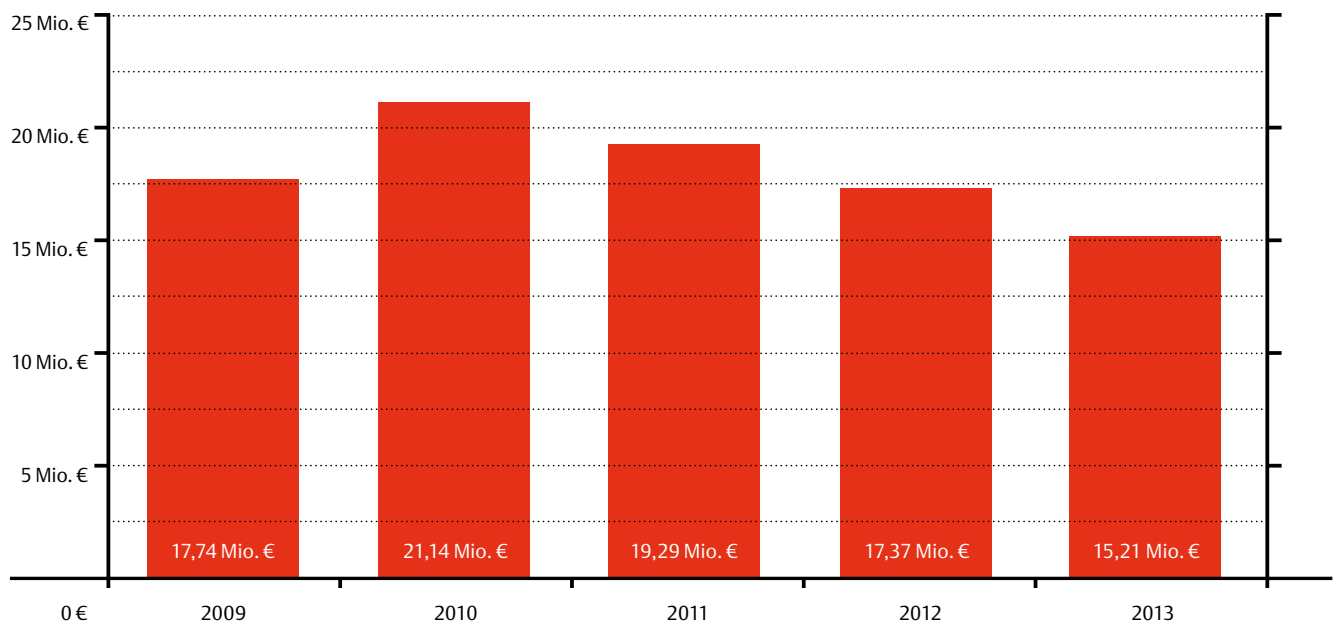
Beratungen zum Wohngeld



2013 wurden rd. 13.500 Wohngeldanträge gestellt (2012 – rd. 15.000). Im Schnitt erhalten die Antragsteller innerhalb von acht Wochen ihren Wohngeldbescheid. Die Zahl der Wohngeld-Haushalte lag Ende des

Jahres 2013 bei 7.400 (2012 – 8.900). Die Wohngeldzahlungen haben sich im Jahr 2013 auf 15,21 Mio Euro summiert (2012 – 17,37 Mio Euro). Die Entwicklung des in Köln insgesamt ausgezahlten Wohngeldes ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

Wohngeldzahlungen insgesamt



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Statistisch gesehen hat im Berichtsjahr jeder Empfängerhaushalt monatlich ein Wohngeld von ca. 136,00 Euro erhalten.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte nimmt weiter ab. Dies ist darauf zurück zu führen, dass die Einkommensgrenzen und die Mietobergrenzen nicht kontinuierlich angepasst werden. Der Anteil der Haushalte, die tatsächlich eine höhere Miete zahlen, als bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden kann, steigt. Die Wirksamkeit des Wohngeldes wird dadurch zunehmend gefährdet.

Die Transferleistungen wurden in den letzten Jahren angepasst, nicht jedoch die Werte in den Wohngeldtabellen. Solange der Gesetzgeber keine kontinuierliche Anpassung der wohngeldrechtlichen Rahmenbedingungen vornimmt, wird die sozialpolitisch schädliche Verdrängung in den Transferleistungsbezug anhalten.

Im Berichtsjahr wurden 23.943 Bescheide (2012 – 24.617) erlassen.

Die hohe Zahl der Bescheide verdeutlicht die Dynamik in den einzelnen Wohngeldfällen. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen machen Neuentscheidungen notwendig und spiegeln die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt und in den familiären Strukturen wider.

Die Zahl der 2013 beim Verwaltungsgericht Köln erhobenen Klagen (89) blieb auf gleichem Niveau (2012 – 90 Verfahren). Damit wurden in unter 0,4% der getroffenen Entscheidungen Rechtsmittel eingelegt. Im Laufe des Berichtsjahres wurden 79 Klageverfahren abgeschlossen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle (61) hat das Gericht die Entscheidung der Stadt Köln (Wohngeldstelle) bestätigt.

Der gesetzlich vorgeschriebene automatisierte Datenabgleich mit den Transferleistungsträgern und dem Bundeszentralamt für Steuern wurde 2013 weiter fortgesetzt. Zusätzlich wurde der Datenabgleich in 2013 auf Empfänger gesetzlicher Renten sowie sozialversicherungspflichtige und geringfügige Beschäftigungen ausgeweitet. Hierdurch soll ein gegebenenfalls unrechtmäßiger Bezug von Wohngeld aufgedeckt beziehungsweise verhindert werden. Im Berichtsjahr wurden der Wohngeldstelle insgesamt 9.157 (2012 – 12.009) neue Datensätze zur Überprüfung gemeldet. Die Zahl der zu prüfenden Datensätze ist trotz der inhaltlichen Erweiterung zurückgegangen. Dies ist auf eine Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zurück zu führen. Die Datensätze werden vorab nach bestimmten Kriterien gefiltert. So konnte die Zahl der zu prüfenden Fälle reduziert werden. Der hiermit verbundene Verwaltungsaufwand ist aber nach wie vor hoch.

Aufgrund von Veränderungen im Leistungszeitraum waren im Jahr 2013 insgesamt 2.392 (2012 – 2.075) Rückforderungen notwendig. Obwohl die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte abgenommen hat, stieg die Anzahl der Rückforderungen. Dies ist in erster Linie auf den erweiterten Datenabgleich zurückzuführen und wirkt sich auch auf die Anzahl der Straf- und Bußgeldverfahren aus. Strafanzeigen wegen des Verdachts des Betruges durch falsche Angaben waren in 317 (2012 – 104) Fällen erforderlich. Wegen des Verstoßes gegen die Mitteilungs- und Auskunftspflichten wurden insgesamt 317 (2012 – 336) Bußgelder festgesetzt.

Ausblick

Obwohl dringend erforderlich, sind wesentliche Änderungen der gesetzlichen Regelungen frühestens Ende des Jahres 2014 zu erwarten.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen den gesetzlichen Vorgaben und der Entwicklung der Mietkosten ist, obwohl eine objektive Bedürftigkeit der Haushalte gegeben ist, weiterhin von sinkenden Fallzahlen auszugehen.

Sofern die gesetzlichen Rahmenbedingungen an die Entwicklung der Einkommen und Mieten angepasst werden, ist eine Stärkung des Wohngeldes als Instrument zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte zu erwarten. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag eine Anpassung des Wohngeldes in Aussicht gestellt.

Wohnraumversorgung für besondere Gruppen

Auftragslage und gesetzliche Grundlagen der Unterbringungsverpflichtungen

Neben der allgemeinen Daseinsvorsorge im Themenfeld „Wohnen“ hat das Amt für Wohnungswesen die Versorgung von Personengruppen mit besonderen Bedarfen sicher zu stellen.

Hierzu gehört die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für insbesondere obdachlos gewordene Personen, Asylsuchende, Flüchtlinge und Aussiedler sowie die Betreuung der dort lebenden Menschen.

Das Ordnungsbehördengesetz (OBG), insbesondere § 14 OBG, in Verbindung mit der Satzung über die Errichtung und Unterhaltung von Einrichtungen für obdachlose Personen, Übergangwohnheime für Aussiedler und ausländische Flüchtlinge bildet die Rechtsgrundlage zur Bereitstellung von Unterkünften und Wohnungen.

Nach den Bestimmungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) ist die Stadt Köln zur Aufnahme und Unterbringung der ihr zugewiesenen Flüchtlinge sowie unerlaubt eingereister Personen verpflichtet.

Nach Inkrafttreten des Zuwanderungsgesetzes ist die Stadt Köln seit Frühling 2009 wieder zur Aufnahmekommune geworden. Nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ als Grundlage für die Verteilung von Asylbewerbern werden diese Personen auf die Bundesländer entsprechend der Steuereinnahmen (2/3) und der Bevölkerungszahl (1/3) zugewiesen. Der Schlüssel für Nordrhein-Westfalen beträgt rund 21,4%. Hiervon muss Köln derzeit rund 5,1 % aufnehmen.

Zusätzliche Verpflichtungen ergeben sich aus der anteiligen Aufnahme von Sonderkontingenten, wie iranischen Intellektuellen, irakischen Christen oder syrischen Flüchtlingen, die auf die Staaten der Europäischen Union verteilt wurden und werden.

Der Personenkreis der unerlaubt eingereisten Flüchtlinge begehrt ungesteuert die Aufnahme in einer Kommune. In einem ersten Schritt muss diese die Unterbringung dieser Personen sicherstellen. Anschließend wird

in einem Verteilungsverfahren, für dessen Dauer sich der Flüchtling in der angesteuerten Kommune befindet, durch die – im Falle Kölns – Bezirksregierung Arnsberg eine Zuweisungs- bzw. Verteilungsentscheidung getroffen. Im Falle der Zuweisung/Verteilung in eine andere Gemeinde geht die Aufnahmezuständigkeit auf diese Zuweisungsgemeinde über. Diese Verfahren zogen sich im Berichtsjahr oftmals über mehrere Monate hin.

Die Unterbringungsverpflichtung für Opfer von Bränden, Hochwasser oder anderen Katastrophen beruht auf dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG) in Verbindung mit §14 OBG und dem „Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln“.

Mit Wohnraum zu versorgende Obdachlose und dringend Wohnungssuchende

Das Amt für Wohnungswesen stellt im Rahmen der Obdachlosenhilfe Unterkünfte und Wohnungen bereit für Familien oder auch Einzelpersonen, die nicht in der Lage sind, sich eigenständig mit Wohnraum zu versorgen. Die Unterbringung und Versorgung der betroffenen Menschen erfolgt sowohl in öffentlich-rechtlicher Form nach Satzung als auch durch die privatrechtliche Zurverfügungstellung von Mietwohnungen.

Der Verlust der Wohnung bzw. eine drohende Obdachlosigkeit ist vielfach ein Symptom für weitere wirtschaftliche und/oder soziale Probleme. Für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die zur Überwindung ihrer besonderen Lebensverhältnisse auf die Unterstützung organisierter Hilfeträger angewiesen sind, bedeutet fehlender Wohnraum häufig, dass eine dringend notwendige Stabilisierung der persönlichen Lebenssituation misslingt.

Mit der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung alleine können diese Problematiken vielfach nicht beseitigt werden, sodass innerhalb der Obdachlosenhilfe weitere bedarfsgerechte Hilfeangebote angeboten bzw. vermittelt werden.

Mit Wohnraum versorgt werden im Wesentlichen Familien oder Einzelpersonen, die aufgrund persönlicher Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben, z.B. durch Mietschulden/Überschuldung oder auch

mietvertragswidriges Verhalten. Sie finden eigenständig häufig keinen Zugang zum Wohnungsmarkt, da es für den vorhandenen ohnehin knappen preiswerten Wohnraum ausreichend solvente und unauffällige Mieterinnen und Mieter gibt.

Daneben gibt es Einzelpersonen oder auch Gruppen, die sich einerseits mehr oder weniger bewusst entschieden haben, ein Leben außerhalb gesellschaftlicher Normen zu führen, die jedoch andererseits auf öffentliche Hilfen angewiesen sind, weil sie nicht aus eigener Kraft das Grundbedürfnis nach Wohnraum sichern können. Beispiel für eine solche Randgruppe sind Punker, deren Unterbringung vielfach nur in hierfür geeigneten Nischenobjekten möglich ist. Zur Stabilisierung der einzelnen Bewohner, aber auch zur Befriedung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Betreuungs- bzw. Beschäftigungsangebot notwendig. Andernfalls drohen die Verelendung einzelner Bewohner bis hin zu lebensbedrohenden Situationen sowie eine Gefährdung des öffentlichen Friedens im sozialen Umfeld. Der Umgang mit dieser Randgruppe wird dadurch erschwert, dass notwendige Hilfeangebote in der Regel abgelehnt werden.

Die Einrichtungen der Obdachlosenhilfe des Amtes waren im Berichtszeitraum weiter ausgelastet. Am Stichtag 31.12.2013 (in Klammern jeweils die Vorjahreszahl) waren dort insgesamt 982 (987) Parteien mit 2.136 (2.145) Personen untergebracht. 2013 wurden 267 (263) Parteien mit 432 (406) Personen neu eingewiesen, also öffentlich-rechtlich untergebracht. 265 (299) Parteien mit 415 (425) Personen konnten durch die i.d.R. vom Amt für Wohnungswesen sichergestellte anderweitige Wohnversorgung aus den Obdachloseneinrichtungen wieder ausziehen.

Wie oben bereits erwähnt, stellt das Amt für Wohnungswesen Wohnungen für Obdachlose und dringend Wohnungssuchende in privatrechtlicher Form zur Verfügung. Analog den Empfehlungen des Deutschen Städtetages wird der konzeptionelle Ansatz der Auflösung von Obdachloseneinrichtungen bzw. die Umwandlung dieser in normalen Mietwohnraum sowohl aus finanziellen als auch aus sozialpolitischen Erwägungen in Köln weiterhin uneingeschränkt vertreten.

Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren als Möglichkeit der Ersatzbeschaffung für entfallene Wohngebäude Objekte mit abgeschlossenen Wohneinheiten durch die Stadt Köln angemietet und diese an Wohnungssuchen-

de und insbesondere obdachlose Haushalte aus Einrichtungen weiter vermietet.

Zum Ende des Berichtszeitraumes bestanden 1.029 (975) Mietverträge, insgesamt 2.861 (2.731) Personen lebten als Mieterinnen und Mieter in verwalteten Wohnungen. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 99 neue Mietverträge mit einzelnen Haushalten abgeschlossen, davon 42 aufgrund von Fluktuation. 47 Wohnungsmietverträge wurden in insgesamt neun Gebäuden, die das Amt neu erstellt bzw. angemietet hat, erstmals ausgegeben.

In drei (sechs) Fällen war das Amt für Wohnungswesen in seiner Funktion als Vermieter gezwungen, Räumungsklage gegen die entsprechenden Mietparteien zu erheben, nachdem alle Interventionsbemühungen mangels Kooperation der Mietparteien gescheitert waren. Die Anschlussversorgung nach dem Räumungstermin wird in diesen Fällen ebenfalls vom Amt für Wohnungswesen in eigenen Einrichtungen sichergestellt.

Betreuung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern

Soziale Betreuung in den Unterbringungsressourcen der Obdachlosenhilfe setzt an den individuellen Bedürfnissen des Einzelnen bzw. an den jeweiligen Bedarfen der unterschiedlichen Zielgruppen an. Zielsetzung ist eine dauerhaft richtige Wohnungsversorgung unter Berücksichtigung des vorhandenen Hilfebedarfs.

Wirkungsvolle Einzelfallhilfe entsteht durch die enge Verzahnung der Bereiche Sozialer Dienst und Objektverwaltung des Amtes für Wohnungswesen. Die vor Ort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Objectservice erhalten Kenntnis von Problemlagen einzelner Bewohnerinnen und Bewohner und geben dies an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialen Dienstes weiter, die die erforderlichen Hilfen koordinieren.

Der soziale Dienst greift auf bereits bestehende Hilfeangebote zurück und arbeitet in den Einzelfällen vernetzt mit anderen Dienststellen und Hilfetägern zusammen, wie z. B.

- Amt für Kinder, Jugend und Familie; Jugendeinrichtungen, Kindergärten, Schulen,
- Gesundheitsamt; sozialpsychiatrischer Dienst,
- Amt für Soziales und Senioren; Seniorenberater, ambulante und stationäre Hilfen zur Pflege,

- Schuldnerhilfe, Verbraucherzentrale,
- Jobcenter, Energielieferanten,
- Träger von Einrichtungen zum betreuten Wohnen und gesetzliche Betreuer einzelner Bewohnerinnen und Bewohner,
- Wohnungsbaugesellschaften,
- *wohn mobil* e.V. bei Wohnraumanpassung und Wohnungswechsel,
- kirchliche Träger, Kirchengemeinden,
- Freie Träger/Interessenvertreter, z.B. Agisra e.V., Rom e.V., SSM,
- Polizei, Amt für öffentliche Ordnung,
- Veterinäramt.

Zudem findet eine Teilnahme an lokalen Arbeitskreisen statt sowie eine Mitarbeit an überörtlichen Arbeitsgemeinschaften zu den Themenbereichen Behinderung, psychische Behinderung, Frauen, Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten etc.

Bestimmte Problemlagen verpflichten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zum Handeln. Ein Verdacht auf Kindeswohlgefährdung schreibt zwingend vor, dass das

zuständige Jugendamt eingeschaltet und tätig werden muss.

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

Ein weiteres Aufgabenfeld des Sozialen Dienstes ist die Entwicklung von Konzepten zu Projekten mit einem besonderen Betreuungsbedarf oder objektübergreifenden Problemstellungen. Beispielhaft wird hier ein Projekt vorgestellt:

Ökologische Nischen in der Wohnanlage Kottenforststraße

Die vom Wohnungsamt der Stadt Köln seit 50 Jahren betriebene Sozialhaussiedlung Kottenforststraße wurde in 2010 / 2011 aus Mitteln des Konjunkturpakets II aufwändig saniert und umgebaut.



Foto: Ökologische Nische Kottenforststraße

Die Siedlung umfasst vier Mehrfamilienhäuser, die überwiegend von kinderreichen Familien, meist mit Migrationshintergrund, bewohnt werden. Nach der aufwendigen Sanierung finden die dort untergebrachten Bewohner guten und zeitgemäßen Wohnkomfort vor. Zeitnah ist die Entlassung der Siedlung aus dem Satzungs- in Mietvertragsrecht geplant.

Bei der durchgeführten energetischen Sanierung des Gebäudebestandes wurden die Außenanlagen stark in Mitleidenschaft gezogen. Eine Neugestaltung wurde somit erforderlich. Entgegen einer sterilen Außen- und Gartengestaltung sollte ein Konzept einer sich entwickelnden Flora und Fauna entgegengesetzt werden. Somit würden einheimische Tier- und Pflanzenarten Bedingungen erhalten, die eine dauerhafte Ansiedlung an diesem Standort möglich erscheinen lassen. Der Zusammenschluss von BUND Köln, Umweltamt der Stadt Köln und Amt für Wohnungswesen ermöglicht eine ökologische Gestaltung dieser Freiflächen, analog des Projektgedankens, umzusetzen. Unter der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ soll die Artenvielfalt gestärkt werden. Das Projekt beinhaltet die Anlage einer Wildwiese, die Pflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern, das Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter, ein Insektenhotel sowie die Anlage

von Hochbeeten zur Bewirtschaftung durch Kinder und Jugendliche.

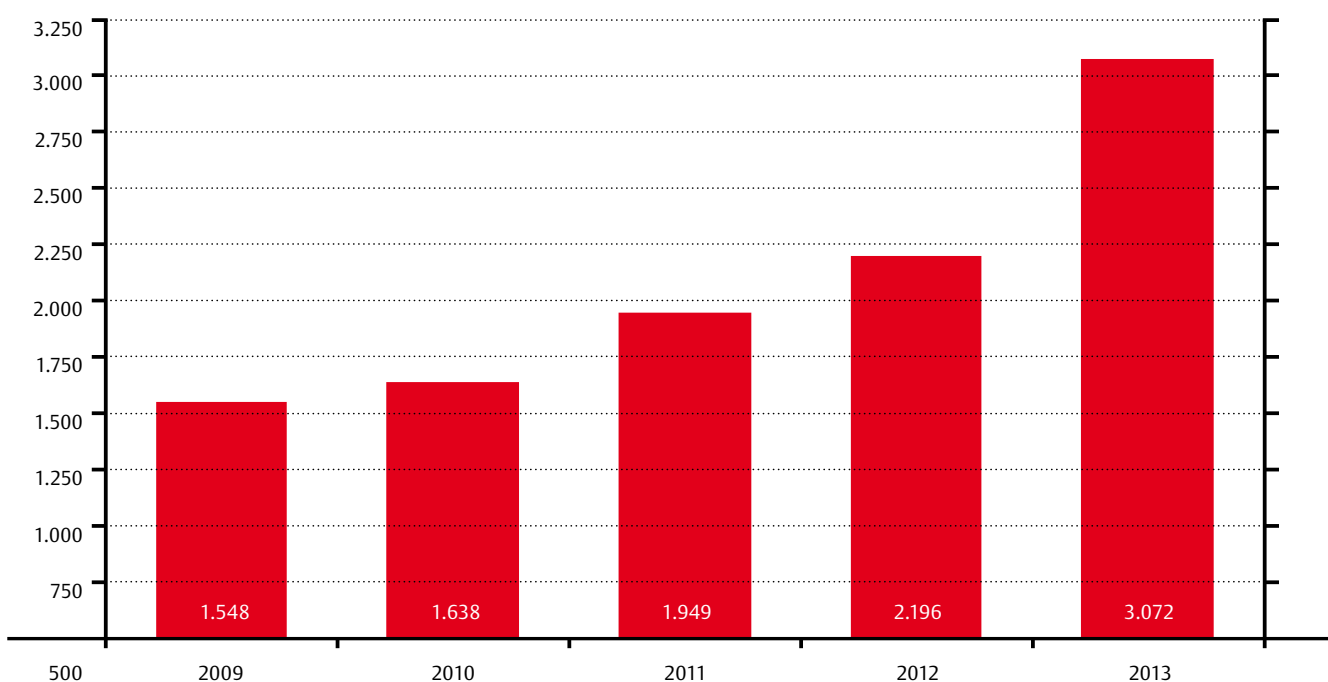
Neben den ökologischen stehen insbesondere soziale Aspekte im Vordergrund. So soll Kindern und Jugendlichen der Siedlung die Natur im eigenen Wohnumfeld näher gebracht, weitere soziale Kontakte geknüpft, Selbstbewusstsein gestärkt sowie eine starke Identifikation mit dem Wohnort hergestellt werden, die letztendlich auch Vandalismus minimiert.

Flüchtlinge und Aussiedler

Flüchtlinge sind der Stadt Köln zugewiesene Personen, die

- Asyl beantragt haben,
- aufgrund der Dauer ihres Aufenthaltes und der geleisteten Integration,
- aus anderen humanitären Gründen ein Aufenthaltsrecht erhalten,
- aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht abgeschoben werden können,
- unerlaubt eingereist sind oder
- im Rahmen einer humanitären Hilfsaktion, aufgrund von Sichtvermerken (Visa) oder einer Übernahmeerklärung des Bundesministeriums des Innern aufgenommen wurden (Kontingentflüchtlinge).

Von der Stadt Köln untergebrachte Flüchtlinge 2009 – 2013



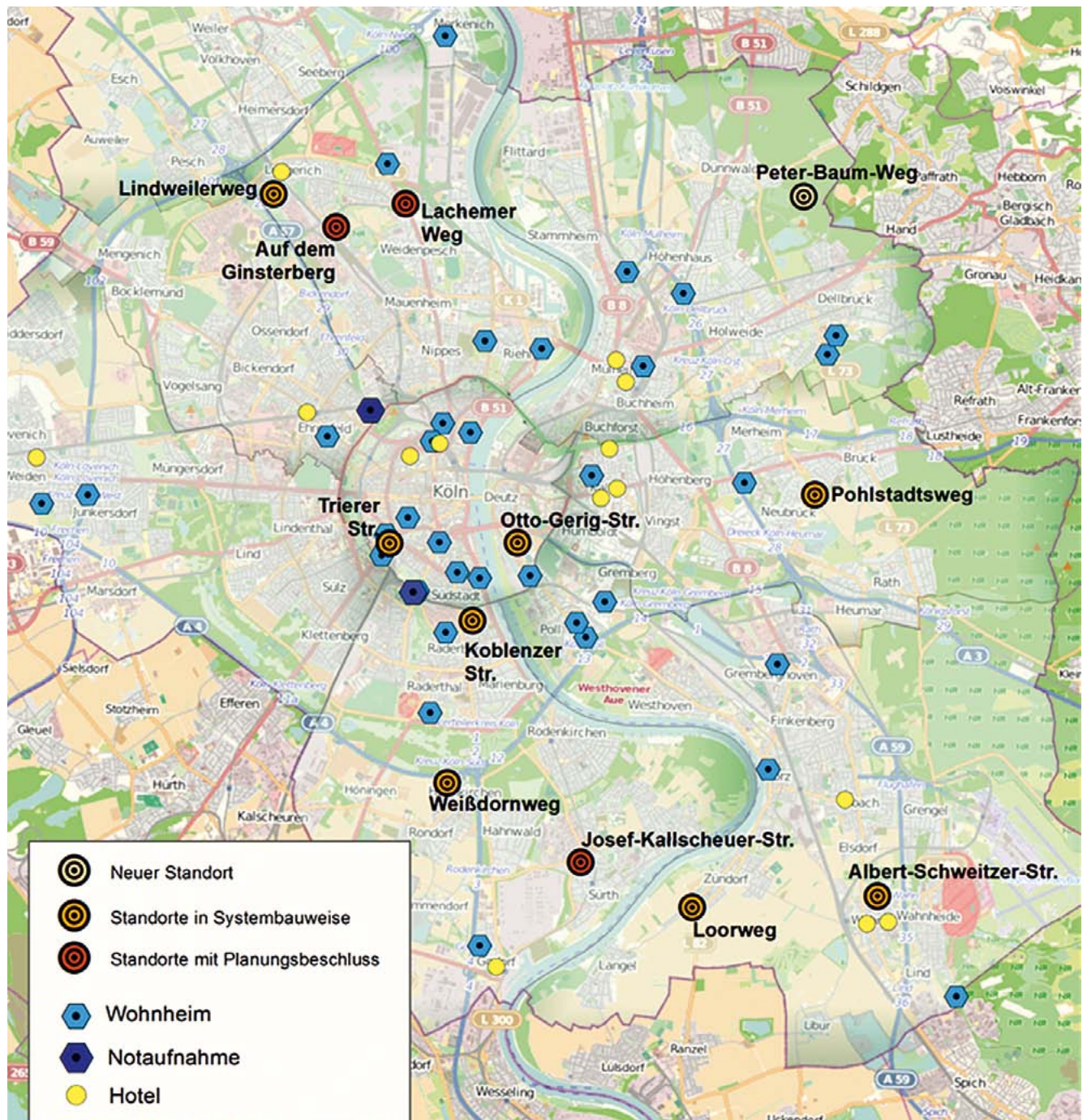
Spätaussiedler als deutsche Staatsangehörige dürfen ohne Einschränkung privat vermieteten Wohnraum beziehen. Die Zahl der in Köln zugewiesenen und unterzubringenden Menschen aus dieser Personengruppe ist inzwischen stark auf 40 (50) Personen zurückgegangen.

Unterbringung von Flüchtlingen

Durch das Amt für Wohnungswesen waren am 31.12.2013 insgesamt 3.072 (2.196) Flüchtlinge in Köln untergebracht. Für die Unterbringung der zugewiesenen Flüchtlinge und Aussiedler hielt das Amt für Wohnungswesen 32 Wohnheime zur Verfügung, die am

Stichtag mit 1.818 (1.717) Flüchtlingen belegt waren. In den beiden Notaufnahmeeinrichtungen waren am 31.12.2013 462 (119) Personen untergebracht. Das Spektrum der betriebenen Objektarten ist breit und umfasst auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Standorte. Hier leben durchschnittlich zwischen 50 bis 100 Personen.

Da diese UnterbringungsKapazitäten nicht ausreichten, musste das Amt für Wohnungswesen zunehmend Angebote von Hotels annehmen und dorthin Flüchtlinge vermitteln. Zum 31.12.2013 waren 792 (360) Flüchtlinge in 14 Hotels, die im Stadtgebiet verteilt sind, untergebracht.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Weitere insgesamt rund 3.400 Flüchtlinge konnten seit 2004 überwiegend mit Hilfe und Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen mit Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes versorgt werden und aus den Wohnheimen ausziehen.

Die Anzahl der Zuweisungen/Aufnahmen lag 2013 mit 1.359 Personen ca. 62% über den Zugängen des Vorjahres (839). Herkunftsländer dieses Personenkreises waren auch hier überwiegend Serbien, Mazedonien, Bosnien und der Kosovo. Aber auch aus den Krisenherden Syrien, Marokko, Iran, Irak, Afghanistan, Ghana, Indien, Pakistan, Russland und Georgien wurden Asylbewerber aufgenommen und untergebracht.

Des Weiteren mussten im Jahr 2013 wieder insgesamt 1.134 (955) unerlaubt eingereiste Flüchtlinge aufgenommen und vorübergehend, bis zur Entscheidung über ihre Verteilung/Weiterleitung, in Köln aufgenommen werden. Herkunftsländer dieser Personen waren überwiegend Serbien, Mazedonien, Bosnien und der Kosovo. In geringerer Anzahl reisten Personen aus Marokko, Iran, Irak und Pakistan im unregelmäßigen Verfahren nach Köln ein.

Für die Unterbringung der unerlaubt eingereisten Flüchtlinge hält das Amt für Wohnungswesen zwei Notaufnahmeeinrichtungen bereit, die nach vorgenommenen Ausbaumaßnahmen Ende des Jahres 2013 über insgesamt 446 Plätze verfügten. Im ersten Halbjahr 2014 sind hier weitere Ausbaumaßnahmen zur Kapazitätserweiterung erfolgt.

Aufgrund des hohen Unterbringungsdruckes musste auch im Jahr 2013 die Hotelkapazitäten wieder ausgeweitet werden. Die Stadt Köln war gezwungen, auf ihr angebotene Plätze in gewerblichen Hotel- bzw. Pensionsbetrieben zurückzugreifen, um ihre Unterbringungsverpflichtung erfüllen zu können. Dabei stellen die Besitzer oder Pächter dieser Betriebe der Stadt Köln entsprechende Zimmer zur Verfügung, die die Stadt wiederum an Flüchtlinge vermittelt. Diese schließen dann mit dem Hotelbetreiber einen eigenen Beherbergungsvertrag. Die Führung des Hotelbetriebes und das Hausrecht verbleiben weiterhin in der Verantwortung des Hotelbetreibers. Da die Hotelkapazitäten grundsätzlich nur für einen vorübergehenden Zeitraum in Anspruch genommen werden sollen, mietet die Stadt Köln diese nicht an. Sobald eigene Unterbringungsmöglichkeiten in den städtischen Wohnheimen wieder ausreichend zur Verfügung stehen, wird die Nutzung der Hotelplätze sukzessive abgebaut.

Bei der Auswahl der Hotel- oder Pensionsbetriebe ist die Stadt einerseits zwar auf die vorhandenen Angebote angewiesen, achtet andererseits dennoch auf eine adäquate Versorgung der dort untergebrachten Flüchtlinge, insbesondere hinsichtlich ausreichender Größe der belegten Zimmer, ausreichender Sanitäreinrichtungen, Koch- und Speisegelegenheiten, Aufenthaltsräume, aber auch auf Spielmöglichkeiten für die Flüchtlingskinder.

Die Unterbringungssituation gestaltete sich im Jahr 2013 aufgrund der Zugangszahlen als schwierig. Diese Entwicklung setzt sich fort, in den ersten sieben Monaten des Jahres 2014 wurden bereits rund 800 Flüchtlinge mehr untergebracht als Ende des Jahres 2013. Die Erweiterung der Kapazitäten stellt deshalb, insbesondere unter dem Aspekt der weiterhin steigenden Flüchtlingszahlen, eine auch für 2014 sehr dringliche Aufgabe dar.

Betreuung von Flüchtlingen

Betreut werden die in den städtischen Flüchtlingswohnheimen und Beherbergungsbetrieben untergebrachten Personen durch Heimleiterinnen und Heimleiter in den Wohnheimen selbst sowie durch sozialpädagogische bzw. -arbeiterische Fachkräfte des sozialen Dienstes des Amtes für Wohnungswesen oder dazu beauftragter Träger.

Das Ziel dieser Betreuungsarbeit ist die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Integration der Flüchtlinge, die Köln zugewiesen wurden. Hierzu gehört:

- die Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohnheimen mit dem Ziel der Integration,
- die sozialverträgliche Etablierung des Wohnheimes in der unmittelbaren Nachbarschaft und im Stadtteil und
- die Unterstützung der dazu berechtigten Wohnheimbewohnerinnen und Wohnheimbewohner bei Umzugsabsichten, um dauerhaftes Wohnen in privaten Wohnungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu erreichen.

Seit dem Ratsbeschluss vom 20.07.2004 über die Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen konnten zwar bereits 3.400 Flüchtlinge in reguläre Wohnungen vermittelt und versorgt werden. Dies führt dazu, dass in den Wohnheimen mittlerweile häufiger auch Flüchtlinge leben, die Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt adäquaten Wohnraum zu finden oder nicht in der Lage sind, den Verpflichtungen aus einem Mietvertrag nachzukommen. Dazu kommen Perso-

nen denen die Erlaubnis zum Bezug regulären Wohnraums u.a. durch die Ausländerbehörde nicht gestattet wird.

Bei diesem Personenkreis wird das Begleitungskonzept zur Integration der Flüchtlingsfamilien in Nachbarschaft und Sozialraum intensiv durch den Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen fortgeführt.

Die fachlich enge Begleitung der Bewohnerschaft ist notwendig, um den Familien perspektivisch Wege der Integration aufzuzeigen und sie dabei intensiv zu unterstützen.

Runder Tisch für Flüchtlingsfragen

Am 25.07.2003 konstituierte sich der Runde Tisch für Flüchtlingsfragen¹ zu seiner ersten Sitzung. Zum 10-jährigen Bestehen fand am 25. Juli 2013 eine Pressekonferenz im Kölner Rathaus statt und am 16. Dezember 2013 luden Herr Oberbürgermeister Jürgen Roters und der Runde Tisch für Flüchtlingsfragen zu einem Festakt im Rathaus ein.

Nach Begrüßungsworten gab es einen kurzen Rückblick auf die Anfänge durch Mitglieder der ersten Stunde, gefolgt von einem interessanten Vortrag durch Dr. Hannes Schammann von der Robert-Bosch-Stiftung zum Thema „Herausforderungen kommunaler Flüchtlingspolitik“. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch eine Podiumsdiskussion mit anschließendem lebendigem Austausch.

Das Gremium Runder Tisch für Flüchtlingsfragen arbeitet außerordentlich erfolgreich und hat in der Flüchtlingspolitik in der Stadt viel bewegt. Köln verfügt über eine beeindruckende Infrastruktur für Flüchtlinge, gestützt auf eine Vielzahl professioneller Angebote und ein breites ehrenamtliches Engagement.

Als große Herausforderung gilt es, den steigenden Flüchtlingszahlen auch in Zukunft in gleicher Weise Rechnung zu tragen.

Inhaltliche Arbeitsschwerpunkte in der dritten Arbeitsperiode (2011 – 2014) sind u.a.:

- Entwicklung von Konzepten zur Verbesserung des gestiegenen Unterbringungsbedarfs
- Verbesserung der Situation in den Flüchtlingswohnheimen
- Aktualisierung der „Leitlinien für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“.

Kooperationspartner und Vernetzung

Um den Anforderungen an eine wirtschaftliche, soziale und kulturelle/gesellschaftliche Integration von untergebrachten Spätaussiedlern, Asylbewerbern und Flüchtlingen gerecht werden zu können, arbeitet das Amt für Wohnungswesen mit weiteren (städtischen) Dienststellen, Wohlfahrtsverbänden, freien Trägern und Lobbygruppen intensiv zusammen.

Ziel ist es, nicht nur Unterkunft und Verpflegung sicherzustellen, sondern den Hilfe suchenden Personen, die überwiegend aus Herkunftsländern stammen, denen die deutschen Gesellschaftsstrukturen bisher fremd waren, über eine nachhaltige Integrationsarbeit auch die Normen und Werte der Aufnahmegesellschaft zu vermitteln.

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

¹ Bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Kirchen, der Wohlfahrtsverbände und freien Träger sowie der Verwaltung, der Politik und der Polizei.

In einigen Stadtteilen mit Flüchtlingsunterkünften sind inzwischen Netzwerke entstanden, an denen im Idealfall Vertreter von vor Ort befindlichen Schulen und Kindergärten und des zuständigen Jugendamtes, weitere Betreuer und Familienhelfer, der zuständige Bezirksbeamte der Polizei sowie Vertreter von Bürgervereinen, etc. beteiligt sind.

Zusätzlich wird eine Zusammenarbeit mit Mitarbeitern von freien Trägern und Lobbygruppen, die über eine hohe Kompetenz im Umgang mit Menschen aus fremden Kulturkreisen verfügen, ebenso umgesetzt wie die Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen, die sich derzeit in Folge des großen Engagements für Flüchtlinge aus Krisengebieten verstärkt gebildet haben.

Um dem erhöhten Hilfebedarf bestimmter Migrantengruppen besser gerecht werden zu können, sichert sich das Wohnungsamt darüber hinaus über refinanzierte Stellen bei einem Träger der Wohlfahrtspflege für die Volksgruppe der Roma die Unterstützung eines Nationworkers als Mittler zwischen den Kulturen und bei einer Selbsthilfeorganisation für Migranten für die Gruppe der Zuwanderer mit russischem Sprachhintergrund die Unterstützung einer Integrationsmittlerin.

Über den Einsatz des Nationworkers konnten insbesondere die in der gesetzlichen Bleiberechtsregelung vom 01.07.2007 vorgesehenen Möglichkeiten zur Verfestigung des Aufenthalts für seit Jahren in Köln lebende Roma und die entsprechenden Anforderungen zur Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen erfolgreich übermittelt werden.

Da nach Information des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge in Jahr 2013 unter den Asylbewerbern immer noch ca. ein Viertel aller Erstantragsteller aus den Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawien stammen, leistet der Nationworker beim Kontakt zwischen dem Klientel und den beteiligten Dienststellen wichtige Dolmetscher- und Beratungstätigkeiten.

Nach Häufigkeit der Anfragen wird das Beratungsangebot von Roma aus den Herkunftsländern Serbien, Montenegro, Bosnien und Herzegowina, Mazedonien, dem Kosovo und Kroatien sowie aus Albanien wahrgenommen. Das Hauptanliegen der Hilfesuchenden ist die Beantwortung von Fragestellungen zu ihrem aktuellen Aufenthaltsstatus.

Daneben erfolgt eine Begleitung zu Gesprächen bei der Ausländerbehörde und zu den jeweiligen Botschaften bzgl. Dokumenten- und Passbeschaffung sowie vereinzelt zum Erhalt von Durchreisepapieren zur Rückkehr in das Herkunftsland.

Weitere Hilfestellungen sind zur Klärung bei Schulproblemen der Kinder, bzgl. der Anmeldemodalitäten bei Sprachmaßnahmen, bei Vorsprachen bei der Agentur für Arbeit oder im Gesundheitsamt und beim Kontakt mit potenziellen Arbeitgebern zur Klärung des Aufenthaltsstatus vor Vertragsabschluss erforderlich. Ein nicht unerheblicher Teil der Tätigkeit besteht ebenfalls im Kontakt mit Ärzten, insbesondere bei Psychiatern, die vor Sprachproblemen bei Patienten mit posttraumatischen Belastungsstörungen stehen und bzgl. der Ausstellung von Rezepten zur Beschaffung dringend benötigter Medikamente.

Bei vielen auftretenden Problemlagen handelt es sich um Konflikte, die aufgrund der engen Belegung in den städtischen Notaufnahmen oder durch unterschiedliche Lebensweisen und -rhythmen zwischen Wohnheimbewohnern und der umgebenden Nachbarschaft entstehen.

Insofern erfüllt der Nationworker im Rahmen der Konfliktbearbeitung gleichzeitig seine klassische Aufgabe, zwischen den Alteingesessenen und den in einer fremden Sozialisation geprägten Neubürgern zu vermitteln und über ein besseres gegenseitiges Verstehen Problemlagen zu minimieren.

Durch den Einsatz der Integrationsmittlerin konnte nicht nur die Beratung und begleitenden Unterstützung von Spätaussiedlern und jüdischen Kontingentflüchtlingen deutlich verbessert, sondern auch der erhöhte Betreuungsbedarf von Migrantinnen und Migranten aus der russischen Föderation in Köln leichter aufgefangen werden.

Die Maßnahme wird in enger Kooperation mit dem Phoenix Köln e.V. je zur Hälfte bei der Stadt und dem Träger umgesetzt. In den regelmäßigen Sprechzeiten stehen Übersetzungen von Verwaltungsschreiben und Hilfestellung beim Kontakt mit anderen städtischen Dienststellen im Vordergrund. Hinzu kommen Hinweise auf z.B. kostenlose Sprachmaßnahmen oder bei Bedarf Begleitungen bei Behördengängen und Arztbesuchen.

Neben der Vermittlung in Qualifizierungsmaßnahmen wird hier auch Unterstützung bei der Wohnungssuche sowie bei älteren Menschen auch der Kontakt zu Pflegediensten und zum Übergang in seniorengerechtes Wohnen umgesetzt. Zusätzlich finden als Sonderveranstaltungen in Kooperation mit weiteren Mitarbeitern des Phoenix Köln e.V. Infoabende über das Deutsche Bildungssystem oder zum Schul- und Kindergartenbesuch statt.

Auszugsmanagement

Bereits die vom Stadtrat 2004 beschlossenen „Leitlinien für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen“ enthalten Berechnungen darüber, dass die Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnheimen für die Stadt wesentlich mehr Kosten verursacht, als die Unterbringung in regulären Wohnungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt. An diesem Grundsatz hat sich nichts geändert.

Das Projekt Auszugsmanagement wurde vom Runden Tisch entwickelt, um den Auszug hierzu berechtigter Flüchtlinge aus den städtischen Wohngebäuden im Sinne der Sozialverträglichkeit und der Kostenminimierung zu begleiten. Der Rat der Stadt Köln hat für das Projekt in seiner Sitzung am 14.07.2011 finanzielle Mittel zunächst für die Dauer von zwei Jahren bereitgestellt. Diese Mittel wurden auf drei Träger, die entsprechendes Fachpersonal rekrutierten, verteilt.

Das Projekt „Auszugsmanagement“ wurde zum 15.10.2011 ins Leben gerufen. Der Caritasverband für die Stadt Köln, das Rote Kreuz und der Kölner Flüchtlingsrat beraten seitdem Flüchtlinge in Wohnungsfragen und leisten Vermittlungsarbeit.

Dem Auszugsmanagement ist es gelungen, eine grundlegende Struktur aufzubauen, die den Auszug von Flüchtlingen aus Flüchtlingswohnheimen merklich unterstützt. Neben individuellen Beratungsangeboten wurden in zahlreichen Wohnheimen Informationsveranstaltungen durchgeführt, die die Motivation und Eigenbemühungen der Bewohner positiv beeinflusst haben. Im Zuge des Projektes konnten zudem fruchtbare Kontakte zu Maklern und privaten Vermietern hergestellt und Vorbehalte gegenüber dem Personenkreis Flüchtlinge an einigen Stellen verringert werden.

Als Herausforderungen im Alltag bestehen fort:

- Vermittlungsschwierigkeiten bei Flüchtlingen, die Sozialhilfe und Arbeitslosengeld (AsylbLG / SGB II) beziehen. Vermieter haben häufig die Erfahrungen gemacht, dass trotz Zusicherungen der Behörden die Mietkosten doch spät überwiesen werden, bzw. dass Lücken entstehen, wenn es um Nebenkostenabrechnungen geht oder sich die persönlichen Lebensverhältnisse der SGB II- und AsylbLG-Empfänger verändert haben.
- Bei bereits sehr lange in Wohnheimen lebenden Personen wird die Motivierung zum Auszug deutlich schwieriger. Sie haben sich häufig mit ihrer Situation „eingrichtet“ bzw. identifiziert. Teilweise scheint es eine echte „Hospitalisierung“ zu geben. Inwieweit hier eine Manifestation depressiver Erkrankungen und Ängste vor der neuen „Selbständigkeit“ mit einer Rolle spielen, können wir nicht in jedem Einzelfall beurteilen, aber in vielen Einzelfällen bestätigen.
- Vermieterinnen und Vermieter äußern Ängste und Bedenken bei verschiedenen Herkunftsländern oder Ethnien, z. B. gegenüber Roma. Einige Vermieterinnen und Vermieter berichten von schlechten Erfahrungen, und Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler sogar von Imageverlusten.
- Duldungen und auch (befristete) Aufenthaltstitel werden von Vermieterinnen und Vermietern sehr skeptisch betrachtet, die Angst, in Kürze die Wohnung neu vermieten zu müssen und auf Kosten sitzen zu bleiben, ist hier weiterhin hoch.
- Menschen mit einer Duldung erhalten in der Regel keinen Wohnberechtigungsschein.
- Sehr schwierig ist die Wohnungssuche für Einzelpersonen (Appartements sind in der Regel zu teuer, d.h. sie liegen über 7,25 Euro pro qm) und für Haushalte ab sechs Personen (der Wohnungsmarkt hat hier kein adäquates Angebot).
- Bedürfnisse und Wünsche der Zielgruppe decken sich nicht mit der Realität auf dem Wohnungsmarkt; hier sind durch die Beratung einige „Denkanstöße“ gemacht worden.

Bei einer Vermittlung von rund 100 Flüchtlingen in Privatwohnungen nach Ablauf der Projektgesamtdauer am 14.10.2013 sind die im Projekt eingesetzten städtischen Mittel durch entsprechende Einsparungen an Wohnheim- und Hotelkosten refinanziert.

Das „Auszugsmanagement“ vermittelte in der vereinbarten Projektphase 41 Parteien mit insgesamt 173 Personen.

Aufgrund der steigenden Zugangszahlen von Flüchtlingen, der dramatischen Unterbringungssituation und der damit verbundenen enormen Unterbringungskosten wurde daher das sehr erfolgreich verlaufende Projekt im Oktober 2013 um zwei Jahre verlängert und um eine weitere Stelle aufgestockt. Die geschlossene Leistungsvereinbarung sieht vor, dass am Ende des aktuellen Projektzeitraums von zwei Jahren insgesamt 200 Unterbringungsplätze zur Verfügung stehen, die durch das „Auszugsmanagement“ frei geworden sind.

Es ist aufgrund des bisherigen Projektverlaufs deutlich geworden, dass die städtischen Mittel als wirksame Investition dienen, um den Stadthaushalt zu entlasten. Es ist deshalb bei einer größeren Investitionssumme davon auszugehen, dass diese auch größere Einsparungen zur Folge hat.

Katastrophenschutz

Das Amt für Wohnungswesen ist nach dem Allgemeinen Evakuierungsplan der Stadt Köln für die Unterbringung, Versorgung, Verpflegung und den Transport betroffener Kölner Bürgerinnen und Bürger bei Katastrophenfällen zuständig. Daher müssen ständig Unterbringungsressourcen für diese Fälle vorgehalten werden.

Täglich kommt es zu Bränden in Kölner Wohnhäusern, bei denen nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der Brandwohnung sondern häufig auch weitere Hausbewohnerinnen und Hausbewohner in Mitleidenschaft gezogen werden, weil Schäden durch Rauch, Ruß und Löschwasser vielfach nicht nur die Brandwohnung eines Hauses vorübergehend unbewohnbar machen. Diese Wohnungen müssen von Spezialfirmen gereinigt und von Grund auf renoviert werden, durch Ruß zerstörte Einrichtungsgegenstände müssen entsorgt und ersetzt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen können sich über Wochen hinziehen, in denen die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nicht nutzen können und auf Ausweichquartiere angewiesen sind. Wer keine Verwandten oder Freunde in Köln hat, bei denen er in dieser Zeit unterkommen kann, erhält umfangreiche Hilfen durch die Stadt Köln.

Das Amt für Wohnungswesen stellt seit fast 20 Jahren in einem Appartementhaus im Stadtteil Raderthal Wohnraum für solche Notfälle bereit. Bürgerinnen und Bürger, die wegen Brand, Hochwasser oder anderer Ereignisse vorübergehend auf Hilfe bei ihrer Wohnungs-

versorgung angewiesen sind, finden hier eine Bleibe, die mit allem Nötigem ausgestattet ist.

In sieben voll eingerichteten Appartements können bis zu 42 Menschen gleichzeitig aufgenommen werden. Hier findet sich vom Bett bis zur Kaffeemaschine alles Notwendige für den Aufenthalt. Windeln und Babynahrung sind genauso vorhanden wie ein kleiner Lebensmittelvorrat für die ersten Stunden, in denen man sich in der neuen Situation orientieren muss.

Wer seine Wohnung bei einem Brand verlassen muss, kommt in der Regel ohne Gepäck, oft sogar ohne Geldbörse oder nur unzureichend bekleidet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen helfen bei allen Sorgen, die sich in dieser Situation ergeben, weiter. Sie unterstützen bei der Beschaffung finanzieller Hilfen, bei der Versorgung mit Medikamenten oder Kleidung, organisieren Arzttermine und Fahrtendienste für Schulkinder. Schon während dieses Aufenthaltes soll somit die Chance bestehen, den gewohnten Alltag rasch wieder aufnehmen zu können.

Wenn die traumatischen Ereignisse nicht verarbeitet werden können, wird in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt psychologische Unterstützung vermittelt. Und wer nach den belastenden Erlebnissen nicht mehr in die vorherige Wohnung zurückkehren kann, wird bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt.

Im vergangenen Jahr haben 31 Kölnerinnen und Kölner, darunter sieben Kinder, teilweise über mehrere Wochen dieses Angebot der Stadt genutzt.

Die Einrichtung zur Unterbringung von bis zu 500 evakuierten Kölner Bürgerinnen und Bürgern in der Boltensternstraße musste – glücklicherweise – für diesen Zweck im letzten Jahr nicht in Betrieb genommen werden.

Das Amt für Wohnungswesen ist Mitglied von verschiedenen Gremien und Arbeitskreisen, in denen die Planungen und Vorbereitungen der Stadt Köln auf den Ernstfall weiterentwickelt und optimiert werden.

Unterbringungsressourcen

Das Amt für Wohnungswesen verwaltete im Jahr 2013 rund 2.900 Wohneinheiten in 387 (381) Objekten. Die

Gebäude liegen verteilt im gesamten Stadtgebiet an insgesamt 128 (121) Standorten.

Rund zwei Drittel der Objekte befindet sich in städtischem Besitz, ein Drittel ist durch die Stadt angemietet.

Es wird ein breites Spektrum an Ressourcen betrieben, das vom Einfamilienhaus bis zur Großwohnanlage mit 87 Wohneinheiten die unterschiedlichsten Objekttypen und Baualterklassen umfasst. Hierdurch ist es möglich, dezentral verschiedenste Zielgruppen bedarfsgerecht und sozialverträglich mit Wohnraum zu versorgen.

Seit 2006 wurde das Neu- und Umbauprogramm für städtische Sozialhäuser wieder belebt. Das Programm zielt auf Gebäude, die nach Ende des zweiten Weltkrieges in Einfachstbauweise errichtet worden sind und deren Zustand und Ausstattungsstandard für Wohnzwecke kaum noch geeignet ist. Die Häuser verfügen nicht über Wohnungen, sondern über einzelne Unterkünfte ohne Heizung, eigenes Bad oder ausreichende Elektro- und SanitärAusstattung. Gemeinschaftstoiletten und -duschen sind an zentralen Treppenhäusern gelegen.

Dank der zugrunde liegenden Ratsbeschlüsse konnten 2013 weitere Gebäude dieses Standards aufgegeben (siehe „Sanierungs- und Neubauprogramm“) und die Zahl dieser Häuser auf elf gesenkt werden.

Insgesamt lag die Zahl der Häuser ohne abgeschlossene Wohneinheiten bei 38, wovon der überwiegende Teil als Wohnheime für Flüchtlinge betrieben wurde.

Aufgrund unterschiedlicher Gebäudetypen und des teilweise schwierigen Klientels in den Einrichtungen ist an einer Vielzahl der Objekte ein hoher Abnutzungsgrad zu verzeichnen, dies insbesondere in Wohnheimen und Einrichtungen ohne abgeschlossene Wohneinheiten. Identifikation mit der Wohnsituation und entsprechendes Wohnverhalten steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Unterbringungsstandard. In Einrichtungen, deren Bewohnerinnen und Bewohner über keinen gesicherten Aufenthaltsstatus oder ausreichende Privatsphäre verfügen, zeigen sich außerordentlich hoher Verschleiß an Gebäuden und Inventar, erhebliche Vandalismusschäden und überdurchschnittlicher Bedarf an Müll-/Sperrmüllentsorgung sowie Reinigungsbedarf. Die starke Fluktuation in diesen Objekten verstärkt diese Phänomene.

Laufender Personaleinsatz ist erforderlich, um die ständige Betriebsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und den Brandschutz in den Objekten sicherzustellen, in denen der Stadt eine besondere Fürsorgeverpflichtung für die untergebrachten, oft multiproblematischen Haushalte obliegt.

Die Ausweitung der Ressourcen für Flüchtlinge führte im Jahr 2013 auch in diesem Bereich zu besonderen Herausforderungen: Unter sehr hohem Zeitdruck mussten umfangreiche Aufträge zur laufenden baulichen Instandhaltung und Instandsetzung der Einrichtungen sowie Vergaben für Beschaffungen und Bestellungen getätigt werden. Ohne diese wäre die Versorgung der zusätzlich unterzubringenden Flüchtlinge nicht möglich gewesen. Hierzu gehört z.B. die Kontrolle der Verkehrssicherheit von Elektroinstallationen bei allen durch Fluktuation frei gewordenen Unterkünften, die Bereitstellung von allen notwendigen Einrichtungsgegenständen wie Betten und Matratzen und vieles mehr.

73 % aller betreuten Objekte verfügen über eine Heizung, wobei die Systeme teilweise aus den 70er Jahren stammen und aus heutiger Sicht als unwirtschaftlich und ökologisch bedenklich bewertet werden müssen.

Insbesondere im Bereich des energetischen Standards besteht bei einer Vielzahl der städtischen Gebäude noch Nachholbedarf. Die notwendigen Anpassungen an Standards, denen sich auch die Stadt Köln aus Gründen des Klimaschutzes verpflichtet sieht, erfolgt schrittweise, soweit die hierfür benötigten Mittel aufgebracht werden können.

Wohnen als Integrationsfaktor

Das Amt für Wohnungswesen stellt in erster Linie eine angemessene und bedarfsgerechte Unterbringung von Menschen in der Stadt Köln sicher, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden. Um diese Menschen in den Wohnungsmarkt zu reintegrieren bzw. die neu zugezogenen Flüchtlinge mit dauerhaftem Aufenthaltsstatus erstmalig zu integrieren, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- ein dem Umfeld entsprechendes äußeres Erscheinungsbild der Wohnanlagen,
- die Integration der Wohnanlagen in die Nachbarschaft,
- die Zuschreibung der Adresse zu einem bestimmten Personenkreis zu verhindern und

– ein kundenorientiertes, transparentes Verwaltungshandeln mit klaren Rechten und Pflichten.

In allen Handlungsfeldern wird mit verschiedenen Maßnahmen an der Umsetzung dieser Voraussetzungen gearbeitet. So arbeitet zum Beispiel der Soziale Dienst an der Vernetzung im Sozialraum, der Objektservice am Standard und Erscheinungsbild der Objekte und die Abteilung für Mietangelegenheiten an einer zügigen und verständlichen Regelung von Vertragsangelegenheiten mit persönlichen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern.

Zusätzlich stehen diese Wohnungen auch anderen Interessentinnen und Interessenten offen, z. B. dringend Wohnungssuchenden, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle des Amtes für Wohnungswesen gemeldet sind und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Eine „gemischte“ Belegung der Objekte fördert und erleichtert die Reintegration der vormals vom Wohnungsmarkt ausgegrenzten Personen. Die soziale Kontrolle hinsichtlich akzeptiertem bzw. nicht akzeptablem Wohnverhalten verändert sich und eine Zuschreibung der Adresse als „Sozialhaus“ oder „Obdachlosensiedlung“ erfolgt nicht mehr (siehe hierzu „Konzept Drittelbelegung“).

In 58 der vom Amt für Wohnungswesen verwalteten Objekte waren Flächen an verschiedene freie Träger und soziale Einrichtungen vermietet. Genutzt werden diese Räumlichkeiten für Kindertagesstätten, betreute Wohnprojekte für besondere Zielgruppen, Projekte bürgerschaftlichen Engagements u.a. Dies sichert eine soziale Infrastruktur, die teilweise zur Integration und Stabilisierung der Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Wohneinrichtungen beiträgt, teilweise aber auch weit über die direkt angrenzende Nachbarschaft die Versorgung oder Betreuung bestimmter Nutzergruppen sichert (z. B. mit einer Drogenberatungsstelle oder einem Frauenwohnheim).

Außenwirkung von Wohnanlagen

Viele Menschen neigen dazu, andere anhand ihres Äußeren einzuschätzen. Zu diesem Äußeren gehört auch das Haus oder die Wohnanlage, in der sie wohnen. Entspricht das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage zumindest dem des nachbarschaftlichen Umfeldes, verbessert sich die Akzeptanz dieser Nachbarn für die

Bewohnerinnen und Bewohner, die Integration wird gefördert. Gleichzeitig steigt auch die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und Vandalismusschäden nehmen ab.

Das Amt für Wohnungswesen setzt in den verwalteten Ressourcen je nach Lage und örtlichen Gegebenheiten verschiedene Maßnahmen um, mit denen die Außenwirkung verbessert wird:

- Klare und ansprechende Strukturierung der Außenanlagen auch unter Aspekten der Kriminalprävention.
- Sorgfältige Farbgestaltung bei im Rahmen der Bauunterhaltung anfallenden Fassadensanierungen.
- Müllvermeidung und konsequente Müllbeseitigung.
- Regelmäßige Pflege der vorhandene Grünanlagen.
- Installation von Gemeinschaftssatellitenanlagen zur Verhinderung von „Schüsselwäldern“.
- Aktive Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern an Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, um die Identifikation zu erhöhen und dadurch die Vandalismusbereitschaft einzugrenzen.

Ressourcenmangel

Die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln auf Grundlage des Ordnungsbehördengesetzes und des Flüchtlingsaufnahmegesetzes kann mit den bestehenden Ressourcen kaum noch sichergestellt werden. Die enormen Zugänge an Flüchtlingen in 2013 hatten zur Folge, dass alle 32 über das Stadtgebiet Köln verteilten Flüchtlingswohnheime vollständig belegt waren und ständig zusätzliche Hotelkapazitäten für bis zu 800 Personen herangezogen werden mussten.

Im September 2013 wurde zur Behebung des Ressourcenmangels eine wöchentlich tagende „Task-Force Flüchtlingsunterbringung“ unter Leitung des Dezernates für Soziales, Integration und Umwelt durch Oberbürgermeister Roters mit allen beteiligten städtischen Ämtern eingerichtet. Ihre Aufgabe ist es, sehr kurzfristig erforderliche Entscheidungen in Bezug auf die Schaffung von z.T. auch nur vorübergehenden Unterbringungsmöglichkeiten zu treffen. Hierbei ist die große Bedeutung der Einhaltung menschenwürdiger Unterbringungsstandards in Köln, der großen hauswirtschaftlichen Folgen und der Auswirkungen der Unterbringung auf die soziale Stabilität der Stadt zu berücksichtigen.

Im Dezember 2013 wurde erstmalig eine Prognose über die vermutete Flüchtlingsentwicklung der nächsten zwei Jahre aufgestellt. Grundlage hierfür waren die Zu- und Abgangszahlen der davor liegenden 24 Monate und Einschätzungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge. Die Prognose sah einen monatlichen Anstieg von 65 Personen in 2014 und einen Anstieg um 70 Personen pro Monat für 2015 vor. In den ersten Monaten des laufenden Jahres musste diese Prognose aufgrund der steigenden Zugangszahlen ständig nach oben korrigiert werden, so dass Mitte des Jahres mit einem monatlichen Anstieg von 110 zusätzlich unterzubringenden Personen für 2014 und von 120 Personen für 2015 zu rechnen ist.

Zur Sicherung der Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung wurde ein Bündel von Maßnahmen eingeleitet und teilweise bereits umgesetzt:

- Sanierungsmaßnahmen in Bestandsobjekten
- Akquirierung von Wohnungen und Gebäuden
- Erweiterung der Notaufnahmekapazitäten
- Regelmäßige Abfrage nach geeigneten Objekten bei Kölner Immobilienmaklern
- Prüfung bei allen städtischen Dienststellen und stadtnahen Gesellschaften nach Objekten oder bebaubaren Grundstücken
- Erarbeitung von Planungs- und Baubeschlüssen für den Neubau von Wohnheimen und Wohngebäuden für Flüchtlinge
- Weitere Akquise von Hotelplätzen zur Vermittlung an Flüchtlinge

Im Rahmen der Objektakquise wurden weitere Anzeigen in den Printmedien veranlasst, rund 250 Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler abgefragt und Internetrecherchen nach geeigneten Immobilien durchgeführt. Außerdem wurden die Liegenschaftsverwaltungen der Stadt Köln, des Landes und des Bundes, die Stadtwerke Köln und die Häfen Köln um Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Objekten gebeten. Soweit erkennbar war, dass die Immobilienangebote zur Wohnversorgung geeignet waren, wurden Anmietungsverhandlungen aufgenommen, bei allen

übrigen wurden die Prüfungen der Nutzungsmöglichkeiten durchgeführt, insbesondere ob z. B. gewerbliche Objekte einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Die Resonanz war insgesamt leider nur dürftig und der Bedarf konnte hierüber nur in geringem Umfang gedeckt werden.

Die Notaufnahme Herkulesstraße wurde weiter ausgebaut und ein Wohnheim speziell für ein Kontingent syrischer Flüchtlinge angemietet. Bereits 2013 wurden die Anmietung und der Umbau eines ehemaligen Bürogebäudes eingeleitet, so dass dieses zwischenzeitlich belegt werden konnte.

Des Weiteren wurde die verstärkte Prüfung von Grundstücken auf die Eignung zur Bebauung mit konventionellen oder temporären Unterbringungseinrichtungen für Flüchtlinge eingeleitet.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 die Planung eines Wohnhauses für Flüchtlinge in konventioneller Bauweise in der Josef-Kalscheuer-Straße mit ca. 15 Wohnungen zwischen 60 qm und 105 qm mit zwei bis fünf Zimmern und jeweils eigenen Küchen und Bädern beschlossen.

Sanierungs- und Neubauprogramm

Das Neu- und Umbauprogramm für die städtischen Sozialhäuser zur Unterbringung und Integration von obdachlosen Kölner Bürgerinnen, Bürgern und Familien wird weiter fortgesetzt. Die maroden städtischen Sozialhäuser werden abgerissen und durch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ersetzt oder durch Sanierung wieder Wohnzwecken zugeführt. Hierfür werden zinsgünstige Landesdarlehen in Anspruch genommen, die in Höhe von 65 bis 70 % der Baukosten bewilligt werden.

Bis zum 31.12.2013 konnten die nachfolgend aufgeführten zwei Neubauprojekte mit 71 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von 10,02 Mio. Euro erstellt werden.

	Wohneinheiten	Wohnfläche in qm	Bezugsfertigkeit
Bonner Str., 50968 Köln	47	2.990	01.07.2013
Kulmbacher Str., 51103 Köln	24	1.650	01.12.2013



Foto: Bonner Straße in Köln-Marienburg



Foto: Kulmbacher Straße in Köln-Höhenberg

Die nachfolgenden Neubauvorhaben wurden im Frühherbst 2012 begonnen und werden voraussichtlich Anfang 2015 bezugsfertig erstellt sein.

Dadurch werden weitere 47 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 7,8 Mio. Euro erstellt.

	Wohneinheiten	Wohnfläche in qm	geplante Bezugfertigkeit
Augsburger Str., 51105 Köln	16	1.265	31.05.2015
Berliner Str., 51063 Köln	31	1.810	31.05.2015

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 einen Beschluss zur Begrenzung der Bau- und Folgekosten gefasst. Danach ist bei zukünftigen Bauvorhaben im Neubau- und Sanierungsprogramm für

städtische Sozialhäuser von einer rollstuhlfahrgerechten Ausstattung und vom Einbau eines Aufzugs abzusehen. Auch soll die energetische Planung auf Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) erfolgen.

	Wohneinheiten	Wohnfläche in qm	geplante Bezugfertigkeit
Morkener Str., 50767 Köln	18	1.330	31.05.2016
Wikingerweg, 51061 Köln	16	1.130	01.02.2016

In Anbetracht dieser Beschlusslage wurden die Planungen für die Bauvorhaben überarbeitet, so dass die ursprünglich für 2012 geplante Vorlage der Baubeschlüsse erst in 2013 erfolgte.

Das Projekt Mündelstraße mit 24 geförderten Wohnungen wurde zurück gestellt, da es zurzeit als Flüchtlingswohnheim genutzt wird und aufgrund des Ressourcenmangels nicht freigesetzt werden kann.

Durch die Gewährung der zinsgünstigen Landesdarlehen ist der Mietpreis für die Dauer von 20 Jahren gebunden und die Wohnungen können zu einem Mietpreis von 5,25 Euro pro qm Wohnfläche an berechtigte Familien und Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermittelt werden. Der Mietpreis ist damit im Vergleich zu anderen Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere dem freifinanzierten Wohnraum, außerordentlich günstig.

Konzept Drittelbelegung

Die Neubauprojekte werden grundsätzlich als Integrationsobjekte geplant. Durch ihren zeitgemäßen Wohnstandard sind sie grundsätzlich für Kölner Wohnungssuchende von Interesse, die beim Amt für Wohnungswesen als dringend wohnungssuchend gemeldet sind, über einen Wohnberechtigungsschein verfügen

und aus der Nachbarschaft des Objektes kommen. Für die Erstbelegung der Neubauobjekte wurde das Konzept der integrativen Belegung entwickelt. Die Integrationsobjekte werden

- zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürgerinnen und Bürger,
- zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt und
- zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil

vermittelt.

Durch diese gesteuerte Belegung entwickelt sich eine gegenseitig stabilisierende Mieterschaft und das Objekt, wie auch seine Mieterinnen und Mieter, sind in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und akzeptierter Teil des Sozialraumes. Der Personal- und Betreuungsaufwand für die Verwaltung der Objekte kann daher nach einer gewissen Anlaufzeit reduziert werden.

Aus diesem Grund ist die Fortführung des integrativen Belegungskonzeptes mit gleichen prozentualen Anteilen auch für alle weiteren Erstbelegungen von Neubauten notwendig.

Beiträge der Kooperationspartner



Mieterverein Köln – bezahlbarer Wohnraum in Köln wird immer knapper

Mit Sorge beobachtet der Mieterverein Köln die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum, den Durchschnittsverdiener, Rentnerinnen und Rentner, Familien mit Kindern sich noch leisten können, wird immer knapper. Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen verringert sich stetig. Der Neubau mit öffentlich geförderten Wohnungen fängt die Zahl der aus der Bindung fallenden Wohneinheiten nicht auf.

Diese Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führt auf der anderen Seite zu einem weiteren Mitgliederzuwachs bei uns. Das dritte Jahr hintereinander wurde die Rekordzahl des Vorjahres bei der Aufnahme neuer Mitglieder überschritten.

Erstmalig in der Geschichte des Mietervereins wurden 2013 7.248 neue Mitglieder aufgenommen. Am 31. Dezember 2013 zählte der Mieterverein Köln 65.929 Mitglieder. Er ist nach Berlin und Hamburg der drittgrößte Mieterverein im Deutschen Mieterbund.

Aus der Rechtsabteilung

38.776 persönliche Beratungstermine in der Rechtsabteilung standen den Mitgliedern des Vereins im Jahr 2013 zur Verfügung. Spitzenreiter bei den Beratungsthemen waren nach wie vor Fragen zu Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mit 13.100 Fällen. Fragen zu Wohnungsmängeln und möglichen Mietminderungen waren 7.704 mal Gegenstand in Beratungsgesprächen.

Den dritten Platz in der Statistik nehmen Fragen zur Mieterhöhung mit 2.840 Fällen ein, wobei gegenüber dem Jahr 2012 hier eine Steigerung von mehr als 600 Fällen zu verzeichnen war. Zwar hatte der im Januar 2013 veröffentlichte neue Mietspiegel für das Stadtgebiet Köln erfreulicherweise nicht zu einer Flut von Mieterhöhungen geführt. Gleichwohl haben viele Vermieter von der Möglichkeit einer Mieterhöhung Gebrauch gemacht, vielfach auch im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung.

Gerade hier ergeben sich für Mieterinnen und Mieter große Probleme, weil in der Regel Modernisierungen und die sich hieraus ergebende Mieterhöhung stärker zu Buche schlagen und nicht selten die Gefahr mit sich bringen, dass die Wohnung für die Mieterinnen und Mieter nach Abschluss der Modernisierung nicht mehr bezahlbar bleibt.

Fragen zur Kautionsrückzahlung, Schönheitsreparaturen und Überprüfungen von Mietverträgen waren ebenfalls sehr häufig Beratungsthemen.

In 1.517 Beratungsfällen kam es zu einem Rechtsstreit, wobei in 286 Verfahren die von uns vertretenen Mitglieder aktiv als Kläger aufgetreten sind. Hier ging es in der Regel um Kautionsrückzahlungen oder um Mängelbeseitigungen.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Der Mieterverein Köln war auch 2013 ein gefragter Gesprächspartner der Medien, sei es zu Themen wie dem neuen Mietrecht, wohnungspolitischen Fragen im Rahmen des Bundestagswahlkampfes oder aktuellen Urteilen auf örtlicher Basis. Mehr oder weniger regelmäßig wurden wir in Zeitungen zitiert oder waren Gesprächspartner in Radiointerviews oder bei Fernsehberichten.



Foto: Bürogebäude des Mietervereins Köln



Wohnungspolitische Forderungen

Auch die Lobbyarbeit auf politischer Basis nahm einen starken Anteil in der Vereinsarbeit ein. So haben wir uns in den Ausschüssen und Gremien der Stadt Köln vorrangig eingesetzt für eine verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau, für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, die Weiterentwicklung von Siedlungen der 1950-er und 1960-er Jahre, ein kommunales Wohnbauförderungsprogramm und nicht zuletzt an dem Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle bei der Verwaltung.

Ausblick 2014

Für das Jahr 2014 erwarten wir eine Verstärkung der Investitionsbereitschaft im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hier ist nicht nur die stadteigene Wohnungsgesellschaft GAG gefordert, sondern appellieren wir an alle Wohnungsbauunternehmen und insbesondere an die in Köln tätigen Wohnungsbaugenossenschaften. Neubau ist dringend erforderlich auf breiter Basis.

Ebenso appellieren wir an die Bereitschaft, notwendige Modernisierungen und Anpassungen an den energetischen Standard im Bestand vorzunehmen. Hier kann aber der mögliche Spielraum für Mieterhöhungen nicht voll ausgenutzt werden. Dies führt letztendlich für viele Mieterinnen und Mieter zum Verlust der Wohnung, weil die höhere Miete den wirtschaftlichen Rahmen sprengt. Die Wohnungswirtschaft ist gefordert, keine Gewinnmaximierung zu betreiben, sondern mögliche Mieterhöhungen auf einem sozialverträglichen Niveau zu begrenzen.

Regulierung muss sich im Rahmen halten Der Wohnungsbau in Köln kommt nicht von selbst

Wohl in weiser Voraussicht hatte der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein das Jahr 2013 zum „Jahr des Wohnens“ ausgerufen. Er sollte Recht behalten, denn in der Tat beherrschte das Wohnen wie kein anderes Thema vor allem die mediale Öffentlichkeit. Auch die Bundestagswahl hatte das Thema „Wohnen“ auf der Agenda und strahlte so bis in die kommunalpolitischen Ebenen aus.

Dabei war die gesteigerte Aufmerksamkeit beim Thema Wohnen auch dringend geboten, zeichneten sich die Probleme bei der kommenden Wohnraumversorgung nicht erst seit gestern ab. Vielmehr hatte u.a. der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein schon im Jahre 2010 mittels einer Studie des IW Köln darauf hingewiesen, dass die Baufertigstellungen dem durch Bevölkerungszuwachs hervorgerufenen Wohnraumbedarf in keiner Weise gerecht werden. Die aufkommende Diskussion hat auch dazu geführt, dass sich vermehrt wissenschaftliche Einrichtungen dem Thema nun annahmen und so wichtige Erläuterungen und Argumente der Debatte hinzufügen.

Angespannte Teilmärkte

Viele wissenschaftliche Einrichtungen und Institute haben sich mit der Analyse des Wohnungsbestandes beschäftigt. Dabei zeigte sich, dass es in vielen Städten, so auch in Köln, keine allgemeine Wohnungsnot gibt, sondern die Anspannung vor allem auf bestimmten Teilmärkten herrscht. So waren Steigerungsraten von über 30 Prozent bei der Neuvermietung demnach nur auf wenige Stadtteile beschränkt. Vor allem die nördlichen und rechtsrheinischen Gebiete gehörten zu den preislich gemäßigten Regionen im Stadtgebiet. Auch neuste Erhebungen (z.B. KSK Köln) bestätigen diese Aussagen. Im nationalen Vergleich der Millionenstädte bewegt sich das Preisniveau in Köln auf einem unteren Niveau.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat sich auf die Fahnen geschrieben, aktiv an der Lösung dieser vielschichtigen Probleme mitzuarbeiten. Er analysiert

nicht nur die Lage am Wohnungsmarkt und weist auf Fehlentwicklungen hin, sondern initiiert und engagiert sich in Projekten, die geeignet sein können, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Aktivitäten des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins

10 Punkte Programm

Der Verein hat Mitte 2013 ein 10 Punkte Programm erarbeitet, mit dem er Politik und Verwaltung Denkanstöße lieferte, um der angespannten Wohnungslage Herr zu werden. So ging es vor allem um die Aktivierung innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau, die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren oder auch ein neues Denken im Wohnungsbau an sich. Vor allem aber postulierte der Verein die Forderung, die Siedlungsfläche der Stadt zugunsten des Wohnungsbaus zu erweitern. Aus Sicht des Vereins ist der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, der vor allem durch den Zuzug in das Stadtgebiet bedingt ist, nicht nur durch die Bebauung von bereits vorhandenen, innerstädtischen Flächen zu befriedigen. Dem im Stadtentwicklungskonzept prognostizierten Bedarf von rund 50.000 Wohnungen müsste gemäß der Bevölkerungsprognosen in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein entsprechendes Angebot gegenüber stehen, möchte man den Zuzug auch im Stadtgebiet unterbringen. Schafft man das nicht, so wird nicht nur der Druck am Kölner Mietwohnungsmarkt steigen, sondern auch das Umland in Zugzwang bringen. Schon heute ist im Umland von Köln eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten.

Wohnraum schaffen, Leerstand vermeiden – ein Kooperationsmodell mit der Stadt

Auf großes Interesse ist die Initiative „Leerstand vermeiden, Wohnraum schaffen“ gestoßen, die der Verein mit den Stadt Köln initiiert hat. In Kooperation mit dem Wohnungsamt und dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln sollen vor allem private Eigentümer dazu ermuntert werden, leerstehende Ladenlokale und Büroräume in Wohnraum umzuwandeln. Der mediale Auftakt hatte im Jahr 2012

stattgefunden. In 2013 befand sich das erste Pilotprojekt, für das der Verein einen Baukostenzuschuss von 3.000 Euro ausgelobt hatte, in der Umsetzungsphase.

Veedelshausmeister

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist seit 2011 Mitglied im Wohndialog Kalk-Nord, der sich die Quartiersaufwertung zur Aufgabe gemacht hat. In diesem Rahmen hat der Wohndialog für den Bereich Kalk-Nord einen „Veedelshausmeister“ installiert. Aufgabe ist vor allem die Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum sowie die Förderung des Zusammenlebens der Bewohner des Veedels. Der Einsatz hat erstaunliche Erfolge hervorgebracht. Der öffentliche Raum in Kalk-Nord ist erheblich ansehnlicher geworden, was vor allem bei den Anwohnern auf große Zustimmung stößt und die Bindung zu ihrem Quartier stärkt.

Barrierearmut fördern

Vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in der Bevölkerung nimmt das Thema „barrierearmes Wohnen“ eine besondere Bedeutung bei der zukunftsorientierten Ausrichtung der Kölner Wohnungswirtschaft ein. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hatte sich daher zusammen mit der GAG bei einem Pilotprojekt zum barrierearmen Bauen in Köln engagiert. Die Ergebnisse liegen vor. Leider hat sich gezeigt, dass bei der vorherrschenden Vermietungssituation die Barrierearmut kein zwingendes Ausstattungsmerkmal sein muss. Darüber hinaus lassen sich viele Umbaumaßnahmen unter Renditegesichtspunkten nicht mehr rechtfertigen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein bekräftigt aber weiterhin seine Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf diesem Gebiet. Für seine Mitglieder führt der Verein schon jetzt Informationsveranstaltungen oder auch konkrete, bauliche Beratungen durch.

Vor allem der Verbleib in der eigenen Wohnung kommt nicht nur den älteren Menschen zugute, sondern stärkt auch in ihrer angestammten Umgebung das Zusammenleben in einem Stadtviertel.

Politische Auseinandersetzung

Überregulierter Wohnungsmarkt schreckt Investoren ab

Die in der Politik geäußerte Meinung, unter den bestehenden Rahmenbedingungen werde es auf jeden Fall ausreichend Wohnungsbau geben, hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein für problematisch, wenn nicht sogar gefährlich. Investoren und Bestandshalter sehen sich vor allem auf dem so dringend benötigten Mietwohnungsmarkt erheblichen Einschränkungen ausgesetzt. Nicht nur auf Bundes-, sondern auch auf Landes- und Kommunalebene sind für die kommende Zeit massive Restriktionen geplant. Dabei mag jedes einzelne Instrument für sich gesehen seine Berechtigung haben, in der Summe jedoch stellen sie für viele Immobilieneigentümer und Investoren einen nicht mehr hinnehmbaren Einschränkung in der Verwertung ihres privaten Eigentums dar.

Kooperatives Baulandmodell

Im Jahr 2013 wurde in Köln das „Kooperative Baulandmodell“ diskutiert, welches mittlerweile auch beschlossen ist. Größere Bauprojekte werden demnach nur noch dann zugelassen, wenn diese einen Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau enthalten. Der geförderte Wohnungsbau ist ein wichtiges Mittel, um bedürftige Haushalte mit Wohnraum versorgen zu können. Er wird jedoch nicht annähernd dafür sorgen können, dass bei Beibehaltung des derzeitigen Baufertigstellungsniveaus der Wohnungsmarkt merklich entspannt wird und alle Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auch eine entsprechende Wohnung erhalten können. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat seine Bedenken geäußert, ob dieses Modell den gewünschten Erfolg bringen wird, da es aus seiner Sicht Investoren abschrecken könnte und darüber hinaus den freifinanzierten Wohnraum in den betroffenen Projekten verteuern wird.

Leerstandsverordnung

Die Stadt hat mittlerweile eine Satzung erlassen, die den Leerstand und die Zweckentfremdung von Wohnungen genehmigungspflichtig macht. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hält die in Köln herrschende Leerstandsquote von 1 – 2 Prozent für einen Markt normal und lebenswichtig. Objekte, die einer Sanierung unterzogen werden, stehen zwangsläufig leer. Vor allem private Vermieter sanieren Wohnung für Wohnung, so wie gerade die Finanzmittel ausreichen. Wird der Leerstand und damit die einfache Sanierung mit formalistischen Barrieren versehen, so wird die Sanierungsquote in Köln noch weiter ins Hintertreffen geraten. Mehr Regulierung wirkt darüber hinaus auch hier für jeden Marktteilnehmer abschreckend.

Wohnungsaufsichtsgesetz

Kritische Anmerkungen hatte der Verein auch zum Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes. Für vernachlässigte Wohnungsgroßanlagen gedacht ist es nach so pauschal gehalten, dass es der Verwaltung massive Eingriffsrechte in jedes Mietverhältnis erlaubt, auch in das von privaten Kleinvermietern. Nach Meinung des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins berücksichtigen manche Regelungen nicht ausreichend das Eigentumsrecht des privaten Immobilieneigentümers.

Erhaltungssatzungen

Auch eine Diskussion im Jahre 2013 war die politische Forderung zur Einführung von Erhaltungssatzung. Dabei können dem Investor Vorgaben gemacht werden, wie er z.B. seine Gebäude oder seine Wohnung zu renovieren hat. Der Gefahr von Luxussanierungen zur Verdrängung von langjährigen Mietern im großen Stil wird derzeit vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein widersprochen. Vielmehr findet sich der Vermieter zum einen einem erheblichen Druck zur energetischen Sanierung ausgesetzt. Zum anderen sind von Seiten der Mieter die Ansprüche an die Wohnräume erheblich gestiegen. Parkett- oder Laminatboden sind schon lange kein Luxus mehr. Auch der Einbau von Küchenzeilen durch den Vermieter wird immer mehr gewünscht.



Mietpreisbremse

Sowohl Land als auch Bund haben eine Mietpreisbremse beschlossen, die auch für das Stadtgebiet Köln greifen wird. Interessenverbände, namhafte wissenschaftliche Einrichtungen wie auch die Deutsche Bundesbank haben darauf hingewiesen, dass die Mietpreisbremse sich massiv auf die Investitionsbereitschaft auf dem deutschen Wohnungsmarkt auswirken wird. Politisch gesehen ist sie trotzdem gewollt und wird wohl auch kommen.

Zahlen aus dem Verein

Der Verein führte im Jahr rund 20.000 persönliche Beratungen in vier Geschäftsstellen durch. Dazu kommen noch rund 30.000 Beratungen am Telefon.

Der Verein beschäftigt 20 Vertragsanwälte, dazu noch einen Architekten, eine Energieberaterin und eine Steuerberaterin. Angeboten werden Rechts-, Bau-, Energie- und Steuerberatung. Ein umfangreiches Leistungssortiment (u.a. Immobilienvermittlung, Hausverwaltung, technische Dienstleistungen) durch die beiden Tochtergesellschaften Verlags- und Service GmbH und Immobilien GmbH ergänzt das Angebot des Vereins.

Derzeit schenken dem Verein über 25.000 Mitglieder ihr Vertrauen.

Seit 100 Jahren eine feste Größe

Es war ein großes Jubiläum, das 2013 im Mittelpunkt stand. 100 Jahre alt wurde die GAG und hat diesen besonderen Geburtstag an vielen Stellen der Stadt mit den Menschen in ihren Siedlungen gefeiert. Dabei wurde einmal mehr die besondere Verantwortung der GAG gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern deutlich. Eine Verantwortung, die sich in der außergewöhnlichen Gründungsidee zeigte, die sich in den zahlreichen Bauvorhaben manifestiert und die zu vielen sozialen Projekten und Aktivitäten für die Menschen in den Quartieren führt. Mit rund 42.000 Wohnungen verfügt Kölns größte Vermieterin über ein stabiles Fundament, um dieser Verantwortung gerecht zu werden – in der Vergangenheit, in der Gegenwart und natürlich auch in der Zukunft für weitere Menschen in dieser Stadt. Denn auch im Jubiläumsjahr wurde die GAG ihrer Verantwortung, neuen Wohnraum zu schaffen und vorhandenen in einem zeitgemäßen Zustand zu halten, mit vielen Projekten gerecht.

Historisches Erbe im neuen Glanz

Viel wurde im Jubiläumsjahr von Geschichte und dem verantwortungsvollen Umgang mit dem historischen Erbe gesprochen. In der Rosenhofsiedlung in Köln-Bickendorf war beides greifbar. Nach acht Jahren war die Modernisierung einer der ältesten GAG-Siedlungen abgeschlossen. Im Mittelpunkt der Arbeiten stand eine energetische Sanierung, bei der durch die Dämmung der Fassaden, der Keller und der Dachböden sowie durch neue Fenster eine deutlich bessere Energieeffizienz erreicht wurde. Die sanierten Gebäude erfüllen nun die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Gleichzeitig wurde aber auch in enger Abstimmung mit dem Stadtkonservator der ursprüngliche Zustand der Siedlung wieder hergestellt. Fachleute analysierten den vorhandenen Putz und bildeten ihn anhand der dabei ermittelten Rezeptur originalgetreu nach. Das ursprüngliche Gestaltungskonzept mit den Farbtönen Weiß und Ocker wurde ebenso rekonstruiert wie die Sprossenfenster aus den Anfangsjahren der Siedlung.



Waldbadviertel in Köln-Ostheim

Die Rosenhofsiedlung, offiziell Bickendorf II, wurde nach dem Ersten Weltkrieg und gleichzeitig mit dem Grünen Hof in Mauenheim geplant. Wilhelm Riphahn, der für viele GAG-Bauten in dieser Zeit verantwortlich zeichnete, schuf auch die Entwürfe für diese Siedlung. Sie war damals die mit Abstand größte, die von einem einzelnen Architekten geplant wurde. 1923 begannen die Bauarbeiten in der Nachbarschaft der Einfamilienhaussiedlung Bickendorf I, der ersten GAG-Siedlung überhaupt. Der Großteil der 880 Wohnungen und rund 20 Ladenlokale war schon sehr schnell nach etwas über zwei Jahren Bauzeit fertig. Die endgültige Fertigstellung zog sich aber bis in die 1930er Jahre hin.

Der zentrale Platz in der Mitte der Siedlung, der Rosenhof, befindet sich heute im Besitz der Stadt Köln. Schon früh in der Sanierungsphase entstand die Idee, auch die nicht im Besitz der GAG befindlichen Flächen aufzuwerten und zu verschönern. Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen begann im Frühjahr 2011 mit der Verschönerung und Erneuerung der Platzfläche, die sich nun ebenfalls wieder im ursprünglichen Zustand befindet. Krönender Abschluss war die Aufstellung des Kunstwerkes „Adam & Eva“ des Künstlers Herm-Jörg Barner.

Das Waldbadviertel wächst

Ein neues Zuhause für sehr viele Menschen – das wird das Waldbadviertel in Köln-Ostheim. Das derzeit größte Neubauvorhaben der GAG hat weiter Gestalt ange-

nommen, der erste Bauabschnitt wurde fertiggestellt. Die vier Häuser mit 52 freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sind mittlerweile auch schon bezogen. Rund 370 weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie drei Wohngruppen folgen bis Ende 2017. Von den Mietwohnungen sind rund 30 Prozent öffentlich gefördert, etwa 70 Prozent werden als frei finanzierte Wohnungen mit gutem und gehobenem Ausstattungsstandard errichtet. Großzügige Grundrisse, Balkone oder Terrassen für alle Wohnungen sowie auf Wunsch ein Parkplatz in der Tiefgarage bieten modernen Wohnkomfort. Dazu kommen etwa 240 Eigenheime, die die Mehrfamilienhäuser umschließen und von einem Bauträger errichtet werden. Dieser Mix bietet die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens im selben Quartier: Ob als Single, junges Paar, Familie oder im Alter – im Waldbadviertel gibt es für jeden Lebensabschnitt das passende Zuhause. Eine Kindertagesstätte, soziale Einrichtungen und einige kleine Geschäfte für die Nahversorgung schaffen eine weitere Voraussetzung.

Die Neubaufäche hat die Größe von 17 Fußballfeldern. Besonders wichtig war neben den Gebäuden und ihrer Ausstattung vor allem die Gestaltung des Freiraums. Offen und luftig, so soll das Waldbadviertel Bewohner und Besucher gleichermaßen überzeugen. Dazu werden die von einer ringförmigen Erschließungsstraße umschlossenen Wohnhäuser entlang des südlichen Straßenteils hofartig angeordnet, so dass sie eine offene Platzfläche mit Baumdächern bilden. Diese Eingangshöfe schaffen

einen einladenden Charakter. Die Gegenstücke zu diesen Höfen sind zur nördlichen Ringerschließung hin geschlossene Zeilen, die mit den gegenüberliegenden Bauten eine lockere und offene Bebauung mit Durchblicken und Durchwegungen bilden. Herzstück der Freiraumplanung ist der von Westen nach Osten durchgehende Grünzug.

Demenz-WG, Theater und das Kubikon

Auch auf der linken Rheinseite, in Köln-Ehrenfeld, sind die ersten Bauabschnitte fertiggestellt. Am Grünen Weg wurden 66 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, bezogen. Das Kölner Künstler Theater, direkt am Melatengürtel, hat dort sein neues Domizil eröffnet und den Spielbetrieb aufgenommen. Damit hat die GAG für das kulturelle Leben im Stadtteil ebenfalls ein Zuhause geschaffen. Hinzu kommt eine weitere Demenz-WG, ein Erfolgsmodell der GAG, das das Leben in einer häuslichen Umgebung auch im Alter ermöglicht.

Doch am Grünen Weg entsteht noch viel mehr. Nachdem die Arbeiten auf dem kleineren, etwa 5.200 Quadratmeter großen Grundstück nahezu abgeschlossen sind, richtet sich der Blick auf das große, rund 20.000 Quadratmeter große Areal auf der anderen Straßenseite. Auch dort wird bereits an der modernen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Arbeiten gewerkelt. Eine Mischung, die hier stark gefragt ist und die an dieser Stelle auch einen eigenen Namen hat: Kubikon heißt die Kombination flexibler Büro- und Gewerberäume, die viele Möglichkeiten für Geschäfte, junge Unternehmen, Dienstleister, Kreative und weitere nicht störende Gewerbetreibende bietet.

Realisiert werden Wohnungen und Gewerberäume in insgesamt elf einzelnen Gebäuden. Dazu kommen attraktive Grünflächen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die aufgelockerte Punktbauung passen sich die Neubauten optimal in das Gebiet mit seiner unterschiedlichen Bebauung ein. Außerdem schaffen sie hervorragende Bedingungen für die Belichtung und die unterschiedlichen Nutzungen in dem Gesamtareal und lassen Freiräume offen. Die Fertigstellung dieses außergewöhnlichen Neubauprojekts ist für Ende 2015 vorgesehen.

Einfach gut wohnen

Eine deutliche Aufwertung hat der Norden von Köln-Kalk durch das Bauvorhaben im Bereich Manteuffelstraße, Remscheider Straße, Falckensteinstraße und Albermannstraße erfahren. Hier wurden die vorhandenen, rund 80 Jahre alten Gebäude durch ansprechende Neubauten ersetzt, die den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Gebaut wurden 140 öffentlich geförderte Wohnungen, die 8805 Quadratmeter Wohnfläche bieten – 60 Prozent mehr als bislang vorhanden. Die Größen variieren von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und decken so den unterschiedlichen Bedarf im Veedel ab. Dazu kommen eine Demenz-WG für acht demenzkranke Menschen und Räume für das Bürgerbüro Kalk, das bereits früher an der Manteuffelstraße seinen Sitz hatte und nach der Fertigstellung in neue Räumlichkeiten zurückkehrt. Neu angelegt wurde eine Tiefgarage, der vorhandene grüne Innenhof blieb erhalten und wurde durch einen Kleinkinderspielplatz und ein Wegesystem aufgewertet. Alle Wohnungen haben dann Balkone oder Terrassen, und für die Erdgeschoss-Wohnungen werden auch kleine Mietergärten eingerichtet.

Der Neubau an dieser Stelle im Quartier ist ein baulicher Schritt, den GAG-Gesamtbestand in Kalk-Nord aufzuwerten. Mit rund 1.100 Wohnungen ist das Unternehmen auch hier der größte Anbieter von Wohnraum. Im Gegensatz zu den geschlossenen Großsiedlungen in Höhenberg, Vingst oder Bickendorf aber nicht der einzige. Um das gesamte Quartier nach vorne zu bringen, ist ein Zusammenspiel aller Wohnungsunternehmen vor Ort erforderlich. Aus diesem Grund hat die Kalkschmiede, eine Initiative der Montagsstiftung Urbane Räume, den „Wohndialog Kalk-Nord“ ins Leben gerufen. Unter dem Motto „Einfach gut wohnen in Kalk-Nord“ haben die großen Wohnungsbaugesellschaften und der Haus- und Grundbesitzerverein als Vertreter der privaten Hausbesitzer gemeinsam nach Möglichkeiten gesucht, die Wohnsituation vor Ort zu verbessern. Erklärtes Ziel war es, in Kalk-Nord qualitativ gute und bedarfsgerechte Wohnungen sowie Freiräume in einer stabilen Nachbarschaft anzubieten. Unter anderem wurde ein „Veedelshausmeister“ installiert, der als Ansprechpartner für die Menschen vor Ort fungiert.

Ein Zuhause für Studenten

Von der „Wache“ zur „Bude“: Mehrere Jahre lang stand das frühere Polizeirevier an der Kapellenstraße in Köln-Kalk leer, jetzt dient es als Zuhause für Studentinnen und Studenten. Im Herbst 2013 hat die GAG das Gebäude vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen erworben und kurz darauf mit den Umbauarbeiten begonnen. Wo sich früher Leitstelle, Büros und Arrestzellen befanden, warten jetzt insgesamt 49 Zimmer in 14 unterschiedlich großen Wohngemeinschaften und Einzelappartements auf die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Generalmieter ist das Kölner Studentenwerk, das die „Studentenbuden“ zum Sommersemester 2014 erstmals weitervermietet hat.

Neben geräumigen, durchschnittlich 18 Quadratmeter großen Zimmern stehen den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern Kochnischen bzw. Gemeinschaftsküchen sowie Badezimmer zur Verfügung. Im Keller gibt es darüber hinaus Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Wasch- und Trockenmöglichkeiten. Dazu kommt eine gute Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Mit Unterstützung vom Land und in Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk hat die GAG eine ebenso schnelle wie gute Lösung für einige junge Menschen erzielt. Und es ist nicht die einzige Lösung, die Kölns größte Vermieterin auf diesem Gebiet erarbeitet hat. In Bocklemünd werden geeignete Wohnungen als Studenten-WGs beworben und vermietet, während beim Umbau eines Objekts in der Annostraße in der Südstadt 26 Studentenappartements (von 86 Wohnungen insgesamt) eingerichtet wurden.

Tradition im modernen Gewand

Fertiggestellt wurde das neue Carlwerkquartier in Köln-Buchheim. Die alten, nicht mehr zeitgemäßen Gebäude wurden auch hier durch ansprechende und moderne Neubauten ersetzt. Anfang 2010 begannen die Arbeiten, der erste Bauabschnitt wurde bereits Ende

2011 abgeschlossen. Entlang der Alten Wipperfürther Straße entstanden 127 neue Wohnungen, davon sind 116 öffentlich gefördert. In unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurden insgesamt 8.670 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen. Dazu kamen eine Demenz WG und ein Gemeinschaftsraum. Auch eine Gästewohnung für den Besuch von GAG-Mieterinnen und -Mieter ist in dem Neubau zu finden.

Im zweiten Bauabschnitt entstanden in drei Baukörpern im Rücken des bereits fertigen Gebäudezuges 96 frei finanzierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung und einer Wohnfläche von 6.750 Quadratmetern. Zwei der drei neuen Gebäude sind vier Stockwerke hoch, während der dritte Neubau an der Herler Straße und die übrige Bebauung entlang der Alten Wipperfürther Straße fünfgeschossig ist. Unter dem gesamten Baugrundstück befindet sich die Tiefgarage mit 170 Plätzen sowie zwei Ein- und Ausfahrten, und im Außenbereich sorgen Grünanlagen und ein großer Spielplatz für zusätzliche Wohnqualität. Neben modernen Grundrissen bei den Wohnungen kommt neueste Technik bei der Energieversorgung zum Einsatz. Eine Kombination aus Blockheizkraftwerk, Pelletkessel sowie drei Gas-Brennwertthermen sorgt für behagliche Wärme aus den Fußbodenheizungen und für warmes Wasser. Seine Tradition verleugnet das neue Quartier bei allen Neuerungen aber nicht: In der Hauswand neben der Demenz-WG sind vier Steinfiguren eingelassen, die früher über den Hauseingängen für optische Akzente sorgten. Damit wird ein Stück Vergangenheit auch in Zukunft lebendig bleiben.

Dieser verantwortungsvolle Umgang mit der Tradition hat der GAG auch wieder einen Preis beschert: In der Kategorie „Neubau“ erhielt sie den Deutschen Bauherrenpreis für die nachhaltige Wiederbelebung des Carlswerkquartiers. Das Konzept hat die Juroren überzeugt, dem Motto des Wettbewerbs – „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ – wurde die GAG zum wiederholten Male mehr als gerecht.

Medienberichte

Land will sozialen Wohnungsbau ankurbeln

ERSTELLT 04.02.2013

Mit neuen Förderkonditionen will die Landesregierung den eingebrochenen sozialen Wohnungsbau beleben. Die Lage ist brenzlig: Preiswerter Wohnraum wird immer knapper, vor allem in den Städten Köln, Düsseldorf und Münster. Von Günther M.

Düsseldorf.

Mit neuen Förderkonditionen will die Landesregierung den eingebrochenen sozialen Wohnungsbau beleben. Notwendig ist dies, denn preiswerter Wohnraum wird immer knapper, vor allem in den Städten Köln, Düsseldorf und Münster. Die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen ist seit 2002 von rund 940 000 auf 540 000 gesunken. Nach Untersuchungen des Prestel-Instituts in Hannover verliert NRW jährlich rund 46 000 Wohnungen, weil Wohnraum aus den 70er Jahren aus der Sozialbindung herausfällt. Der Bedarf liegt nach Expertenansicht bei mehr als 1,17 Millionen Einheiten.

Gebaut wurden im vergangenen Jahr aber nur 3629 Sozialwohnungen. So wenig wie noch nie im vergangenen Jahrzehnt. 2011 waren es noch 6431. Dies liegt nicht in erster Linie an mangelnder Förderung durch das Land. Vielmehr haben die Städte 2012 längst nicht alle Mittel abgerufen, die bei der NRW-Bank für Wohnraumförderung zur Verfügung standen: Von 850 Millionen Euro gerade mal 548 Millionen oder 64,5 Prozent. Darin sind auch Darlehen für Eigenheime enthalten. Von den 850 Millionen waren 450 Millionen Euro für neue Sozialwohnungen vorgesehen. Verbaut wurden lediglich rund 296 Millionen Euro.

Fördermittel werden nicht abgerufen

Selbst in Köln, jahrelang Musterknabe beim Abrufen von Darlehen, sind diesmal nur 18 der vorgesehenen 37 Millionen Euro investiert worden. In früheren Jahren hatte die größte Stadt des Landes mehr Geld verbaut als ursprünglich vorgesehen, weil Mittel, die andere Kommunen nicht abriefen, nach Köln flossen. Das Geld, das 2012 nicht genutzt wurde, ist nicht für andere Maßnahmen eingesetzt worden und auch nicht verfallen. Der Betrag ist in der Förderbank des Landes geblieben und kann für künftige Fördermaßnahmen im Wohnungsbau genutzt werden.

Kölner Stadt-Anzeiger



Das Land NRW will den sozialen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen und höheren Mieten ankurbeln. Foto: dpa

Landesbauminister Michael Groschek beklagt angesichts der Trends im sozialen Wohnungsbau: „Auf diese Weise entstehen in Boomstädten wie Düsseldorf Viertel, in denen nur noch Reiche wohnen. Menschen mit wenig Geld und zunehmend auch Normalverdiener werden schlichtweg verdrängt. Dagegen müssen wir ankämpfen. Ich will lebendige Viertel, die sozial ausgewogen sind“, sagte der SPD-Politiker dem „Kölner Stadt-Anzeiger“.

Im Bauministerium bedauert man die „ausgeprägt negative Entwicklung, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten, wo wir dringend neue Sozialwohnungen mit günstigen Mieten brauchen.“ Experten führen dies vor allem darauf zurück, dass angesichts des insgesamt extrem niedrigen Zinsniveaus die Darlehensbedingungen für den sozialen Wohnungsbau nicht mehr attraktiv genug sind, zumal angesichts der dort geltenden Mietobergrenze von 5,25 Euro pro Quadratmeter. Frei finanzierte Miethäuser bringen höhere Renditen. Es wird vermutet, dass potenzielle Investoren angesichts dieses Umfelds Vorhaben im sozialen Wohnungsbau zurückgestellt haben.

Zinssatz fällt

Die neuen Förderkriterien, die Groschek Ende Februar offiziell verkünden wird, sehen dem Vernehmen nach vor, dass in Kommunen mit einem hohen Mietniveau die Darlehen künftig zehn Jahre lang zinsfrei gewährt werden; danach fällt ein Zinssatz von 0,5 Prozent für 15 Jahre an. Außerdem sollen die Mieten für Sozialwohnungen um einen Euro pro Quadratmeter auf 6,25 Euro angehoben werden können. Im Extremfall sollen auch 7,15 Euro möglich sein. Für den SPD-Landtagsabgeordneten und Vorsitzenden des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, Bernhard von Grünberg, sind höhere Mieten aber „nicht der richtige Weg“.

Kölner misstrauen dem Markt

ERSTELLT 13.06.2013

Knappes Angebot und eine hohe Nachfrage führen in Köln zu steigenden Mietpreisen. Laut einer KStA-Umfrage ist die Unzufriedenheit weiter gestiegen. Die Kölner fordern mehr Subventionen und Zwangsmaßnahmen von der Stadt. *Von Helmut Frangenberg*

Köln.

Fragt man die Kölner nach den Dingen, die ihre Stadt lebenswert machen, rangiert das Thema „Wohnen“ auf einem der letzten Plätze. Im Vergleich zur Köln-Umfrage in 2012 ist die Unzufriedenheit weiter gewachsen. Nur noch zehn Prozent äußern sich zufrieden. 58 Prozent beurteilen die Lage negativ. Bei Jüngeren fällt das Urteil noch schlechter aus.

Das knappe Angebot bei hoher Nachfrage führt zu steigenden Mieten, Veränderungen im Viertel sowie zu hohen Preisen für Eigentumswohnungen und Häuser. Die Kölner fordern Gegenmaßnahmen, mehr Eingriffe und Zwangsmaßnahmen von Stadt und Staat, damit sich die Lage wieder entspannt. Nur 14 Prozent glauben, dass der Markt ohne Eingriffe die Probleme lösen kann. 65 Prozent haben kein Vertrauen in die freien Kräfte der Immobilienwirtschaft.

So gibt es klare Mehrheiten für Subventionen für die städtische Wohnungsgesellschaft, Vorschriften für

Gleichzeitig mit der Änderung der Förderkriterien will das Land die Wohnbauförderung im Jahr 2013 um 50 auf 800 Millionen Euro kürzen. Für Groschek ist das kein Widerspruch: „Für die Förderung von sozialem Wohnungsbau stellt NRW genügend Geld bereit. Gemeinsam mit der NRW-Bank könnten wir das Volumen der Darlehen sogar noch erhöhen, wenn die Kommunen mehr Fördermittel abrufen würden.“ Die Kürzung gehe im Übrigen zulasten der Eigenheimförderung, nicht des Mietwohnungsbaus.

Kölner Stadt-Anzeiger



*Aufgrund des niedrigen Angebots sind die Mietpreise in Köln hoch.
Foto: dpa*

Investoren und Grundstücksbesitzer sowie die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum. Nur bei einem Vorschlag ist die Ablehnung groß: Trotz Wohnungsnot sollen die riesigen Kölner Grüngürtel nicht angetastet werden. Nur 15 Prozent wollen kleinere Eingriffe zulassen. 80 Prozent sagen „Nein“.

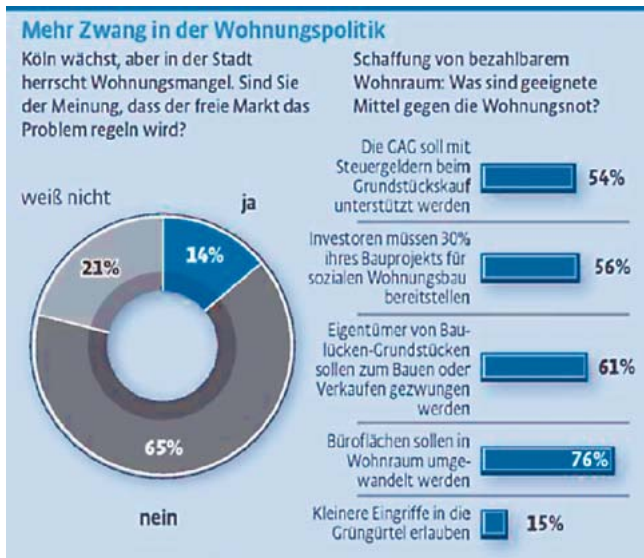


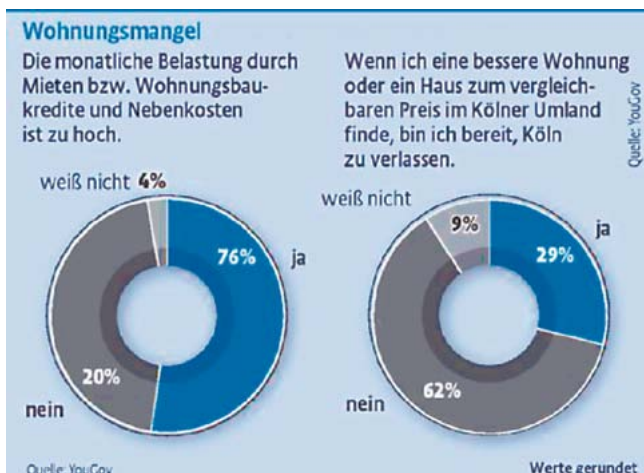
Foto: YouGov

bereiter als der Durchschnitt der Befragten. Über ein Drittel der unter 40-Jährigen und der Familien würden Köln verlassen, wenn sie etwas Besseres finden würden.

Die „KStA“-Exklusivumfrage zum „Tag der Marktforschung“ haben die Unternehmen Quovadis, ResponDi, Skopos und You-Gov mit Unterstützung der Telekom durchgeführt.

Die Befragungsergebnisse bestätigen soziologische Forschungen: Am meisten leiden Alleinerziehende und Familien unter den Problemen am Wohnungsmarkt. 46 Prozent der Alleinerziehenden sagen, dass sie in einer Wohnung leben, die sie sich eigentlich nicht mehr leisten können. Die Zahl ist doppelt so hoch wie der Durchschnitt. 87 Prozent der Alleinerziehenden und 77 Prozent der Befragten mit Familie meinen, dass die monatliche Belastung fürs Wohnen zu hoch ist. Nur 23 Prozent aller Kölner sehen noch Luft nach oben: Sie wären bereit, mehr zu zahlen, wenn sie eine größere oder komfortablere Wohnung finden würden. Für 69 Prozent kommt das nicht infrage.

Die Verbundenheit mit Köln ist hoch. Wegziehen möchten die meisten auch dann nicht, wenn sie im Umland eine bessere Wohnung zu einem vergleichbaren Preis bekämen. Allerdings lohnt auch hier ein genauerer Blick: Jüngere Kölner und Familien sind abwanderungs-



100 Jahre GAG



ERSTELLT 15.03.2013

Die GAG wurde am 18. März 1913 aus der Not geboren: Anfang des 20. Jahrhunderts konnten der private und genossenschaftliche Wohnungsbau wegen Kapitalmangels den großen Bedarf an Wohnungen im sich rasant entwickelnden Köln nicht mehr decken. Von Christian Deppe



Köln.

Die GAG wurde am 18. März 1913 aus der Not geboren: Anfang des 20. Jahrhunderts konnten der private und genossenschaftliche Wohnungsbau wegen Kapitalmangels den großen Bedarf an Wohnungen im sich rasant entwickelnden Köln nicht mehr decken. Die Lösung sah der damalige Erste Beigeordnete Konrad Adenauer in der Gründung einer Aktiengesellschaft, die die Vorteile einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung mit der Kapitalsicherheit einer Aktiengesellschaft verbinden sollte.

Die Schere zwischen Arm und Reich hatte sich weit geöffnet, überbelegte Elendswohnungen in der Altstadt und Mietskasernen am industriell geprägten Stadtrand standen großzügige Villen in wohlhabenden Vororten gegenüber. Zur Lösung des drängenden Problems entwickelte der Dezernent Wilhelm Greven im Auftrag des späteren Oberbürgermeisters Adenauer das Modell einer Gemeinnützigen Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, „die der minderbemittelten Bevölkerung gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen billig und preiswert verschaffen“ sollte.

Bereits vor der Jahrhundertwende waren Wohnungsgenossenschaften ins Leben gerufen worden. Der Unterschied bei Gründung der GAG lag darin, dass sie durch Aktienverteilung und Besetzung des Aufsichtsrates an kommunale Aufgaben gebunden wurde.

„Lich, Luff und Bäumcher“

Die Stadt übernahm seinerzeit knapp die Hälfte der Aktien (Gesamthöhe des Grundkapitals: 1,22 Millionen Mark), die übrigen Anteile wurden von Handels- und Industrieunternehmen, aber auch von zahlreichen privaten Geldgebern übernommen. Die Kommune gewann mit dem neuen Unternehmen zugleich ein Instrument, mit dem sie die Entwicklung der Vororte lenken konnte, um sie nicht länger der Spekulation überlassen zu müssen wie im Fall der Neustadt-Nord. In den frühen Jahren widmete sich die neue Gesellschaft dem Bau von kleinen Eigenheimen. Und sie startete – auch das war neu – mit einem Architektenwettbewerb: 575 Einfamilienhäuser sollten ab 1914 auf einem elf Hektar großen Gelände in Bickendorf entstehen. 48 Architekten beteiligten sich.

Städtebauliches Vorbild der Siedlung war die englische „Gartenstadt“, deren Konzept die siegreichen Architekten Leo Kaminsky und Caspar Maria Grod auf Kölsch mit „Lich, Luff un Bäumcher“ beschrieben. Die großzügige Einbettung in teils parkähnliche Grünanlagen wurde zu einem Charakteristikum der GAG-Siedlungen, das heute angesichts der Flächenverknappung und allgegenwärtigen Verdichtung von Quartieren zunehmend gefährdet erscheint.

Historische Quartiere

Unterbrochen durch den Ersten Weltkrieg, wurde die Bautätigkeit in Bickendorf I von 1919 bis 1920 fortgesetzt. Architekt dieses Bauabschnitts war der damals noch junge Wilhelm Riphahn. Er sollte in den kommenden Jahren für die Planung einer Reihe von GAG-Siedlungen und -Wohnanlagen verantwortlich zeichnen: für Bickendorf II (1923 bis 1938), für die Nibelungensiedlung (1919) und den Grünen Hof (1922-1924) in Mauenheim, den Blauen Hof (1926 und 1927) und die Weiße Stadt (1927 bis 1932) in Buchforst sowie Zollstock (1927 bis 1930). Zu den bedeutenden Siedlungsprojekten der

frühen Jahre gehören auch die Milchmädchensiedlung in Poll (1919 bis 1921), die Germania-Siedlung in Höhenberg (1919 bis 1928) und die Naumannsiedlung in Riehl (1927 bis 1929). Möglich wurde der engagierte Siedlungsbau, indem die Stadt nicht nur die Finanzmittel, sondern auch die Grundstücke zur Verfügung stellte. Bei der Häuservergabe hatte das Unternehmen schon früh darauf geachtet, dass Arbeiter und Handwerker neben Angestellten und Beamten wohnten. Das Nebeneinander unterschiedlicher Schichten entwickelte sich zum Leitgedanken des sozialen Wohnungsbaus.

Vor dem Hintergrund der hohen Arbeitslosigkeit in Folge der Weltwirtschaftskrise konzentrierte sich die GAG Anfang der 1930er Jahre in Poll, Höhenhaus, Volkhoven und Vogelsang auf den Bau von Stadtrandsiedlungen für Erwerbslose. Jedes Haus verfügte über einen Obst- und Gemüsegarten mit Platz für Hühner- und Kaninchenställe zur Selbstversorgung.

Mit Machtübernahme durch die Nationalsozialisten besetzten NS-Funktionäre auch Spitzenfunktionen in der GAG und der 1936 gegründeten, zweiten städtischen Wohnungsbaugesellschaft Grund und Boden (Grubo). In Folge wurden Planungsaufträge meist an NSDAP-Parteimitglieder vergeben, jüdische Architekten erhielten keine Aufträge mehr. Das „Germanische Dorf“ wurde Leitbild im Siedlungsbau. Am Ende des Kriegs war Köln zum großen Teil zerstört, viele Menschen hatten ihr Heim verloren. So leisteten GAG und Grubo ab den 1950er Jahren enorme Wiederaufbauarbeit, angetrieben vom damaligen Oberbürgermeister Theo Burauen („Weiterbauen mit Burauen“). In der Nachkriegszeit prägten in Buchheim, Dünnwald, Stammheim, Ostheim, Vingst und Zollstock Großsiedlungsprogramme unter anderem für Flüchtlinge, Evakuierte und ausgebombte Kölner die Bautätigkeit.

Nach dem Bau der Satellitenstadt

Chorweiler unter anderem durch die „Neue Heimat“ sowie der Siedlungen Chorweiler-Nord, Blumenberg und Volkhoven-Weiler durch GAG und Grubo in den 1970er Jahren, ging ab Mitte der 1980er Jahre der soziale Wohnungsbau zurück. Hatte die GAG zuvor in manchen Jahren mehr als 1000 Wohneinheiten erstellt, waren es jetzt oftmals unter 100. Das wendete sich wieder mit neuer Wohnungsnot in den 1990er Jahren. Am Ende des Jahrzehnts fusionierten GAG und Grubo.

Nach Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ging die GAG 1993 an die Börse. Wenngleich sie seitdem den Zielen einer Aktiengesellschaft verpflichtet ist, profitieren noch immer nicht nur die Menschen, sondern auch das Stadtbild von der GAG: Beleg dafür ist der Deutsche Bauherrenpreis, mit dem das Unternehmen mehrfach ausgezeichnet wurde – für die denkmalgerechte Sanierung der Germania-Siedlung, des Blauen Hofes und der Naumannsiedlung sowie den Bau der „Häuser mit Knick“ in Ostheim.

Neue Herausforderungen

In den Jahren 2002 und 2003 sorgte der Plan der CDU/FDP-Koalition im Rathaus, den Wohnungsbestand des Konzerns für 420 Millionen Euro an einen Investor zu verkaufen, für Wirbel und Proteste. Das Vorhaben scheiterte am Ende an zwei Abwechslern. Heute redet niemand mehr von einer Veräußerung – im Gegenteil hat die Stadt ihre Anteile nach und nach erhöht. „Die GAG gehört den Bürgern“, betont Jochen Ott, Vorsitzender des Aufsichtsrates. Er sieht den Wert des Unternehmens nicht nur in den positiven Zahlen, sondern vor allem auch darin, „dass es nachhaltig und sozial wirtschaftet, Gewinne generiert und preiswerten Wohnraum schafft, ein Sozialraummanagement vorhält und zu einer guten Stadtentwicklung beiträgt“.

Geschichte wiederholt sich: Angesichts des akuten Wohnungsmangels in Köln und der Wachstumsprognosen für die Rheinmetropole scheinen Bedeutung und Zielsetzung der GAG heute nicht weniger aktuell als vor hundert Jahren.

„Wir müssen bauen, bauen, bauen“

 **Költnische Rundschau**

ERSTELLT 15.10.2013

Die Wohnungsunternehmen befürworten die geplanten Strategien der Stadt zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Wichtig ist den Wohnungsunternehmen, dass die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Von Christian Deppe

Köln.

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (Arge) befürwortet die geplanten Strategien der Stadt zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Das lange diskutierte Rezept des Kooperativen Baulandmodells verspricht nach ihrer Ansicht Erfolg, könnte aber auch mit Risiken und Nebenwirkungen verbunden sein. Wichtig ist den Wohnungsunternehmen, dass zur Ankurbelung der Bautätigkeit auch die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Bei Baudezernent Franz-Josef Höing stoßen sie mit der Forderung auf Verständnis.

Im Dezember soll der Stadtrat das Kooperative Baulandmodell verabschieden. Es sieht eine Beteiligung der Bauherren an den Kosten etwa für Erschließung und soziale Infrastruktur sowie bei Bauprojekten ab 20 Wohneinheiten einen Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau von 30 Prozent vor. Wo das Modell nicht greift, will die Stadt mit einem Zuschuss von 10 000 Euro pro geförderter Wohnung finanzielle Anreize schaffen.

Im Preispoker nicht mithalten

Die Arbeitsgemeinschaft aus 58 Unternehmen mit insgesamt rund 195 000 Wohnungen hat die Entwicklung des Baulandmodells im Wohnungsbauforum begleitet und dabei Anregungen eingebracht. Genossenschaften und Wohnungsunternehmen wie die städtische GAG, die sich die Schaffung von preisgünstigem Wohnraums auf die Fahne geschrieben haben, konnten im Preispoker um die raren Baugrundstücke in Köln bislang oft nicht mithalten. „Nun sehen wir die Chance, uns mit unserem sozialen Verständnis wieder stärker am Kölner Markt zu beteiligen“, sagt Kathrin Möller, Arge-Vorsitzende und Mitglied im GAG-Vorstand.

Die Kostenumlage sei für die Mitgliedsunternehmen außerdem auch nicht neu – schon zuvor hätten sie sich in individuellen städtebaulichen Verträgen vielfach dazu verpflichtet, berichtet Martin Frysch, Geschäftsführer der Arge und der Gemeinnützigen Wohnungsgenossen-



Das Baulandmodell soll dazu beitragen, dass in Köln wie zurzeit in Merheim eine ausgewogene Mischung an Wohnraum entsteht. (Foto: Gauger)

schaft (GWG) Köln-Sülz. „Das Baulandmodell verspricht Transparenz und durch die Gleichbehandlung aller auch das Gefühl von Gerechtigkeit“, meint er. Mehr Sorgen macht der Arge, dass der Bundesrat am Freitag einer Verschärfung der energetischen Anforderungen an Immobilien zugestimmt hat, die 2016 zeitlich mit dem Baulandmodell greife. Die Novellierung der Energiesparverordnung werde Bauen teurer machen, „und wir müssen uns überlegen, wie wir zu kostengünstigen Lösungen kommen, um unsere Wohnungen weiter zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können.“

Anstrengungen im Wohnungsbau

Das Baulandmodell werde für die GWG Sülz in der Praxis wohl bedeuten, dass sich die Genossenschaft beim Neubau auf das Drittel der geförderten Wohnungen konzentriere und die frei finanzierten Einheiten einem Partner überlasse. Ein Risiko sehen Möller wie auch Frysch darin, dass sich Neubautätigkeit künftig vor allem auf den geförderten und den hochpreisigen Wohnungsbau beschränken und die Wohnungen im mittleren Preissegment fehlen könnten. Man müsse darauf achten, dass Familien mit einem Einkommen knapp über der Grenze für den Wohnberechtigungsschein nicht auf der Strecke bleiben.

Stadt und Wohnungswirtschaft erarbeiten zurzeit eine Absichtserklärung, in der größere Anstrengungen im Wohnungsbau vereinbart werden. Die Arge hoffe, dass im Gegenzug die Verfahren beschleunigt, Baugenehmigungen zügiger erteilt werden. „Wir müssen schneller werden“, betont Frysch. Der geplante „Letter of Intent“ soll keine einseitige Selbstverpflichtung der Wohnungswirtschaft darstellen, macht Dezernent Höing deutlich.

Innerhalb der Verwaltung werde daher auch schon darüber nachgedacht, auf welche Weise der Ruf nach einer kürzeren Verfahrensdauer beantwortet werden könne. Das Baulandmodell sei wichtig, aber nur eines von verschiedenen Instrumenten, um dem Mangel an preisgünstigem Wohnraum entgegenzuwirken, so Höing. „Wir müssen bauen, bauen, bauen.“

„Flüchtlingszahlen werden weiter steigen“



ERSTELLT 25.07.2013

2364 Flüchtlinge hat die Stadt derzeit untergebracht – in Flüchtlingswohnheimen oder Hotels. 3100 leben inzwischen in Wohnungen, sind weitgehend integriert. Etwa die Hälfte von ihnen hat ein Bleiberecht, die anderen warten darauf. Von Susanne Happe

Köln.

2364 Flüchtlinge hat die Stadt derzeit untergebracht – in Flüchtlingswohnheimen oder Hotels. 3100 leben inzwischen in Wohnungen, sind weitgehend integriert. Etwa die Hälfte von ihnen hat ein Bleiberecht, die anderen warten darauf. Daneben leben nach Schätzungen 2000 oder mehr Menschen ohne gültige Papiere unerkannt in Köln.

Seit zehn Jahren kümmert sich der „Runde Tisch für Flüchtlingsfragen“ mit Vertretern verschiedener Glaubensgemeinschaften, Wohlfahrtsverbände, der Stadtverwaltung, der Polizei und der Politik um Flüchtlinge. Gestern zogen Vertreter Bilanz.

Pfarrer Jost Mazuch lobte: „Das ist etwas Einzigartiges, was die Stadt hier hat.“ Das sei umso wichtiger, als auch künftig große Herausforderungen auf Köln zukämen: „Die Flüchtlingszahlen steigen weiter. Bei der Integration sind wir längst nicht da angekommen, wo wir zufrieden sein könnten.“ Das betreffe gerade die frühzeitige Integration von Kindern und Jugendlichen. Ein Problem sei auch die steigende Zahl unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge.

Stefan Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, betonte, immerhin sei es gelungen, in einem Jahr 115 Betroffenen eine Wohnung zu vermitteln. Köln hat derzeit im Stadtgebiet 29 Standorte, an denen Flüchtlingswohnheime sind. 600 Menschen seien in Hotels untergebracht. Damit sei diese Möglichkeit ausgeschöpft. Ferber sagte, man werde der Politik in Kürze vermutlich fünf neue Standorte für den Bau von Wohnheimen vorschlagen.

Peter Krücker, Sprecher des Runden Tisches, erinnerte an die problematische Situation 2003, als hoher Andrang von Asylbewerbern und unerlaubt Eingereisten herrschte. Damals habe der Rat den Beschluss zur Gründung des Runden Tisches gefasst. Es sei sehr schnell gelungen, trotz Konflikten einen konstruktiven Weg zu finden. Bereits 2004 seien dann die Leitlinien zur Unterbringung im Rat verabschiedet worden, die der Tisch erarbeitet habe und die heute noch gelten.

Jürgen Kube, Leiter Wohnraumversorgung im Wohnungsamt, erläuterte das 40-Punkte-Programm. Nach der Erstaufnahme folgt der Übergang in ein Wohnheim, danach in eine Wohnung, um die Integration in die Stadtgesellschaft zu erreichen. Die Menschen sollen längstens drei Jahre in einem Wohnheim leben müssen, in denen die Zahl von 50 bis 80 Bewohnern nicht überschritten werden soll. SPD-Ratsfrau Gonca Mucuk erinnerte daran, dass die demokratischen Parteien alle Beschlüsse einstimmig gefasst haben. Für die FDP sagte Katja Hoyer, wenn man Integration der Flüchtlinge wolle, dann müsse die Politik auch die Bedenken der Bevölkerung ernst nehmen. Kirsten Jahn (Grüne) unterstrich, der Runde Tisch sei kein Feigenblatt, er habe viele Initiativen aufgegriffen. Nach zehn Jahren bedürfe es nun aber einer Überarbeitung der Leitlinien.

Stadt erhält 59 Millionen für die soziale Wohnraumförderung

ERSTELLT 22.03.2013

Am gestrigen Donnerstag hat die Stadt Köln den Startschuss für die Bewilligung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsraum gegeben. Wie das städtische Presseamt bekannt gab, stehen der Domstadt in diesem Haushaltsjahr insgesamt 59 Millionen Euro zu. Diese Gelder hat die Stadt zur Ankurbelung des im vergangenen Jahr eingebrochenen Neubauvolumens mietpreisgebundener Wohnungen dringend nötig, kommentierten die Verantwortlichen die Freigabe.

Knapp 42 Millionen Euro aus diesem Fördertopf und damit der Löwenanteil soll zur Förderung von preiswerten Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Das Land hatte flankierend die Förderbedingungen für Investoren verbessert. So sind beispielsweise nach den neuen Richtlinien die auf zehn Jahre zinslosen Darlehen für den Bau dieser Mietwohnungen, die den nach Einkommen wohnberechtigten Haushalten in der sozialen Wohnraumförderung vorbehalten sind, neu im Programm. Die Höhe der Miete kann je nach Fördertyp nun bis zu 6,25 Euro bzw. 7,15 Euro pro Quadratmeter betragen, hieß es aus dem Rathaus.

Weitere zwölf Millionen Euro stehen für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum zur Verfügung. Die mit 0,5 Prozent zinsgünstigen Darlehen sollen Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen und mindestens einem Kind oder bei vorliegender Schwerbehinderung ermöglichen, eine Wohnung oder ein Haus zur Eigennutzung zu kaufen. Gebrauchte Immobilien können gefördert werden, wenn sie entweder der Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechen oder energetisch saniert werden. Um eine Förderung erhalten zu können, müssen interessierte Familien mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten in Eigenleistung erbringen. Die Hälfte davon muss als Eigenkapital vorhanden sein. Zudem muss der Haushalt die finanzielle Belastung dauerhaft tragen können, so die Förderbedingung.



Auch im Bestand darf modernisiert werden. In Köln stehen dafür nun 59 Millionen Euro für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bereit. Symbolbild: Archiv Köln Nachrichten

Fünf Millionen Euro sollen zur „Förderung von Investitionen im Wohnungsbestand“ eingesetzt werden. Finanziell gefördert werden hier Maßnahmen, die Barrieren im Wohnungsbestand verringern oder selbstgenutztes Wohneigentum denkmalgerecht erneuern sollen. Auch für Maßnahmen nach mehr Energieeffizienz bei Bestandsmietwohnungen gibt es verbesserte Darlehensbedingungen, kündigte die Stadt weiter an. Für Investoren stehen zudem städtische Fördertöpfe bereit. Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveau für Immobilienkredite zeigte sich schon im vergangenen Jahr, dass der zusätzliche Zinsanreiz bei der Finanzierung mit Fremdkapital kaum als Anreiz wahrgenommen wurde. Das Amt für Wohnungen berät Immobilieninvestoren in diesen Angelegenheiten, die Rufnummer des Fachamtes lautet: 02 21 / 221-2 42 76. Zusätzliche Informationen gibt es auch im Internet auf der städtischen Website unter: www.stadt-koeln.de

Hilfe geben statt Miete zahlen

ERSTELLT 22.05.2013

Köln wächst und wächst. Laut einer Prognose des Amtes für Statistik sollen 2020 mehr als 1,032 Millionen Menschen in der Stadt leben. Da wird der Wohnraum immer gefragter. Eine Messe zeigt den aktuellen Zustand des Immobilienmarktes.

Kölner Stadt-Anzeiger



Maria Kreutzer (l.) wehrt Rosemarie Janssen in die Computerwelt ein. Foto: Schäfer

Finanziert wurde das Projekt Wohnen für Hilfe ab der Gründung im Jahr 2005 vom Landesministerium für Soziales. Im Jahr 2009 hat das die Stadt Köln übernommen. Foto: Schäfer

Mülheim.

Maria Kreutzer versteht sich gut mit Rosemarie Janssen. Die 25-jährige Studentin geht mit der 74-Jährigen spazieren, wehrt sie in die Geheimnisse der Computerwelt ein – oder trinkt einfach mit ihr Kaffee. Kreutzer wohnt seit einem halben Jahr im Haus der Seniorin – in einer kleinen, separaten Wohnung. Sie zahlt nur die Nebenkosten. Den Rest der Miete leistet sie mit Hilfe im Alltag ab. Möglich wurde dies durch Wohnen für Hilfe, einem Gemeinschaftsprojekt des Amtes für Wohnungswesen, der Universität Köln und der Seniorenvertretung der Stadt.

Die Studentin für juristische Fachübersetzungen an der Fachhochschule Köln hatte großes Glück: „Normalerweise leben wir Studenten in einem Zimmer im Wohnheim oder in einer WG. Ich habe eine kleine Wohnung ganz für mich allein.“ Ihre Wohnungen befinden sich auf der gleichen Etage des Hauses, in der auch Rosemaries Sohn mit Familie lebt. Vorher wohnte Kreutzer in einem Studentenheim in Sülz – mit Auslandsstudenten, die in der Regel nach einem halben Jahr wechselten. Kreutzer: „Da fehlte mir die Beständigkeit.“ Bei Janssen fühle sie sich wohl – und will bis zum Ende ihres Studiums bleiben. „Ich gehe auch einkaufen und bekoche Rosemarie ab und zu“, sagt Kreutzer. So gebe es heute Abend Spargelsuppe: „Sie ist mein Versuchskaninchen, aber es schmeckt.“

Auch die Seniorin ist von ihrer Mitbewohnerin angetan. „Ich bin jetzt nicht mehr allein, wenn der Rest der Familie

arbeitet oder in den Urlaub gefahren ist.“ Die junge Frau sei auch eine große Hilfe für die Gehbehinderte. Janssen: „Ich brauche Übung im Gehen. Maria fordert mich oft auf, mit ihr rauszugehen – auch, wenn ich keine große Lust dazu habe. Aber es tut mir gut.“

„Das Projekt wurde 2005 ins Leben gerufen“, erklärt Sandra Wiegeler, Koordinatorin von Wohnen für Hilfe. Die Idee sei gewesen, zwei Probleme in der Stadt zu mildern: Einerseits gebe es immer mehr Studenten, die eine preiswerte Wohnung suchen – in Köln ein großes Defizit. Andererseits leben in der Stadt viele Menschen – Senioren, allein Erziehende und Familien – die viel Wohnraum haben und auf Hilfe angewiesen sind. Wiegeler: „Diese Menschen bringen Heike Bermond und ich zusammen.“ Die beiden Frauen vermitteln nicht blind. „Bevor wir Vorschläge machen, sprechen wir mit den Interessenten“, sagt Bermond. Fragebögen über Wünsche, Interessen und Gewohnheiten gehören zum Verfahren – erst dann berate man, wer zu wem passe.

„Die wussten, was uns wichtig ist“, erklärt Rosemaries Schwiegertochter Simone Janssen. Als Monatsmiete habe man sich mit Maria auf zehn Stunden pro Woche geeinigt. „Unser Prinzip ist, etwa eine Stunde wöchentlicher Hilfe pro Quadratmeter zu verlangen. Darunter fällt fast alles, außer Pflegeleistungen“, sagt Wiegeler. Seit 2009 sind 613 Interessierte registriert und 220 Wohn-Partnerschaften vermittelt worden. www.wfh-koeln.de

Ziel ist günstiger Wohnraum



ERSTELLT 26.09.2013

Das Paket an Maßnahmen, mit dem die Stadt den sozialen Wohnungsbau ankurbeln und zum Erhalt von sozial gemischten Stadtteilen beitragen will, dürfte wohl noch mehrfach verändert werden, bevor der Rat es verabschiedet. *Von Christian Deppe*

Köln.

Das Paket an Maßnahmen, mit dem die Stadt den sozialen Wohnungsbau ankurbeln und zum Erhalt von sozial gemischten Stadtteilen beitragen will, dürfte wohl noch mehrfach verändert werden, bevor der Rat es verabschiedet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat gestern die politische Diskussion über die drei wesentlichen Bausteine eröffnet: die Milieuschutzsatzung, das Kooperative Baulandmodell und das Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern“. „Ein guter Tag für den sozialen Wohnungsbau“, befand Michael Frenzel (SPD).

Was denn eigentlich das angestammte Milieu sei, das im Veedel vor explodierenden Mieten nach Luxussanierungen geschützt werden solle, fragte FDP-Fraktionsgeschäftsführer Ulrich Breite. Karl Jürgen Klipper (CDU) mahnte, „bei allem Schutz des kölschen Lebens muss auch die Möglichkeit zur Veränderung bestehen“. CDU, SPD, Grüne und Linke sprachen sich jedoch grundsätzlich dafür aus, der Verdrängung von Mietern aus ihren Stadtteilen in Form von Erhaltungssatzungen entgegenzuwirken. Diese stellen Umbauten und Nutzungsänderungen unter den Vorbehalt der Verträglichkeitsprüfung.

Das von SPD und Grünen initiierte Baulandmodell soll eine Beteiligung von Investoren an den Erschließungskosten neuer Grundstücke sowie einen Mindestanteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von 30 Prozent bei Bauprojekten ab 20 Wohneinheiten erzwingen. Neben der FDP äußerte auch die CDU die Sorge, dass Investoren vertrieben würden. Und wenn mit einem Drittel der Wohneinheiten kein großer Gewinn gemacht werden könne, bestehe die Gefahr, dass die übrigen



Wer gegen die neue Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln verstößt, muss mit Bußgeldern bis zu 50 000 Euro rechnen. Foto: dpa

zwei Drittel der Bruttogeschossfläche auf Luxuswohnungen verteilt würden und das mittlere Preissegment zu kurz komme, erklärte Klipper. Das Baulandmodell soll nur bei Bauvorhaben gelten, für die Planungsrecht geschaffen werden muss. Bei Projekten, die nicht unter diese Regelung fallen, soll die Stadt mit Prämien den sozialen Wohnungsbau fördern. Allerdings nicht nur in Quartieren wie Hahnwald und Marienburg, in denen der Anteil von geförderten Wohnungen so gering ist wie die Erfolgsaussichten, dies durch eine Prämie zu ändern, sondern nach Ansicht von Grünen-Chefin Barbara Moritz vor allem im Kranz von Stadtteilen rund um die Innenstadt – von Ehrenfeld über Zollstock bis Poll. FDP-Chef Ralph Sterck ist das immer noch „zu planwirtschaftlich“.

Der Rat soll im Oktober über das Paket entscheiden.

Wohnraum gefragt wie nie

ERSTELLT 21.05.2013

Köln wächst und wächst. Laut einer Prognose des Amtes für Statistik sollen 2020 mehr als 1,032 Millionen Menschen in der Stadt leben. Da wird der Wohnraum immer gefragter. Eine Messe zeigt den aktuellen Zustand des Immobilienmarktes.

Köln.

Köln wächst und wird den Status der Millionenstadt in den kommenden 25 Jahren wohl nicht verlieren. Laut Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik wird Köln im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von mehr als 1,032 Millionen Menschen erreichen. Aber schon jetzt ist Wohnraum im Stadtgebiet knapp und vor allem teuer. Wie entwickelt sich die Situation weiter, welche Wohnungs-, Haus- und Neubauangebote gibt es aktuell?

Vorträge und Tipps

Interessenten haben die Gelegenheit, Fachvorträge zu besuchen: Es gibt Informationen rund um das Thema Immobilie, von rechtlichen Fragen bis hin zu Finanzierungstipps. 25. Mai, 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei. Gürzenich, Martinstraße 29-37, 50667 Köln.
www.koelner-immobilienmesse.de

Darüber können sich Interessierte auf der Kölner Immobilienmesse am kommenden Samstag, 25. Mai, informieren, die die Zeitungsgruppe Köln und das regionale Findernet kalaydo.de bereits zum vierten Mal veranstaltet. Unter dem Motto „Wohnen und Leben in der Region“ findet die Veranstaltung im Kölner Gürzenich von 10 bis 18 Uhr mit rund 60 Fachausstellern aus der Region statt. Ob Bauen, Mieten oder Kaufen, die Messethemen sind vielfältig.

Über 6000 Besucher nahmen das umfangreiche Angebot der letzten Kölner Immobilienmesse im Jahr 2012 wahr. Auch dieses Jahr stehen den Messebesuchern wieder Berater zu den Themen „Finanzierung“ und „Verkauf“ zur Verfügung – wer seine Immobilie verkaufen möchte, kann den richtigen Ansprechpartner finden.

„Wohnen und Leben in unserer Region ist sehr gefragt – die Immobiliennachfrage erklärt sich damit fast von selbst“, erklärt Gudrun Reichl, Anzeigenverkaufsleiterin für Immobilien der Zeitungsgruppe Köln. „Hinzu kommt

Kölner Stadt-Anzeiger



Wohnungen im Wohnpark Bayenthal, Foto: Stefan Worring

die weiterhin begünstigte Zinslage, die es selbst noch unentschlossenen Käufern erleichtert, sich für ihre Traumimmobilie zu entscheiden. Die Prognosen für die kommenden Jahre bleiben positiv – so bieten wir mit der Kölner Immobilienmesse den richtigen Marktplatz zum richtigen Zeitpunkt an.“ Zahlreiche Wohn- und Kaufobjekte des Einzugsgebietes Köln/Bonn werden auch in diesem Jahr auf der Messe zu finden sein.

Die Veranstaltung bietet den Besuchern die Möglichkeit, persönlichen Kontakt zu einer Vielzahl von Unternehmen im Immobilien- und Finanzbereich zu knüpfen. Der Tag wird begleitet von einer Reihe von Fachvorträgen zu den Themen Immobilienfinanzierung, Kölner Wohnimmobilien und ihre Chancen, Tipps rund um Kaufverträge, Risiken beim privaten Immobilienverkauf, Probleme der Mietrechtspraxis sowie Sanierungstipps fürs Eigenheim. „Das Konzept, Angebot und Nachfrage in der Region in einer professionellen wie persönlichen Atmosphäre zusammenzubringen und darüber hinaus auf Service und Beratung zu setzen, ist in jeder Hinsicht angenommen worden“, sagte Joachim Vranken, Geschäftsführer von kalaydo.de. (ksta)

„Ein hoffnungsvolles Zeichen“



ERSTELLT 27.11.2013

„Mentoren für Flüchtlingsfamilien“ heißt das Projekt der Kölner Freiwilligenagentur und des Fördervereins Kölner Flüchtlingsrat, das am Dienstag Abend vorgestellt wurde und für den großen Andrang sorgte.

Köln.

Bis weit vor die Eingangstür hat sich die Menschenschlange vor dem Studio Dumont gebildet. Geduldig warten über 200 Menschen, um oben in Empfang genommen und auf der Gästeliste abgehakt zu werden – einen Platz finden längst nicht alle im voll besetzten Saal. „Es ist ein hoffnungsvolles Zeichen in schwierigen Zeiten, dass so viele Menschen gekommen sind, weil sie sich engagieren wollen“, sagte Stefan Ferber vom Wohnungsamt beeindruckt.

„Mentoren für Flüchtlingsfamilien“ heißt das Projekt der Kölner Freiwilligenagentur und des Fördervereins Kölner Flüchtlingsrat, das am Dienstag Abend vorgestellt wurde und für den großen Andrang sorgte. Dabei sollen Freiwillige für ein halbes Jahr eine Mentorenschaft für neu nach Köln zugewiesene Flüchtlingsfamilien übernehmen. Wie kann man Flüchtlinge aktiv willkommen heißen? Was sind die Aufgaben eines Mentors und welchen Herausforderungen begegnen Flüchtlinge in ihrer ersten Zeit in Deutschland? Das waren die Fragen, die im Laufe des Abends geklärt wurden.

Gabi Klein, die das Projekt zusammen mit Thomas Zitzmann leitet, erklärte: „Die Mentoren begleiten ihre Familien zum Beispiel zu Ärzten oder Ämtern oder gehen mit den Kindern zum Sport oder Musikunterricht.“ In der Testphase sei besonders die Wohnungssuche ein großes Thema. Stefan Ferber sagte: „Wir haben einen sozialen Dienst, um Flüchtlinge zu betreuen. Aber es sind Leistungen gefragt, die die Stadt allein nicht erbringen kann. Wir werden das Projekt auf jeden Fall unterstützen und die



Eine Asylbewerberunterkunft, Foto: dpa

Mentoren mit Informationen versorgen.“ Über die Wohnungslage machte sich auch Ratsmitglied Ossi Helling von den Grünen Gedanken. „Wir versuchen momentan, die Heime, in denen teilweise inakzeptable Bedingungen herrschen, leer zu räumen und die Menschen in normale Wohnungen zu bringen“, erklärte er. „Leider haben aber viele Anwohner ein seltsames Willkommensverständnis. Nach dem Motto: Gerne, aber nicht in meiner Nachbarschaft.“

Kölner, die einen Beitrag zur neuen Willkommenskultur und Unterstützung von Flüchtlingen im Alltag leisten wollen, sind zur Informationsveranstaltung im Flüchtlingszentrum Fliehkraft in Nippes am 17. Januar eingeladen. Dann geht das Projekt in die erste Runde. Informationen gibt es bei Gabi Klein unter Ruf 888 278 25. (mas)

Wohnheime sind komplett belegt

ERSTELLT 29.07.2013

Über 2000 Flüchtlinge leben derzeit offiziell in Köln, mehrere Tausend ohne gültige Papiere kommen noch hinzu und die Stadt erwartet weitere Zugänge aus Bürgerkriegsländern. An Wohnraum für mangelt es schon jetzt.

Von Tim Attenberger

Köln.

2364 Flüchtlinge leben derzeit offiziell in Köln. Hinzu kommen mehrere Tausend, die sich ohne gültige Papiere in der Stadt aufhalten. Doch an Wohnraum für die in ihren Heimatländern Verfolgten mangelt es. „Wir benötigen zusätzliche Ressourcen, weil es immer mehr Flüchtlinge geben wird“, sagt Stefan Ferber, Leiter des städtischen Wohnungsamtes. Vor allem aus Bürgerkriegsländern wie Syrien erwarte die Stadt weitere Zugänge. „Das wird eine Dauergeschichte“, sagt Pfarrer Jost Mazuch, Sprecher des Runden Tisches für Flüchtlingsfragen.

Für den Runden Tisch, der in diesem Jahr sein zehnjähriges Bestehen feiert, bedeutet das erneute Herausforderungen. „2003 hatten wir eine hochproblematische Situation, die schließlich zur Gründung führte“, sagt Sprecher Peter Krücker. Damals war der Zuzug an Flüchtlingen so groß, dass sie auf zwei Containerschiffen am Deutzer Rheinufer und in einem Containerlager in Kalk unterkommen mussten. Stadt, Politik, katholische und evangelische Kirche, Polizei und Flüchtlingsinitiativen riefen den Runden Tisch ins Leben, um eine menschenwürdige Unterbringung zu ermöglichen.

Eines der Ziele besteht darin, die Flüchtlinge maximal drei Jahre lang in einem Wohnheim unterzubringen und sie möglichst schnell in eine Mietwohnung zu vermitteln. „Eine lange Zeit hat das mit sehr großem Erfolg funktioniert“, sagt Jürgen Kube vom Wohnungsamt. Mittlerweile jedoch gebe es eine verstärkte Unterbringung in Hotels, da die 29 Standorte für Wohnheime komplett belegt sind. 600 Menschen leben in Hotels.

Diese Form der Unterbringung wird aus mehreren Gründen kritisch gesehen. Zum einen kann diese aus Sicht der Stadt immer nur eine vorübergehende Lösung sein. Zum anderen handelt es sich um die teuerste Variante. Während ein Flüchtling im Wohnheim pro Monat 436 Euro kostet, sind es im Hotel 600 bis 900 Euro. Am günstigsten jedoch ist die Unterbringung in einer Mietwohnung. Für einen Ein-Personen-Haushalt wird eine Gesamtmiete bis zu 427,50 Euro, bei einem Zwei-Personen-Haushalt bis zu 555,75 Euro, bei einem Drei-Personen-Haushalt bis

Kölner Stadt-Anzeiger



Foto: Christoph Hennes

zu 684 Euro und bei einem Vier-Personen-Haushalt bis zu 812,25 Euro akzeptiert. „Es zeigt sich deutlich, dass die Versorgung der Flüchtlinge in Wohnungen auch aus finanziellen Gründen für die Stadt Köln die geeignetste Variante darstellt“, sagt Jürgen Kube.

„Starker Gegenwind für Wohnheime“

Die Stadt sucht derzeit dennoch auch nach neuen Standorten für Wohnheime, was jedoch angesichts der hohen Grundstückspreise in Köln schwierig ist. „Es gibt außerdem immer starken Gegenwind für Wohnheime“, sagt SPD-Ratsfrau Gonca Mucuk. Man höre von Anwohnern oft, dass sie die Notwendigkeit einer solchen Einrichtung verstehen können, aber sie eben nicht vor ihrer eigenen Haustür haben wollen. „Wir müssen deshalb gesamtgesellschaftlich mehr für die Probleme der Flüchtlinge sensibilisieren“, so Mucuk. FDP-Ratsfrau Katja Hoyer verweist darauf, dass man die Bedenken der Nachbarn ernst nehmen müsse. „Wohnheime bedeuten auch Probleme“, sagt sie.

Peter Krücker betont, für wie entscheidend er die Qualität der Gebäude hält: „Je höher der Standard eines Wohnheims ist, desto weniger Probleme gibt es mit den Anwohnern.“ Die Stadt plant deshalb alle neuen Einrichtungen mit abgeschlossenen Wohneinheiten. Gemeinschaftsbäder und -räume, wie sie zum Beispiel an der Xantener Straße üblich sind, sollen der Vergangenheit angehören.

Serviceerufnummern

Eigentumsmaßnahmen

Telefon 02 21 / 221-2 51 86 oder

Telefon 02 21 / 221-2 42 76

Mietwohnungsbau

Telefon 02 21 / 221-2 51 86 oder

Telefon 02 21 / 221-2 42 76

Maßnahmen im Wohnungsbestand

Telefon 02 21 / 221-3 21 74

Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum

Telefon 02 21 / 221-3 21 74 oder

Telefon 02 21 / 221-2 21 66

Behindertengerechtes Wohnen

Telefon 02 21 / 221-2 50 22 oder

Telefon 02 21 / 221-2 50 43

Wohnen von mehreren Generationen in einem Haus

Telefon 02 21 / 221-2 94 64

Wohnungsmängel

Telefon 02 21 / 221-2 64 13

Fotonachweis

Alle Abbildungen soweit nicht anders genannt:

GAG Immobilien AG

Seite 29 unten: privat

Kontakt/Impressum

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

Telefon 02 21 / 221-2 42 70
wohnungsamts@stadt-koeln.de

www.stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Thomas Zimmer

Druck
Druckerei Barz & Beienburg, Köln

