

September 2008



Wohnen in Köln

Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2007
Ausblicke 2008



Der Oberbürgermeister

Amt für Wohnungswesen



Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Telefon: 0221 / 221-24200

Fax: 0221 / 221-23100

E-Mail: wohnungsamt@stadt-koeln.de

Internet: www.stadt-koeln.de/bol/wohnen

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag und Donnerstag, 8 bis 12 Uhr
sowie nach besonderer Terminvereinbarung

Gestaltung, Grafik & Druck
Amt für Wohnungswesen
Jörg Vitt

Köln, September 2008

Nachdruck nur unter Angabe der Quelle

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Ihnen liegt der aktuelle Bericht „Wohnen in Köln“ vor, in dem das Amt für Wohnungswesen wieder interessante Fakten, Zahlen und Ergebnisse des vergangenen Jahres 2007 zusammengestellt hat. Dabei ist klar, dass sich eine Aufgabe wie die Wohnversorgung, die frühzeitig und richtig auf prognostizierte Änderungen der Bedarfe und Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt auszurichten ist, nur schwer in einem festen zeitlichen Rahmen darstellen lässt.

Der in den letzten Berichten aufgezeigte Trend der Angebotsverknappung bei gleichzeitig steigender Nachfrage hat sich in 2007 so manifestiert, dass ein klares Ziel zu definieren war:

Köln braucht mehr preisgünstigen Wohnraum.

Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ist eines der größten Probleme, das Wohnungspolitik und Verwaltung für Köln in den nächsten Jahren bewältigen müssen. Zum Jahreswechsel 2008 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept mit der Zielsetzung zu erstellen, die Versorgung einkommensschwacher Kölner Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum nachhaltig zu verbessern. Die laufenden Untersuchungen werden belegen, dass preisgünstiger Wohnraum nur öffentlich geförderter Wohnraum sein kann.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt, insbesondere die des Amtes für Wohnungswesen, arbeiten intensiv daran, den öffentlich geförderten Wohnungsbau aus seinem Schattendasein zu holen. Den früher Verantwortlichen wollen und dürfen wir keinen Vorwurf machen. Hochverdichtete Großwohnanlagen, die heute gerne als „Bausünden“ bezeichnet werden, wurden seinerzeit mit den besten Absichten geschaffen.

Eine besondere Aufgabe ist es deshalb, die vorhandenen Bestände preisgünstig zu halten und attraktiver und zeitgemäß umzubauen. Neuer öffentlich geförderter Wohnungsbau muss heute verstärkt auch punktuell in kleineren Einheiten entstehen und architektonisch ansprechend sein.

Ein mustergültiges Beispiel für den sich unter Einsatz verschiedener Fördermittel vollziehenden Wandel der schlichten „Ford-Siedlung“ in Köln-Niehl zu einer modernen Solarsiedlung unter Erhaltung großzügiger Freiflächen trotz Nachverdichtung sei genannt.

Immer mehr Investoren können von dem hohen Zukunftspotenzial des geförderten Wohnungsbaues überzeugt werden. Qualitativ hochwertiger Wohnraum in günstiger Lage ist auch nach dem Ablauf der vereinbarten Bindungsfrist gut vermietbar.

Wir sehen für die Zukunft viele erfolgversprechende Handlungsoptionen und sind zuversichtlich, in den anschließenden Berichten erste Erfolge aufzeigen zu können.

Bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns für die engagierte und gute Arbeit im vergangenen Jahr. Besonderer Dank gilt wieder neben anderen Investoren der GAG, der Wohnungswirtschaft und den Interessenverbänden.

Wir hoffen, dass der Bericht Ihr Interesse findet und Sie diesem wichtigen Thema verbunden bleiben.



Ihre
Marlis Bredehorst
Beigeordnete für Soziales
Integration und Umwelt



Ihr
Michael Schleicher
Leiter des
Amtes für Wohnungswesen

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten jeweils am 31.12. eines Jahres

Indikatoren	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner	1.011.912	1.014.837	1.017.721	1.019.049	1.020.100	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.025.094
Haushalte	508.431	510.577	513.261	514.268	515.761	516.838	523.733	528.823	531.290	532.513
Bevölkerung in Haushalten	991.098	994.223	997.605	999.805	1.000.850	1.001.208	1.001.637	999.441	1.001.142	1.001.770
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95	1,95	1,94	1,94	1,94	1,93	1,91	1,89	1,88	1,88
Wohnungen	508.916	514.888	518.530	519.617	521.652	523.852	526.798	528.893	530.961	532.897
WE in Ein-/Zweifamilienhäuser	87.401	88.322	89.056	89.583	90.289	90.774	91.651	92.225	92.824	93.425
Wohnfläche/Einwohner	35,26	35,61	35,83	35,94	36,11	36,30	36,51	36,69	36,89	37,07
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,10	70,20	70,34	70,49	70,60	70,72	70,90	71,00	71,20	71,30
Baugenehmigungen	5.274	3.610	2.351	2.632	2.949	2.795	2.685	3.184	3.072	4.146
Fertigstellungen	5.008	6.084	3.909	2.122	2.831	2.491	3.267	2.306	2.881	2.538
Abgeschlossenheitsbescheinig.	6.739	5.412	5.159	5.128	4.269	5.062	5.255	4.285	4.735	4.931
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich Eigenheimen)	71.213	68.493	67.466	66.337	64.482	62.573	59.279	56.346	52.354	48.925
Anteil der Sozialwohnungen in %	13,99	13,31	13,01	12,77	12,36	11,94	11,25	10,66	9,86	9,18
Bewilligung von Mietwohnungen	1.239	1.372	976	446	801	371	518	607	802	833
Bewilligung von Eigent.maßnahmen	98	111	147	221	269	293	348	320	274	300
Bewill. v. Mod u. ESP-Maßnahmen	3.554	970	1.530	1.055	4	52	4	3	*266	*275
Vermittlungsanträge (jährlich)	20.911	20.236	19.026	18.728	18.780	18.711	18.712	17.967	16.635	14.560
Vermittlungsanträge (Stichtag)	11.955	10.896	10.783	12.506	12.005	12.347	11.954	11.201	10.813	9.441
bezogene WE 1. Förderweg	7.215	6.427	5.988	5.760	4.937	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152

* Programm 2005 ausgelaufen statt-
dessen ab 2006 Investive Bestandsförderung

Quelle: Amt für Wohnungswesen

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Vorwort	1
Bevölkerungs- und Wohnungsdaten	3
Das Wohnungsangebot	8
↳ Wohnungsbestand	8
↳ Öffentlich geförderte Wohnungen in Köln	8
↳ Öffentlich geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich	8
↳ Verteilung der Wohnungen auf Stadtbezirke	9
Die Wohnungsnachfrage	9
↳ Einwohner und Haushalte in Köln	9
↳ Prognose zur Bevölkerungs- und Haushalts- entwicklung	10
↳ Hartz-IV-Gesetzgebung	11
↳ Leerstände und Fluktuation	12
Wohnungsbedarf und Mieten	12
↳ Der Wohnungsbedarf	12
↳ Mietenbelastung	14
↳ Kölner Mietspiegel	16
↳ Ausblick 2008	18
↳ Mieten im geförderten Wohnungsbau	19
Besondere Wohnformen –	
Wohnungsversorgung	20
↳ Mehrgenerationen-Wohnprojekte	20
↳ Kontaktstelle für Kölner Wohnprojekte	21
↳ Barrierefreiheit - Wohnkonzept für alle Lebenslagen	22
↳ Barrierefreiheit im Rahmen alternativer Wohnkonzepte	23

↵ Ein neues Image - Barrierefreiheit und der geförderte Wohnungsbau	23
↵ Service-Angebot: Vermittlung barrierefreier Wohnungen	23
↵ Fazit	24
↵ Wohnungsvermittlung	24
↵ Antragstellung Wohnberechtigungsschein	25
↵ Quantitative Übersicht, Entwicklung	27
↵ Wohnraumakquise	27
↵ Vermieterservice	28

Wohnraumförderung und Lärmschutz 29

↵ Wohnraumförderung	29
↵ Grundlage der Wohnraumförderung	29
↵ Daten und Ziele aus dem Wohnungsbau- programm NRW des Jahres 2007	29
↵ Förderergebnisse Mietwohnungen	30
↵ Geförderte Mietwohnungen seit 1980	32
↵ Eingesetzte Mittel Land / Stadt	33
↵ Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	34
↵ Fazit aus der Förderung von Mietwohnungen	35
↵ Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	35
↵ Gute Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien	35
↵ Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995	37
↵ Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand (Investive Bestandsförderung)	38
↵ Heimplätze für Menschen mit Behinderungen	38
↵ Förderung mit Landesmitteln insgesamt	38
↵ Städtische Mittel	39
↵ Ankauf von Belegungsbindungen	39
↵ Studentisches Wohnen	39
↵ Mittelzuteilung für 2007	40
↵ Bonitätsprüfung	41
↵ Lärmimmissionen	41

↳ Lärmsanierung	41
↳ Lärmvorsorge	42
Wohnungsbindungsgesetz	42
↳ Bestands- und Besatzungskontrolle	42
↳ Verwaltungskostenerstattung	44
↳ Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	44
↳ Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	45
↳ Freistellungen	47
↳ Zweckentfremdungen	47
↳ Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen	48
↳ Mietpreisüberprüfungen	49
↳ Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	49
↳ Abgeschlossenheitsbescheinigungen	50
↳ Umgewandelte öffentlich geförderte Wohnungen	50
↳ Kündigungssperrfristverordnung	51
↳ Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	51
Wohngeld	52
↳ Sinn und Zweck	52
↳ Organisatorische Anbindung	52
↳ Finanzielle Auswirkungen	52
↳ Missbrauch von Wohngeld	53
↳ Ausblick 2008	53
Wohnungserhaltung und -pflege	54
↳ Wohnungsaufsicht	54
↳ Mietpreiskontrolle	56
↳ Mietpreisüberhöhung	56
↳ Mietwucher	58
↳ Wegfall des Zweckentfremdungsverbots und Ausblick	59

Ausblick Wohnen in Köln 2008 60

↳ 1.000 Wohnungen im Jahr	60
↳ Servicesicherheit	60
↳ Imageverbesserung	60
↳ Messeteilnahmen	60
↳ Eigene Ausstellung	61

Der Mieterverein Köln /**Das Wohnungsamt in der Presse 62**

↳ Beitrag des Mietervereins Köln	63
↳ Full-Service für die Mietprobleme der Mieterinnen und Mieter	63
↳ Beratungsstatistik 2007	64
↳ Artikel „Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht nichts!“	65
↳ Artikel „Image der sozialen Wohnraumförderung - Schlüssel zu mehr Wohnungen?“	67
↳ Artikel „Mit positiver Naivität“	69
↳ Artikel „Meist hilft nur noch der Abriss“	70
↳ Artikel „Schön wohnen - auf preiswerte Art“	71
↳ Artikel „Frischer Wind im sozialen Wohnungsbau“	72

Organigramm Amt für Wohnungswesen 74

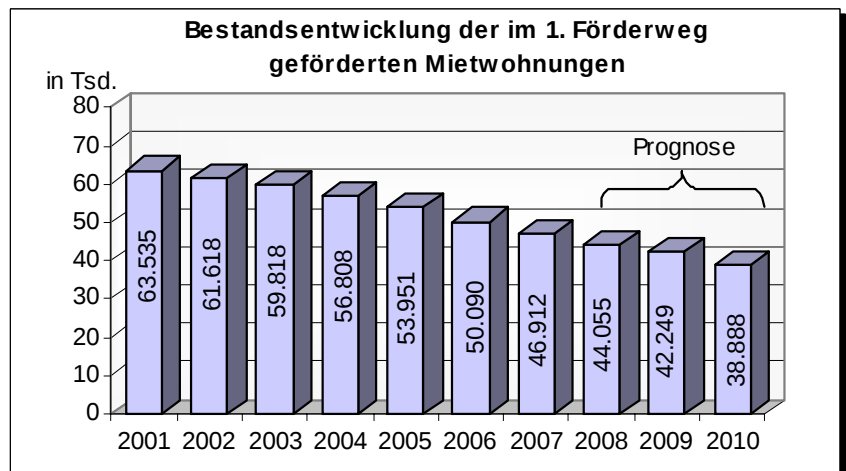
Das Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

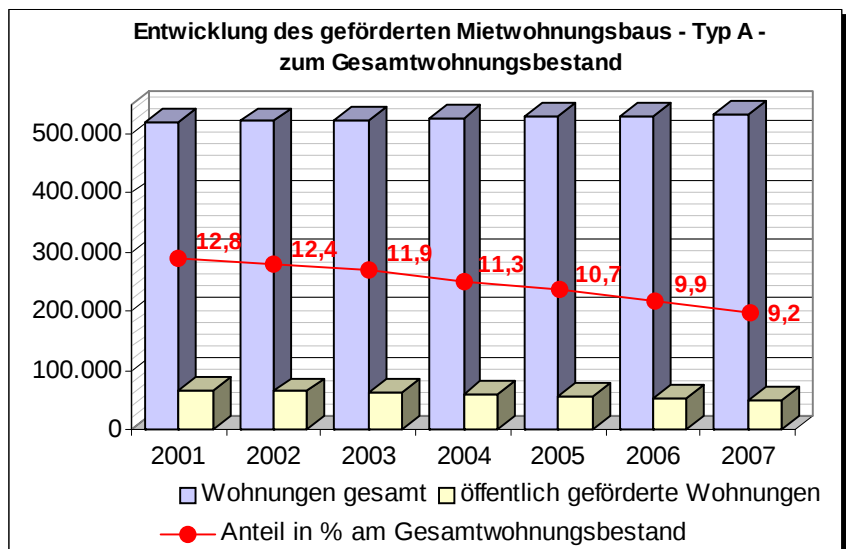
Zum 31.12.2007 verfügte Köln über 532.897 Wohnungen. Gegenüber 2006 ist der Wohnungsbestand also um 1.936 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) angestiegen.

Dagegen ist, wie das nachstehende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen stark zurückgegangen.

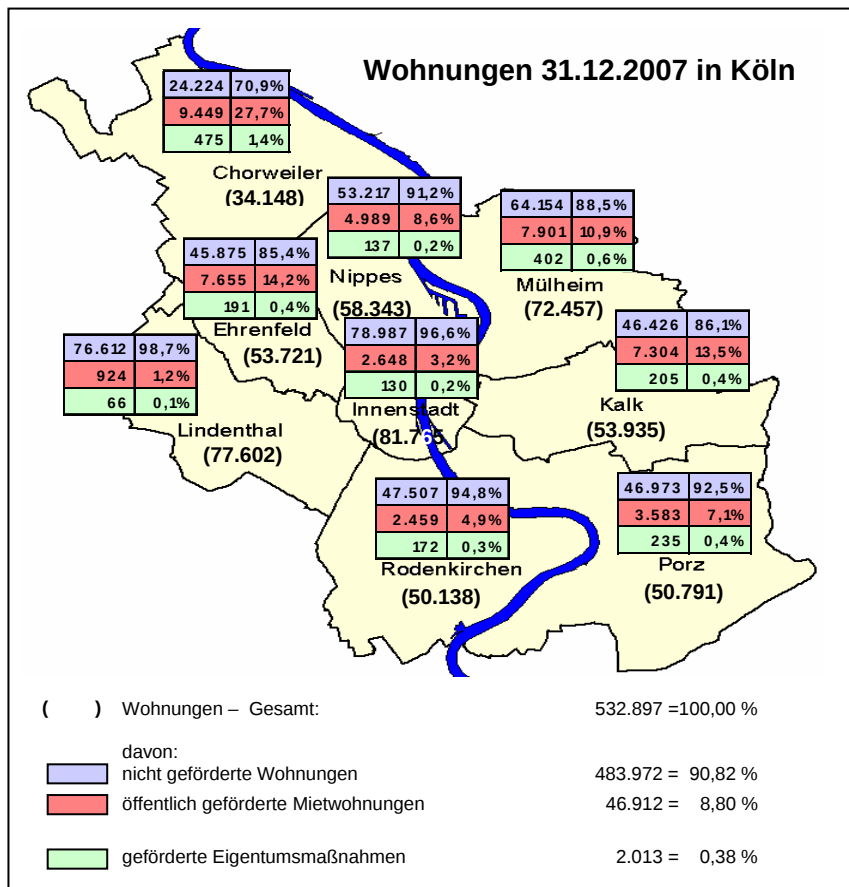
Öffentlich geförderte Wohnungen in Köln



Öffentlich geförderte Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand im Vergleich



Verteilung der Wohnungen auf Stadtbezirke

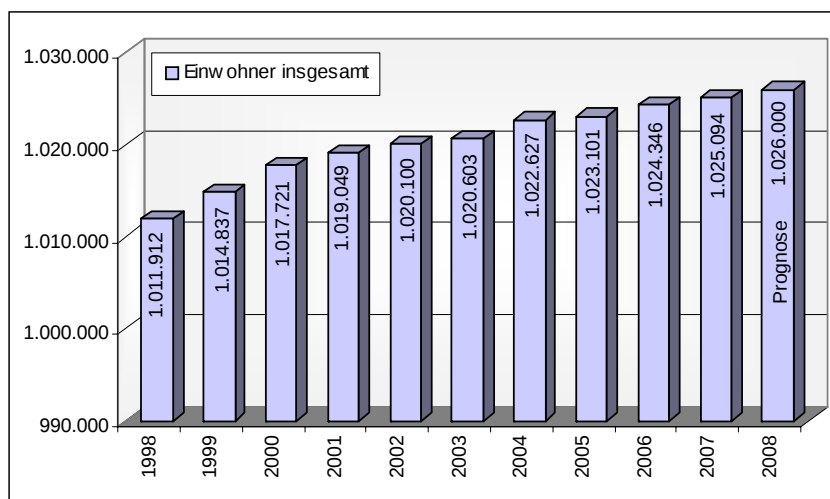


Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Wohnungsnachfrage

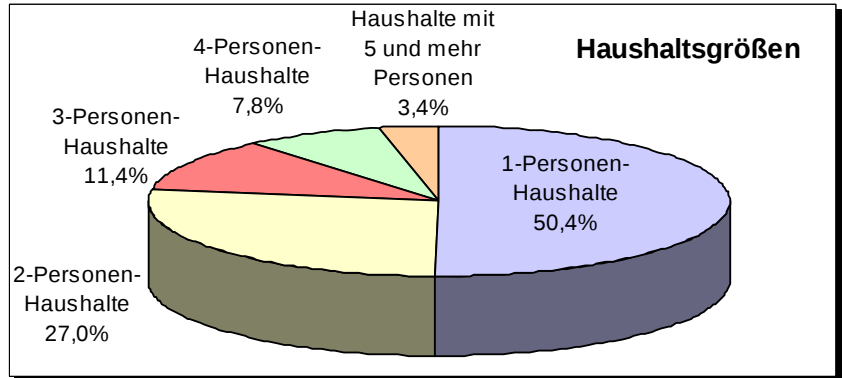
Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12. 2007 lebten in Köln 1.025.094 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1998 ist dem folgenden Schaubild zu entnehmen.



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die zuvor genannten Einwohner lebten im Jahre 2007 in 532.513 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,88 Personen hat sich gegenüber 2006 nicht verändert. 2007 bestanden mehr als 50 % der Haushalte aus Einzelpersonen.



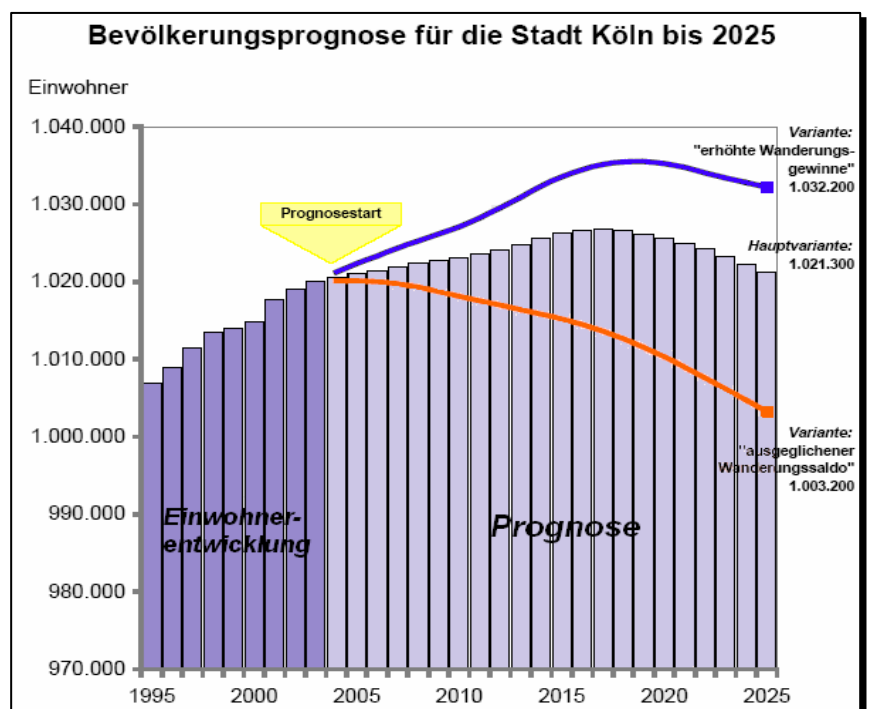
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung hängt vom Saldo der Geburten und Sterbefälle sowie vom Saldo der Zu- und Wegzüge ab (Wanderungssaldo). Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat im Juli 2004 eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis zum Jahre 2025 abgegeben.

Wichtige Aussagen darin sind:

Die Einwohnerzahl Kölns wird nach den Ergebnissen der Hauptvariante bis 2025 gegenüber den derzeitigen Werten weiter ansteigen. Bis etwa 2020 wird es einen kontinuierlichen Anstieg geben. Der anschließende Rückgang wird jedoch bis zum Jahre 2025 nicht unter das derzeitige Niveau sinken.



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Köln gehört damit zu den wenigen Städten mit Einwohnerzuwachsen. Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte die maßgebliche Größe. Nach der Prognose aus dem Jahre 2001 würde die Zahl der Haushalte in Köln im Prognosezeitraum von 15 Jahren um über 10.000 auf ca. 520.000 ansteigen. Der im Juli 2004 prognostizierte stärkere Anstieg der Einwohner hat zwangsläufig auch einen stärkeren Anstieg der Haushalte zur Folge. Bis zum Jahre 2025 wird mit einem Anstieg der Haushaltszahlen um 19.900 auf 535.700 gerechnet. In dieser Zeit wird sich die durchschnittliche Zahl der zu einem Haushalt gehörenden Familienmitglieder von zur Zeit 1,88 unwesentlich auf 1,87 reduzieren.

Einwohner und Haushalte 1990 bis 2003 und Prognosen 2005 bis 2025				
Jahr (Jahresanfang)	Einwohner insgesamt	Einwohner in Haushalten	Haushalte insgesamt	Personen je Haushalt
1990	992.163	972.331	477.909	2,03
1995	1.006.874	983.633	494.182	1,99
2000	1.014.837	994.223	510.577	1,95
2003	1.020.116	1.001.228	515.761	1,94
2010	1.023.100	1.001.100	524.600	1,91
2015	1.026.300	1.004.300	530.600	1,89
2020	1.025.600	1.003.600	534.200	1,88
2025	1.021.300	999.300	535.700	1,87

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Hartz-IV-Gesetzgebung

Seit der Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe zum 01.01.2005 beziehen mehr als 10 % der Kölner Bevölkerung Leistungen nach dem SGB II. Dies ist mehr als eine Verdopplung gegenüber den Zeiten des Bundessozialhilfegesetzes. Für diesen Personenkreis werden dauerhaft nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Angemessenheit orientiert sich am 1. Förderweg im sozialen Wohnungsbau. Mit der Definition der Angemessenheit wird die Wohnungsnachfrage der Leistungsbezieher nach dem SGB II kanalisiert. Folge ist eine erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

Der Gefahr der Ausgrenzung der betroffenen Haushalte ist die Stadt entgegen getreten, indem sie die Angemessenheitskriterien flexibel gestaltet und keine Umzüge von SGB II Leistungsbezieherern erzwungen hat. Stattdessen werden Wohnungssuchende, die auf eigene Initiative eine preisgünstigere Wohnung suchen, seitens des Wohnungsamtes bei der Suche unterstützt. Dies gilt auch für Fälle von starker Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen. Eine entsprechende Projektarbeit wurde im Frühjahr 2007 gestartet.

Leerstände und Fluktuation

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

Auf gesicherte Erkenntnisse kann nur aus der Verwaltung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes zurückgegriffen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entwicklungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes gleich oder allenfalls geringfügig abweichend verlaufen.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Leerstandsquote selbst in weniger gefragten Wohnlagen auf dem Stand einer zu vernachlässigenden Größenordnung geblieben, was auf eine sich manifestierende Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet.

Hierfür spricht auch die mit 6 - 7 % anhaltend geringe Fluktuationsquote. Vom Höhepunkt der Marktentspannung in den Jahren 1997/1998 mit einer durchschnittlichen Quote von über 9 % hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Wer eine preisgünstige Wohnung gemietet hat, gibt sie nur aus besonders dringenden Gründen wieder auf. Einem geringen Angebot an frei werdenden und neu entstehenden Wohnungen dieses Segments steht eine steigende Nachfrage gegenüber.

Wohnungsbedarf und Mieten

Der Wohnungsbedarf

Eines der führenden Fachmagazine für Immobilienwirtschaft konstatierte unlängst in einer Titelstory „Wohnen im Zweiklassensystem“, dass das Wohnen in der Stadt zunehmend von der Diskrepanz zwischen Arm und Reich -einhergehend mit einer schrumpfenden Mittelschicht- bestimmt wird und vor allem die Luxusimmobiliennachfrage den Markt dominiert. Immer mehr Untersuchungen bestätigen die Richtigkeit dieser Aussage, die vielfach als rein sozialpolitisch orientierte Behauptung eingeordnet wurde. Dabei wird die stärkste Verlagerung vom mittleren zum unteren Bereich anzunehmen sein. Hieraus folgt ein Anwachsen der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte, die zwangsläufig preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

Wohnungsmarktbeobachtungen und Bedarfsermittlungen werden aufgrund stark auseinandergehender Entwicklungen kleinräumiger. Bundesdurchschnittliche Entwicklungen und statistische Daten müssen für Köln nicht zutreffen. Schon in Nordrhein-Westfalen stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt

regional sehr unterschiedlich dar. Die Marktlage in den Städten der Rheinschiene ist z.B. deutlich angespannter als im Landesdurchschnitt.

Wie die beiden Diagramme im Kapitel Wohnungsbestand sehr anschaulich zeigen, geht der Bestand an öffentlich geförderten preisgünstigen Wohnungen stark zurück. Bezogen auf Nordrhein-Westfalen wird damit gerechnet, dass im Jahr 2015 nur noch für rund 5 % aller Haushalte eine preisgünstige Sozialwohnung zur Verfügung stehen wird; es wird angenommen, dass in Köln derzeit etwa 35 % der Haushalte wohnberechtigt sind.

Der Wohnungsgesamtplan Köln 2003 ist u. a. gestützt auf die Hauptvariante der städtischen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, welche eine Zunahme der Bevölkerung bis 2017 und mehr noch der Haushalte bis 2025 prognostiziert. Bis 2015 wird für die Stadt Köln ein Neubaubedarf von 57.000 Wohnungen gesehen. Zur Deckung dieses Gesamtbedarfs sollen bis 2015 im Segment Geschosswohnungsbau 33.000 Wohneinheiten und 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Von den 33.000 Geschosswohnungen sind insgesamt 15.000 Einheiten im preisgünstigen Segment, in der Regel im geförderten Wohnungsbau für einkommensschwächere Haushalte anzustreben, was nach jetzigen Einschätzungen einer Jahresneubauleistung von 1.000 Einheiten entspricht.

Mögliche Störfaktoren:

Noch nicht sicher zu beurteilen ist, ob die US-amerikanische Kreditkrise den deutschen Immobilienmarkt, wie verschiedentlich angemerkt, tatsächlich nur gestreift hat. Zu beobachten im Rahmen der Immobilienfinanzierung waren wachsende Vorsicht bei der Kreditvergabe, die Trennung von Hypothekenbeständen und das Auftreten neuer Akteure.

Die Verkäufe von Wohnungsportfolios bzw. Wohnungsunternehmen, unter Umständen mit baldigem Wiederverkauf, haben seit dem Ende der 1990er Jahre eine neue Dimension erreicht. Gerade ausländische Finanzinvestoren haben die deutschen Wohnungsbestände als Anlagemöglichkeit entdeckt. Infolgedessen setzte eine breite wohnungs- und sozialpolitische Debatte über die Auswirkungen derartiger Verkäufe mit einer Veränderung der Anbieterstruktur auch auf die soziale Wohnraumversorgung ein. In der Zwischenzeit sind die Verkäufe wieder rückläufig. Die Aussage, dass bei manchen Objekten die Vermieter schneller wechseln als die Mieter, ist sicher bewusst überzogen.

Zu analysieren sind die Auswirkungen der US-Subprime-Krise auf diese Transaktionen, die Entwicklung des Einflusses neuer Akteure sowie das Verhältnis der Entwicklung von Wiederverkäufern zu Bestandshaltern.

Mietenbelastung

Besonders seit dem letzten Jahr wird völlig zu Recht über steigende Mietbelastungen bzw. Wohnkosten geklagt.

Die betroffenen Mieterinnen und Mieter mit kleinem oder mittlerem Einkommen interessiert nur, ob eine Wohnung, freifinanziert oder öffentlich gefördert, erschwinglich ist. Die gesamten Wohnkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Nettoeinkommen stehen. Bei einer Belastung von mehr als 40 % der Wohnkosten ist eine Angemessenheit längst nicht mehr gegeben.

Die Richtigkeit dieser Aussagen ist bei klarer Trennung und Definition der Bezugsgrößen nachweisbar. Die Vergleichsmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum gebildet und in einem - einfachen - Mietspiegel oder einem qualifizierten Mietspiegel dargestellt.

Aus dem im folgenden Abschnitt vorgestellten „Kölner Mietspiegel“ aus dem Jahr 2006 ist ersichtlich, dass sich die Mieten für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf einem hohen Niveau bewegen. Ausgewiesen im Kölner Mietspiegel ist die Nettokaltmiete; kalte und warme Neben- bzw. Betriebskosten und Kostenansätze für Schönheitsreparaturen sind hierin nicht enthalten. Der Kölner Mietspiegel ist ein „einfacher“ Mietspiegel, der als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten dient.

Die Nettokaltmiete liegt auch in den anderen Städten entlang der Rheinschiene höher als in den anderen Landesteilen Nordrhein-Westfalens. Die Steigerungsraten sind über die Jahre moderat geblieben.

Die Kostenmiete für öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum ist nicht Ausfluss der Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Kostenmiete ist das nach gesetzlichen Vorgaben in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelte Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Neben der Kostenmiete sind die Betriebskosten gesondert auszuweisen. Die Kostenmiete entspricht der Nettokaltmiete für freifinanzierte Wohnungen.

Beispielsrechnung:

Ein Ein-Personen-Haushalt (Angestellter) hat bei einem Brutto-Jahreseinkommen von 24.600 Euro ein Netto-Jahreseinkommen von 15.800 Euro (1.316 Euro mtl.). Er liegt mit dem bereinigten Einkommen unter der maßgeblichen Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein. Wird eine öffentlich geförderte Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 45 qm und einer Kostenmiete von 4,79 Euro bezogen, macht die reine Miete mit 215,55 Euro ca. 16 % des Nettoeinkommens aus. Rechnet man Betriebskostenvorauszahlung und Heizkostenvorauszahlung mit insgesamt ca. 154 Euro ein, liegt die Belastung bereits bei ca. 28 %.

Bei einem Brutto-Jahreseinkommen von 33.000 Euro käme dieser Haushalt auf ein Netto-Jahreseinkommen von 19.700 Euro (1.641 Euro mtl.). Er wäre dann nicht mehr berechtigt zum Bezug einer nach irgendeinem Modell geförderten Wohnung. Die Anmietung einer vergleichbaren freifinanzierten 45 qm Wohnung mit einer Nettokaltmiete von 7,60 Euro belastet ihn in Höhe von ca. 21 % des Nettoeinkommens. Unter Einbeziehung der gleichen Betriebskosten liegt die Belastung bei 30 %.

Eine Untersuchung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes (WFA) zur Struktur und Entwicklung der Mieten muss sich auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt beschränken. Aufgrund des starken Einflusses der Betriebs- oder Nebenkosten auf die Mietbelastung ist eine übergreifende Einschätzung mit den vorgehenden Einschränkungen möglich.

In der Untersuchung wird festgestellt, dass die Nebenkosten als marktexterne Preisfaktoren an Bedeutung gewinnen. Die Heizkosten (warme Nebenkosten für Heizung und Warmwasserbereitung) lösen die kalten Nebenkosten (Betriebskosten wie Müll- und Abwasserentsorgung) als Preistreiber ab. Die Nebenkosten machen mittlerweile ein Drittel der Warmmiete (Wohnkosten- oder Mietbelastung) aus.

In den nordrhein-westfälischen Hochpreisregionen werden die Wohnungsmieten nicht nur absolut betrachtet teurer, sondern auch weniger erschwinglich. Durchschnittsverdiener können sich weniger, schlechter ausgestatteten, oder in weniger guter Lage gelegenen Wohnraum leisten.

Oder sie müssen bereit sein, für das Wohnen einen höheren Anteil ihres Einkommens aufzubringen. Für den Konsum und die Altersvorsorge steht dann weniger zur Verfügung.

Im letzten Jahr lag die Mietbelastung im freifinanzierten Wohnungsbestand bei fast 33 % des Nettoeinkommens. Damit ist der höchste Stand seit Beginn der Erhebungen 1993 erreicht. Dabei fällt die Mietbelastung der verschiedenen Haushaltstypen sehr unterschiedlich aus. Die höchste Belastung tragen mit 44 % die Arbeitslosen-Haushalte (zum Teil natürlich nur nominell, da die Wohnkosten bei SGB-II-Leistungsbeziehern übernommen werden). Überdurchschnittlich belastet sind Alleinerziehende mit 40 % und Senioren mit 36 %.

Kölner Mietspiegel

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

Er bietet somit den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes angemessenen Miete. Bei Gericht dient er oftmals als Instrument für die Prüfung im Rahmen der Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens und dient weiter der Verwaltung als Grundlage für eine Überprüfung der Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhungsverfahren) und weiteren Vorschriften.

Der KMSP wird von verschiedenen in der Wohnungswirtschaft tätigen Unternehmen und von im Wohnungsbau sowie im Mietwohnungssektor tätigen Gremien unter Beteiligung der Stadt Köln zusammengestellt. Die an der Aufstellung beteiligten Institutionen können dem Mietspiegel selbst entnommen werden.

Nachstehend sind Aufbau und die Struktur des (noch) aktuellen KMSP abgebildet:



für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Stadtgebiet Köln

zusammengestellt bei der

RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE

durch

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein
von 1888– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Mieterverein Köln e.V.

Rheinische Immobilienbörse

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

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

unter Mitarbeit von

Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner
WohnungsunternehmenGeschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in KölnRing Deutscher Makler, Verband der
Immobilienberufe und Hausverwalter e.V.

GRUPPE 1

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

	Euro/m ² :	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	1	3,80 – 5,20	4,40 – 5,60	–
	2	5,25 – 6,70	5,70 – 7,30	6,25 – 7,75
B Wohnungen um 60 m ² Größe	1	3,60 – 5,20	4,30 – 5,50	–
	2	5,15 – 6,70	5,50 – 7,20	6,10 – 7,75
C Wohnungen um 80 m ² Größe	1	3,70 – 5,05	4,20 – 5,40	–
	2	4,90 – 6,45	5,40 – 6,90	6,00 – 7,35
D Wohnungen um 100 m ² Größe	1	3,50 – 4,85	3,90 – 5,20	–
	2	4,75 – 6,05	5,20 – 6,60	5,80 – 6,85
E Wohnungen um 120 m ² Größe	1	3,45 – 4,45	3,90 – 5,10	–
	2	4,55 – 5,70	5,10 – 6,40	5,50 – 6,75

GRUPPE 2

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

	Euro/m ² :	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	5,95 – 7,85	6,70 – 8,50	7,35 – 9,10
	3	6,35 – 8,30	7,30 – 9,10	7,95 – 9,75
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	5,60 – 7,70	6,50 – 8,40	7,00 – 8,80
	3	6,05 – 8,05	6,90 – 8,90	7,50 – 9,50
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	5,60 – 7,20	6,10 – 7,90	6,55 – 8,40
	3	5,80 – 7,85	6,40 – 8,40	7,15 – 8,95
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	5,25 – 7,20	5,90 – 7,50	6,35 – 7,90
	3	5,40 – 7,50	6,00 – 8,00	6,70 – 8,60
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	5,00 – 6,90	5,70 – 7,40	6,35 – 7,80
	3	–	6,00 – 7,80	6,80 – 8,55

GRUPPE 3

Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

	Euro/m ² :	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m ² Größe	2	–	7,00 – 9,00	8,05 – 9,95
	3	–	8,00 – 9,80	9,30 – 11,15
B Wohnungen um 60 m ² Größe	2	–	6,60 – 8,60	7,55 – 9,50
	3	–	7,60 – 9,60	8,70 – 10,90
C Wohnungen um 80 m ² Größe	2	–	6,20 – 8,40	7,15 – 9,10
	3	–	7,20 – 9,00	8,35 – 10,25
D Wohnungen um 100 m ² Größe	2	–	6,00 – 8,00	6,90 – 8,90
	3	–	6,90 – 8,70	7,90 – 9,75
E Wohnungen um 120 m ² Größe	2	–	5,80 – 7,80	6,80 – 8,55
	3	–	6,50 – 8,50	7,65 – 9,50

GRUPPE 4

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004* bezugsfertig wurden

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

- 1 ohne Heizung
2 mit Heizung, Bad/WC
3 mit besonderer Ausstattung

Bei den nicht belegten und nicht
benutzten Feldern * sowie für
Wohnungen, die ab 2005
bezugsfertig wurden, lag kein
zureichendes Datenumfang
vor. Bei letzteren orientieren die
Mieten sich an den Werten der
Gruppe 4.

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

Zusätzliche Kosten können anfallen für:

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

sowie für Schönheitsreparaturen.

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

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

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

2. Baualtersgruppe 1

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

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

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

Mittlere Wohnlagen

a) Standard

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

b) gut

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

Sehr gute Wohnlagen

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

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

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

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

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

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- Es muss eine Heizung im Sinne der Erläuterung nach Nr. 4a vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanierter Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Appartements

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

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
Ottmar-Pahl-Platz 1, 51103 Köln

Rheinische Immobilienbörse
Unter Sachsenhausen 10–26, 50667 Köln

Zusätzliche Informationen zum Mietspiegel geben:

Für ihre Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.
– Haus des Mieterschutzes –
Mühlenbach 49, 50676 Köln
Telefon: 02 21/20 23 70

Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
Josefstraße 81, 51143 Köln
Telefon: 0 22 03/5 21 72

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Maastrichter Straße 17, 50672 Köln
Telefon: 02 21/5 73 60

Schutzgebühr Euro 3,30

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

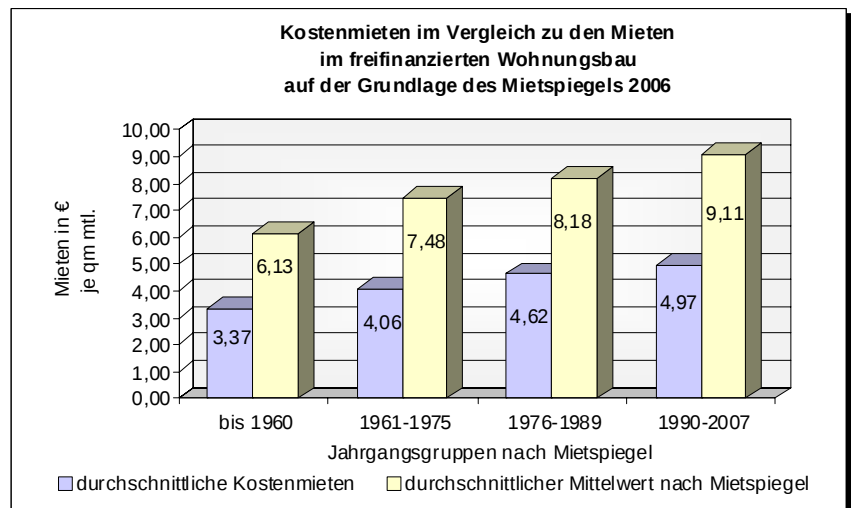
Ausblick 2008

Der Arbeitskreis KMSP hat Anfang des Jahres 2008 seine Zustimmung zur Fortschreibung des derzeit noch gültigen Mietspiegels -Stand September 2006- in 2008 gegeben und die Beteiligten beauftragt, die hierfür erforderlichen Detailuntersuchungen bis Mitte des Jahres abzuschließen.

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

Mieten im geförderten Wohnungsbau

Im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnungsbau, in dem der Mietzins im Rahmen der Mietspiegelwerte grundsätzlich frei vereinbart werden kann, gilt im öffentlich geförderten Wohnungsbau für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen das sogenannte Kostenmietenprinzip. Der Vermieter kann hier lediglich die Miete verlangen, die sich aus den Aufwendungen ergibt, die er für das Objekt hat. Die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) sind weitaus günstiger als die durchschnittlichen Vergleichswerte (Mittelwerte) nach dem aktuellen Kölner Mietspiegel für freifinanzierten Wohnraum vom 01.09.2006.



Der durchschnittliche Mittelwert der Mieten aller Jahrgänge in mittlerer Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel beträgt 7,33 Euro je qm Wohnfläche monatlich, der aller Kostenmieten 4,26 Euro je qm Wohnfläche monatlich. Die durchschnittlichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen also um 3,07 Euro je qm Wohnfläche monatlich unter denen im freifinanzierten Wohnungsbau. Bei den neueren Objekten, die ab 1990 bezugsfertig geworden sind, ist der Unterschied mit 4,14 Euro sogar größer. Während die Kostenmieten bei sinkenden Zinsen gesenkt werden müssen, steigen die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau kontinuierlich an.

Besondere Wohnformen – Wohnungsversorgung

Mehrgenerationen- Wohnprojekte

Im Zusammenhang mit den vielfältigen neuen Erfordernissen, die der demografische Wandel in unserer Gesellschaft bereits jetzt, aber verstärkt auch zukünftig, auf dem Sektor „Wohnen“ mit sich bringt, hat der Rat der Stadt Köln am 15.12.2005 die Erstellung und Umsetzung eines städtischen Förderkonzeptes zum Thema „Mehrgenerationenwohnen“ beschlossen.

Ziel ist es zunächst, gemeinsam mit interessierten Investoren einige Mehrgenerationen-Wohnprojekte als Pilotprojekte mit Hilfe städtischer Fördermittel in Köln umzusetzen.

Zu diesem Zweck hat die Stadt ein Grundstück in Köln Poll und ein weiteres Grundstück in Köln Höhenberg zum Erwerb durch Investoren bereitgestellt, die bereit sind, dort ein solches Projekt zu bauen.

Aus dem Gesamt-Budget von 850.000 Euro unterstützt die Stadt die jeweiligen Pilotprojekte durch die Finanzierung der Gemeinschaftsräume sowie eines Investitionskostenzuschlags je Wohneinheit und eines weiteren Zuschusses für jede öffentlich geförderte Wohnung.

Zudem können die Kosten für die Projektmoderation bis zu einer Summe von 10.000 Euro übernommen werden.

In Köln ist die Nachfrage nach neuen, alternativen Wohnformen in den letzten Jahren rapide angestiegen. Viele ältere Menschen möchten so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden und in ihrem gewohnten Umfeld leben. Sie suchen nach Alternativen zu den herkömmlichen Senioren- und Pflegeheimen. Aber auch jüngere Menschen suchen nach neuen Wohn- und Lebenskonzepten.

Das Modell Mehrgenerationenwohnen ist schwerpunktmäßig ausgerichtet auf ein Zusammenleben verschiedener Generationen unter einem Dach, jedoch in eigenen Wohnungen.

Kernpunkt ist ein bewusstes Miteinander im Rahmen gegenseitiger Unterstützung, dessen Regeln und Ziele von der jeweiligen Gruppe ganz individuell festgelegt werden. Das heißt, jedes Mitglied einer solchen Bewohnergemeinschaft bestimmt mit, wie viel Nähe, aber auch wie viel Distanz im Miteinander erforderlich und gewünscht ist.

Die Bewohner organisieren ein gemeinschaftliches Zusammenleben beispielsweise auch durch die Gründung eines Bewohnervereines oder eine ähnliche Rechtsform.

Dem gemeinschaftlichen Wohnen wird bautechnisch Rechnung getragen durch Barrierefreiheit, die den schwellenfreien Zugang zu allen Etagen und jedem einzelnen Raum gewährleistet, so dass nicht nur ältere und behinderte Menschen sich ungehindert bewegen können, sondern auch Mütter mit kleinen Kindern und ggf. mit Kinderwagen, Personen, die schwere Einkäufe zu tragen haben, oder beispielsweise vorübergehend erkrankt sind und sich nur eingeschränkt bewegen können.

Kontaktstelle für Kölner Wohnprojekte

Das Amt für Wohnungswesen hat im Januar 2007 die Kontaktstelle für Kölner Wohnprojekte ins Leben gerufen. Hier können sich interessierte Bürger, aber auch Investoren, umfassend zum Kölner Fördermodell beraten lassen und über die Entwicklung der Pilotprojekte informieren.

Ein sehr interessantes Modell des Mehrgenerationenwohnens, das sich bereits in der Phase der Verwirklichung befindet, ist das Ledo - Wohnprojekt in Köln - Niehl auf dem ehemaligen Siemensgelände. Es ist das erste geförderte Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Köln. Dort entstehen drei 4-geschossige Häuser in U-Form mit 66 Wohnungen. Das Wohnprojekt ist Teil eines neu entstehenden verkehrsberuhigten Wohnviertels mit vielen Grünflächen und Ruhezonen. Es ist angebunden an eine gute Infrastruktur.

Alle Wohnungen haben Balkon oder Terrasse und sind zwischen 41 und 81 qm groß. Der gesamte Wohnkomplex wird über Aufzüge bis in die Tiefgarage barrierefrei gestaltet.

Mit dem Bezug der Wohnhäuser wird ab Mai 2009 gerechnet. Dieses Wohnprojekt hat auch überregionale Aufmerksamkeit erhalten. Es ist nämlich wesentlicher Bestandteil des größten Erdwärmewohnprojekts in Deutschland, wenn nicht in Europa. Die Grundsteinlegung z.B. erfolgte mit Anwesenheit von Staatssekretär Kozlowski vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW.

Bauherr ist die GAG Immobilien AG. Sie hat mit dem Verein Ledo einen Kooperationsvertrag geschlossen. Ledo ist ein Zusammenschluss der Vereine DoMS e.V. (Multiple-Sklerose-Betroffene) und Lebensbogen (soziale 50 plus Initiative), mit dem Zweck des Mehrgenerationenwohnens für Menschen mit und ohne Behinderung. Die künftigen Bewohner bezeichnen sich selbst als: "So bunt wie das Leben. Sie sind groß und klein, jung und alt, dick und dünn, Singles und Paare, mit und ohne Handicap, voll im Beruf oder aktiv in Rente."

Die Bewohner werden in den drei Häusern und 66 Wohnungen nicht nur wohnen, sondern auch „anders“ zusammen leben. Die Mieter werden z.B. ein Entscheidungsrecht darüber haben, wer neu in die Mehrgenerationengemeinschaft aufgenommen wird. Die Zusammensetzung soll also von den Mietern bestimmt werden. Ältere Menschen leben mit jüngeren Menschen und Kindern in einer Gemeinschaft und Menschen mit Handicap leben mit Menschen ohne Handicap eng zusammen und möchten diese Gemeinschaft erleben. So wird z.B. auch eine Wohnung als Gemeinschaftsraum für Vereinstreffen genutzt werden.

Dadurch, dass die Häuser Erdwärme nutzen und mit kompakten Gebäudehüllen ausgestattet sind, fallen sie in den Niedrigenergie – Hausstandard. Die Mieter werden dies positiv registrieren bei der Höhe ihrer Mietnebenkosten für Heizung und Warmwasser. Angekündigt ist eine Ersparnis von über 50 %.

Barrierefreiheit - Wohnkonzept für alle Lebenslagen

Das Thema Barrierefreiheit ist schon seit einigen Jahren ein zentrales Thema, wenn es um Fragen der Wohnungsversorgung von Kölner Bürgerinnen und Bürgern geht.

Das Amt für Wohnungswesen bietet hier unterschiedliche Serviceleistungen im Bereich von Beratungen zu barrierefreiem Um- und Ausbau von Eigentum und Mietwohnungen sowie der Versorgung mit öffentlich gefördertem barrierefreiem Wohnraum, also den mietgünstigen Wohnungen in Köln, an.

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

Seit 2006 muss die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges gewährleistet sein.



Quelle: Amt für Wohnungswesen



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Den Eingangsbereich schwellenfrei mit auch für Rollstuhlfahrer gut erreichbaren Klingeln, Türgriffen und Briefkästen auszustatten ist nicht teuer, bedeutet aber ein Plus an Qualität. Gleiches gilt auch für die Ausstattung der Wohnungen.

Barrierefreiheit im Rahmen alternativer Wohnkonzepte

Beeinflusst durch den demographischen Wandel in unserer Gesellschaft vollzieht sich eine Veränderung im Bereich des Wohnungsbaus hin zu neuen Wohnkonzepten, die die Belange aller Altersgruppen berücksichtigen.

Eine generationenübergreifende Architektur soll nicht nur älteren und behinderten Menschen das Wohnen und Leben erleichtern, sondern Menschen in allen Lebenslagen einen optimalen Lebensraum mit hoher Wohnqualität bieten.

Neben der Förderung des generationenübergreifenden Wohnens ist derzeit auch ein Wohnprojekt für Rollstuhlfahrer bzw. Familien von und mit Rollstuhlfahrern als gemeinsames Projekt von GAG und dem Amt für Wohnungswesen in Planung.

Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass zukünftig ein neuer und erweiterter Markt für unterschiedlichste Wohnformen und Wohnprojekte in Köln entstehen kann.

Ein neues Image - Barrierefreiheit und der geförderte Wohnungsbau

Eine der wichtigen Aufgaben, um Investoren zu gewinnen, liegt im Abbau von Vorurteilen gegenüber dem geförderten Wohnungsbau. Ehemals disqualifiziert als Sozialwohnungen mit niedrigem Standard, geht die Entwicklung heute in eine ganz andere Richtung. Großzügige, moderne Bauten, mit hoher Energieeffizienz und guten Wohnraumkonzepten, erzielt auch durch die konsequente Umsetzung von Barrierefreiheit, sind der neue Standard.

Es gilt, bei Mietern und Vermietern für die Vorteile und die Notwendigkeit von Barrierefreiheit als qualitativ hochwertigem Standard im geförderten Wohnungsbau (und nicht nur hier) zu werben.

Service-Angebot: Vermittlung barrierefreier Wohnungen

Während das Amt für Wohnungswesen spezielle Beratungsangebote für wohnungssuchende behinderte Menschen (insbesondere Rollstuhlfahrer) und Interessenten an Wohnprojekten zur Verfügung stellt, werden in der vom Amt für Wohnungswesen finanzierten „Kontakt- und Informationsstelle

Wohnungswechsel - wohn mobil“ weitere Hilfen im Zusammenhang mit Wohnungssuche und Umzug geleistet.

Wohn mobil bietet hier ein breites Spektrum von Dienstleistungen, das von der Unterstützung bei Antragstellungen über Wohnungsbesichtigungen und Hausbesuche bis zur Klärung von Finanzierungsfragen zum Umzug reicht. Alle Ansprechpartner sind selbstverständlich barrierefrei erreichbar.

Fazit

In den kommenden Jahren wird der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Anlehnung an die stark steigende Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft ebenfalls stetig steigen. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, also von Mietwohnungen für Menschen mit geringem Einkommen bzw. einer kleinen Rente ist die Kommune vor neue Aufgaben gestellt. Daher ist es wichtig, zunehmend Bedingungen zu schaffen, die es Menschen ermöglichen, so lange wie möglich ohne Einschränkungen in ihrer Wohnung und ihrer vertrauten Umgebung verbleiben zu können.

Langfristig ist die Ausweitung barrierefreien Bauens in allen Bereichen des Kölner Wohnungsbaus unverzichtbar. Eng hiermit verbunden ist als eine der Hauptaufgaben des Amtes für Wohnungswesen die Beratung von Investoren zu den Möglichkeiten, mit Unterstützung von Fördergeldern des Landes geförderte barrierefreie Wohnungen zu bauen bzw. umzubauen. Die bereits vorhandenen Unterstützungsmöglichkeiten des Amtes für Wohnungswesen, insbesondere für wohnungssuchende Menschen mit unterschiedlichen körperlichen Einschränkungen, werden beständig und an neu entstehendem Bedarf weiter entwickelt.

Wohnungsvermittlung

Sowohl für wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger der Stadt als auch für die Vermieterinnen und Vermieter von gefördertem Wohnraum ist die Wohnungsvermittlung eine zentrale Serviceeinheit des Amtes für Wohnungswesen.

Die Aufgabenerledigung wird einerseits vom gesetzlich bestimmten Vorrang besonderer Personengruppen (z.B. Schwangere, schwerbehinderte Menschen, Wohnungslose etc.) und zum anderen durch die vom Wohnungsamt definierten Sachverhalte (z.B. Kündigung des Vermieters etc.), bei denen eine besondere Unterstützung benötigt wird, geleitet.

Eine weitere Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche, und ausgewogenen sozialen Strukturen dienende Vermittlungstätigkeit besteht in einer vertrauensvollen und engen Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. In diesem Zusammenhang ist der Dienstleistungsgedanke von hoher Bedeutung. Zudem plant das Amt für Wohnungswesen eine weitere Stärkung der Vermieterrechte im Belegungsverfahren.

Ergänzt wird das oben genannte Verfahren durch jene Bestände des geförderten Wohnraums, die der Vermieter aufgrund seines Belegungsrechts ohnehin in Eigenregie an Berechtigte vermieten kann.

Auf diese Weise konnten im Jahr 2007 insgesamt 4.152 geförderte Wohnungen neu vermietet werden. Im Vergleich zum vorhandenen Wohnungsbestand des selben Jahres von 46.912 Wohnungen, ist somit eine Neubelegungsquote von 8,85 % zu verzeichnen. Im Jahre 2006 konnten bei 50.090 geförderten Einheiten 4.656 Haushalte (9,3 %) eine neue Wohnung beziehen.

Somit hat sich der Trend eines stetigen Rückgangs von gefördertem Wohnraum fortgesetzt (siehe hierzu die entsprechenden Daten aus dem Themenpunkt „Wohnungsbestand“). In der Konsequenz verringert sich auch mit jedem Jahr die Zahl der neu bezogenen Wohnungen, jedoch nicht zwangsläufig im gleichen Maße, wie die vorgenannte Gegenüberstellung zeigt.

Diesem Sachverhalt in Verbindung mit verschiedenen anderen Faktoren wie dem demographischen Wandel, steigenden Energiekosten und sinkenden bzw. stagnierenden Nettoeinkünften, werden wir auch zukünftig verstärkt durch eine an sozialen Bedürfnissen orientierte und effiziente Vermittlungsarbeit Rechnung tragen.

Antragstellung Wohnberechtigungsschein

Für die Bürgerinnen und Bürger, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen möchten, ist die WBS-Antragsannahme die erste Anlaufstelle beim Amt für Wohnungswesen. Dabei versteht sich dieser Bereich als ein Aufgabengebiet mit ausgeprägter Serviceleistung. Hier erfolgt die Erstberatung zu den Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein, in Verbindung mit der eigentlichen Antragsbearbeitung. Außerdem erhält der Bürger weitergehende Informationen zu den Möglichkeiten der weiteren Hilfestellung bei der Wohnungssuche beziehungsweise den Möglichkeiten in Eigenregie eine adäquate Wohnung zu finden.

Wohnungssuchende Bürger, insbesondere die Fälle mit einer besonderen Dringlichkeit (Rangeinstufung 2-6), werden in Kooperation mit dem Bereich Wohnungsvermittlung bei der Wohnungssuche unterstützt.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen							
1. Förderweg	66.337	64.482	62.573	59.279	53.951	50.090	46.912
bezogene WE	5.760	4.997	5.225	5.166	5.078	4.656	4.152
Ausstellung von:							
WBS gesamt	18.728	19.339	19.245	18.712	17.512	16.635	14.560
WBS mit Vermittlung	16.790	17.367	17.310	16.817	14.199	12.897	11.415
Obdachlose/Räumungen	1.425	1.568	1.476	1.431	1.241	1.084	916
WBS allgemein	513	404	459	464	2.072	2.654	2.229
davon							
Deutsche	11.652	12.420	12.605	12.813	12.175	11.705	10.407
Ausländer	6.746	6.561	6.185	5.555	5.108	4.879	4.146
Aussiedler, Flüchtlinge	330	358	455	344	229	51	7
Personengröße:							
1 Personen	8.808	9.247	9.297	9.141	8.685	8.150	7.127
2 Personen	3.967	4.076	4.065	4.042	3.741	3.630	3.155
3 Personen	2.757	2.925	2.843	2.719	2.505	2.396	2.077
4 Personen	2.028	1.939	1.997	1.793	1.561	1.489	1.340
5 Personen	771	774	718	685	698	654	583
6 und mehr Personen	397	378	325	332	322	316	278
Merkmal:							
Schwerbehinderung ab 50%	693	529	621	729	667	712	683
Schwerbehinderung ab 80%	551	686	761	769	761	727	749
junge Familien	1.809	1.794	1.733	1.608	1.364	1.242	963
Personen über 60 Jahre	1.688	1.841	2.020	2.050	1.907	1.920	1.756
Studenten/Azubis	835	870	803	738	595	585	493
Minderverdienende	14.662	15.240	16.188	15.684	14.835	13.994	12.369
Normalverdienende	4.066	4.099	3.057	3.028	2.677	2.641	2.191
Sozialhilfe/ALG II	5.556	3.422	3.683	3.160	5.952	5.024	6.056
Einstufung in Dringlichkeit							
Rang 1	12	12	0	2	9	9	4
Rang 2	1.747	1.971	1.844	1.802	1.522	1.353	1.286
Rang 3	1.156	1.101	1.008	857	777	834	753
Rang 4	727	614	517	430	356	415	383
Rang 5	1.245	1.206	1.144	1.185	1.011	889	839
Rang 6	464	406	350	399	452	265	203
Rang 6/12	44	5	3	2	393	707	622
Rang 7	1.062	1.125	1.155	1.154	1.075	790	646
Rang 8	1.218	1.165	1.232	1.242	959	950	886
Rang 9	169	165	241	266	213	182	147
Rang 10	1.178	1.242	1.320	1.387	1.083	1.045	926
Rang 11	159	121	127	208	101	55	34
Rang 12	680	641	779	843	305	3	8
Rang 13	8.867	9.565	9.525	8.935	9.256	9.138	7.823
Gesamt Rang 1-6	5.351	5.310	4.863	4.675	4.127	3.765	3.468
Ausstellung von:							
WBS 2. Förderweg	1.399	1.398	844	1.011	831	668	613
Zinsvergünstigungen	112	98	76	75	88	65	203

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Quantitative Übersicht, Entwicklung

Die Zahl der Neuanträge auf Vermittlung einer Wohnung nahm im Jahr 2007 ebenfalls leicht ab von 13.981 in 2006 auf nunmehr insgesamt 12.331. Seit 2004 hat die Zahl der Anträge auf WBS und Vermittlung insgesamt abgenommen, und zwar von 18.712 Anträgen insgesamt in 2004 auf 14.560 in 2007 (minus 22,18 %).

Die Gesamtzahl der Anträge lag im Berichtszeitraum bei 14.560 Fällen (Vorjahr: 16.635). Wie aus der statistischen Übersicht zu ersehen, setzt sich ein Rückgang der Antragszahlen weiter fort.

Hinsichtlich der prozentualen Verteilung bei der Einstufung der Anträge in die Dringlichkeitsränge ergaben sich 2007 gegenüber dem Vorjahr größtenteils keine signifikanten Veränderungen.

Hervorzuheben ist jedoch ein Anstieg von Fällen ab 2005, welche im Bezug von Leistungen der Arbeitsgemeinschaft Köln (Hartz IV) bzw. von Grundsicherungsleistungen stehen und in zu teuren Wohnungen leben (Fälle mit Rang 6/12).

Im Hinblick auf den Bestand der Anträge auf Wohnungsvermittlung kann festgestellt werden, dass der Anteil der schwerbehinderten Antragsteller/innen (mit einem Grad der Behinderung von mehr als 50 %) auf einem ähnlichen Niveau liegt wie in den Vorjahren.

Zusammenfassend ist für die Bereiche Wohnberechtigungsscheine und Wohnungsvermittlung festzustellen, dass diese auch zukünftig eine zentrale Rolle als Schnittstelle zwischen der Stadt Köln, wohnungssuchenden Bürgern und Vermietern bzw. der Wohnungswirtschaft einnehmen werden. Unsere Hauptaufgabe wird es sein, auf die zu erwartenden Veränderungen des Wohnungsmarktes, die aufgrund veränderter Bevölkerungsstrukturen bereits entstehen und in den kommenden Jahren noch entstehen werden, gezielt, schnell und serviceorientiert zu reagieren.

Wohnraumakquise

Im April 2007 startete das neue Projekt „Wohnungsservice“ zur Senkung der Unterkunftskosten (KdU) von ALG 2-Beziehern. Grund für das Projekt sind die kontinuierlich steigenden Unterkunftskosten, die als kommunale Pflichtleistung nach dem SGB II übernommen werden müssen.

Es wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und der ARGE getroffen, wonach die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren beauftragt wird, besonders ausgewählte Fälle qualifiziert im Hinblick auf überbezahlte Mieten zu beraten, Selbsthilfepotentiale zu erschließen und, falls notwendig, Umzüge in preiswerten und angemessenen Wohnraum zu initiieren.

In diesem Rahmen werden die Fachkenntnisse und Ressourcen des Wohnungsamtes gebraucht. Aus diesem Grund wurde eine enge Zusammenarbeit zwischen der Fachstelle Wohnen sowie dem neuen „Wohnungsservice“ beim Wohnungsamt vereinbart und laufend praktiziert.

Der Wohnungsservice hilft dem ausgewählten Personenkreis bei der Beschaffung von Wohnungen, die den Wünschen des Wohnungssuchenden möglichst entsprechen sollen. Dafür wird zusätzlicher Wohnraum im preiswerten Segment benötigt, der einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung gestellt werden kann. Auch hier wird der Wohnungsservice tätig, indem er auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt preiswerten Wohnraum akquiriert.

Vermieterservice

Dafür ist ein für Vermieter kostenloser Service im Internetauftritt der Stadt Köln eingerichtet worden. Entsprechende Hinweise wurden in der Lokalpresse veröffentlicht.

Im Jahr 2007 konnten von 139 angebotenen Wohnungen bereits 24 Wohnungen als preiswerte Alternative hilfesuchenden Haushalten angeboten werden. Die effektive Zusammenarbeit des Wohnungsservices mit der Fachstelle Wohnen, die Hand in Hand mit der Wohnungsvermittlung stattfindet, ermöglicht sowohl die zeitnahe Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen als nunmehr auch preiswerte freifinanzierte Wohnungen privater Anbieter.

Wohnraumförderung und Lärmschutz

Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung umfasst schwerpunktmäßig

- die Förderung des Baus von Mietwohnungen,
- die Förderung des Baus und des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum,
- die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Sie erfolgt aus Mitteln des Landes und des Bundes, deren Verteilung über jährliche Wohnraumförderungsprogramme des Landes vorgenommen wird.

Grundlage der Wohnraumförderung

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung ist das zum 01.01.2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

Dieses Angebot reagiert auf die veränderten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse. Es ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert.

Daten und Ziele aus dem Wohnungsbauprogramm NRW des Jahres 2007

Die Aufgaben der Wohnraumförderung NRW bestanden 2007 im Wesentlichen darin,

- sich den regional unterschiedlichen Marktentwicklungen anzupassen,
- die knappen Finanzmittel effizient zu Gunsten der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen,
- kalkulierbare Rahmenbedingungen für Investoren bereitzustellen,
- Wohnraumförderung für den demografischen Wandel zu betreiben,
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen bereitzustellen und
- Fördermittel vorzuhalten, die für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten eingesetzt werden sollen, um die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme zu unterstützen.

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2007 wurden den Investoren wichtige Signale gesetzt. Die Wohnraumförderung in NRW blieb auf der politischen Agenda. Sie wurde mehr noch als bisher auf die Bedarfsschwerpunkte der Wohnungsnachfrage konzentriert. Entsprechend der Nachfrage wurde schwerpunktmäßig das Wohneigentum zur Förderung vorgesehen. Außerdem war die Förderung von Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderkonzepten vorgesehen.

Hierfür stand ein Volumen von 900 Mio. Euro (940 Mio. Euro im Jahr 2006) zur Verfügung. Der größte Teil dieser Mittel, nämlich 821 Mio. Euro (861 Mio. Euro im Jahr 2006), stammte aus dem Landeswohnungsbauvermögen (revolvierender Fonds).

Die Versorgung mit Wohnraum in Köln und ganz NRW darf als gut bezeichnet werden. Dennoch besteht in Köln ein erheblicher Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum, der überwiegend durch den geförderten Wohnungsbau befriedigt werden kann.

Bei der Förderung von Mietwohnungen wird zwischen zwei Zielgruppen unterschieden, zum einen Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt, mit einer Ausgangsmiete von 5,10 Euro/qm/mtl. (vor August 2007: 4,80 Euro/qm/mtl.) ohne Umlagen (Einkommensgruppe A), und wirtschaftlich leistungsfähigere Haushalte, deren Einkommen Vorgenannte um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B), mit einer Miete von 6,20 Euro/qm/mtl. (vor August 2007: 5,90 Euro/qm/mtl.), ebenfalls ohne Umlagen.

Förderergebnisse Mietwohnungen

2007 wurden für 833 Mietwohnungen (2006: 208 Wohnungen) Förderzusagen über insgesamt 73,8 Mio. Euro erteilt. Davon sind 700 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe A bestimmt. Der durchschnittliche Förderbetrag je Wohnung lag bei 93.274,00 Euro.

133 Wohnungen wurden für Bewerber der Einkommensgruppe B gebaut. Hier lag die durchschnittliche Förderung bei 63.795,00 Euro je Wohnung.

Angesichts des anerkannten großen Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen wurde die Zielzahl des Wohnungsgeamtplanes von 1.000 Wohneinheiten (WE) nicht erreicht. Dies ist nicht auf fehlende Fördermittel des Landes und auch nicht auf fehlende städtische Spitzenfinanzierung zurückzuführen. Ausschlaggebend sind vielmehr fehlende geeignete Grundstücke, für deren Bebauung sicherlich Investoren gefunden werden könnten.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass gute Standorte, die höhere Mieteinnahmen versprechen, angesichts der relativ guten Rahmenbedingungen (niedriges Zins- und hohes Mietniveau) ohne Inanspruchnahme von direkten Fördermitteln bebaut werden. Das gilt vor allem dann, wenn beträchtliches Eigenkapital vorhanden ist. Bei weniger guten Standorten wird dagegen - auch zur Minimierung des Risikos der Investoren - eine Förderung angestrebt.

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

Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A WE	Typ B WE	Gesamt WE
2 - Rodenkirchen	Rodenkirchen	Rodenkirchener Str.	19	0	19
	Rodenkirchen	Am Höfchen	8	0	8
	Raderberg	Bonner Str.	47	0	47
3 - Lindenthal	Klettenberg	Drachenfelsstr.	0	25	25
	Müngersdorf	Dansweiler Weg	117	0	117
4 - Ehrenfeld	Bickendorf	Max-Fremery-Str.	20	0	20
	Ehrenfeld	Äußere Kanalstr./ Venloer Str.	51	27	78
5 - Nippes	Nippes	Rotterdammer Str.	7	0	7
	Nippes	Am Ausbesserungswerk	64	0	64
	Nippes	Am alten Stellwerk	13	51	64
	Bilderstöckchen	Am Bilderstöckchen	20	0	20
6 - Chorweiler	Heimersdorf	Taborplatz	0	3	3
	Merkenich	Causemannstr.	7	0	7
	Roggendorf/Thenh.	Am Bachhof	0	18	18
7 - Porz	Lind	Linder Mauspfad/Viehtrift	40	0	40
	Urbach	Kaiserstr.	40	9	49
8 - Kalk	Humboldt/Gremb.	Usinger Str.	47	0	47
	Humboldt/Gremb.	Westerwaldstr.	44	0	44
	Vingst	Ostheimer Str./Nobelstr.	1	0	1
	Ostheim	Buchheimer Weg	44	0	44
	Merheim	Detmolder Str.	18	0	18
	Merheim	Detmolder Str.	3	0	3
	Merheim	Rüdigerstr.	5	0	5
9 - Mülheim	Buchheim	Kniprodestr.	31	0	31
	Höhenhaus	Wikinger Weg	28	0	28
	Mülheim	Buchholzstr.	12	0	12
	Mülheim	Kalk-Mülheimer Str.	14	0	14
Gesamt:			700	133	833

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Mehr als 50 % der geförderten Wohnungen werden über einen Aufzug verfügen, so dass hier neben der horizontalen auch die vertikale Barrierefreiheit gegeben sein wird. Ziel ist, hier eine weitere Steigerung zu erreichen.

In der Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen sind nur sieben Mieteinfamilienhäuser mit jeweils fünf Zimmern in Köln-Humboldt/Gremberg enthalten. Hierfür wurden Mittel in Höhe von 1.147.300 Euro bewilligt. Erstmals wurde im Jahre 2007 auch in zwei Objekten Wohnraum gefördert, der durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden entstanden ist. Zum einen wurden in Köln-Heimersdorf durch Umbau eines ehemaligen Pfarrheimes 3 Wohnungen im Fördertyp B mit Fördermitteln in Höhe von 205.600 Euro subventioniert, zum anderen sind in Köln-Merheim durch den Umbau

eines ehemaligen Supermarktes drei rollstuhlgerechte Wohnungen im Fördertyp A entstanden. Hierfür wurden Mittel in Höhe von 290.890 Euro bewilligt.

Die Übersicht der seit 1980 geförderten Mietwohnungen macht deutlich, dass -zeitversetzt- zu großen Versorgungsengpässen am Wohnungsmarkt die Förderzahlen angestiegen sind.

Geförderte Mietwohnungen (MW) seit 1980

	MW allgemein	MW behinderten- u. 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				1.372	1.372
2000				976	976
2001				446	446
2002				801	801
2003				371	371
2004				518	518
2005				607	607
2006				802	802
2007				833	833
Prognose 2008				1015	1015

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von 63,77 qm in 2006 auf 65,27 qm im Jahr 2007 erhöht.

Anzahl Zimmer	Anzahl der Wohnungen		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
1	88	173	3.811,00	7.359,00	43,31	42,54
2	385	288	21.199,00	16.573,08	55,06	57,55
3	213	242	15.791,00	17.972,35	74,14	74,27
4	107	102	9.468,00	9.267,36	88,49	90,86
5	7	25	748,00	2.669,88	106,86	106,80
6	0	2	0,00	248,86	0,00	124,43
9	0	1	0,00	282,68	0,00	282,68
Total:	800	833	51.017,00	54.373,21	63,77	65,27

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Benötigt werden vor allem größere Wohnungen und Wohnungen für Single-Haushalte.

Denn Familien mit mehreren Kindern und auch die deutlich gestiegene Anzahl von 1-Personen-Haushalten müssen am längstens warten, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben.

In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt sowohl für den Bau größerer Wohnungen als auch für Kleinraumwohnungen geworben.

Eingesetzte Mittel Land / Stadt

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

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städt. Mittel (€)
1994	1. Förderweg	907	58.000.900	17.573.233
	2. Förderweg	720	26.750.382	10.890.178
1995	1. Förderweg	1.147	74.551.929	11.846.763
	2. Förderweg	537	40.958.042	5.596.805
1996	1. Förderweg	1.274	80.002.761	9.274.425
	2. Förderweg	688	25.692.068	5.259.148
	3. Förderweg	34	578.527	0
1997	1. Förderweg	1.634	100.497.200	12.914.670
	2. Förderweg	565	19.948.672	4.673.974
	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
Gesamt		15.516	950.707.889	108.591.717

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten ab 2004 bis 2007. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je qm Wohnfläche. Da sich die Baukosten insgesamt aus den reinen Baukosten, den besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Bauausführungen sowie den Außenanlagen zusammensetzen, wurden diese Einzelbereiche auch getrennt ermittelt und als Baukosten (b bis d) zusammengefasst.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenveränderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex auf das Basisjahr 2000 gleich 100 % für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

JAHR		2004		2005		2006		2007	
ANZAHL WE		381		607		802		833	
	Kosten je qm Wohnfläche für	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr
a	Grundstück	361	-14,86	252	-30,19	350	38,89	517	47,71
b	Reine Baukosten	1.190	-1,9						
c	besonders zu veranschlagende Baukosten	nur Aufzüge Rest in b)	-100						
	Baukosten b+c	1.190	-1,9						
d	Außenanlagen	in b)	0						
	Baukosten b+c+d	1.190	-1,9	1.373	15,38	1.323	-3,64	1.459	10,28
e	Nebenkosten	314	-2,48	329	4,78	334	1,52	338	1,20
	Baukosten+Nebenkosten b+c+d+e je qm WFL	1.504	-2,02	1.703	13,23	1.657	-2,70	1.797	8,45
f	Gesamtkosten	1.865	-5,43	1.954	4,77	2.008	2,76	2.313	15,19
g	Vgl. Indexsteigerung NRW in % Basisjahr 2000 = 100%	Index: 101,9	1,7	Index: 102,3	0,4	Index: 104,4	2,1	Index: 111,7	7,3

Quelle: Amt für Wohnungswesen

In den Werten sind sieben Mehrfamilienheime sowie sechs Wohneinheiten, die durch Umbau von einem Supermarkt und einem Pfarrheim entstanden sind, enthalten. Zusätzlich wurden Heimplätze mit Gesamtkosten von 2.156.415 Euro gefördert. Das entspricht bei Abzug von Grundstücks- und Baunebenkosten 3.430 Euro/qm Wohnfläche reinen Baukosten.

Fazit aus der Förderung von Mietwohnungen

Wie bereits dargestellt, konnte 2005, 2006 und 2007 die Zielzahl von 1.000 geförderten Wohnungen nicht erreicht werden. Das lag nicht an fehlenden Investoren sowie an fehlenden Fördermitteln. So musste z. B. bei einer größeren Anzahl von Wohnungen den Investoren im Interesse einer guten Durchmischung ein Fördermix für alle Einkommensgruppen abgerungen werden mit der Folge, dass weniger geförderte Wohnungen entstehen. Hierbei war die Qualität des Standortes mit zu berücksichtigen. Damit die geförderten Mietwohnungen gebaut werden können, musste eine Vielzahl von Wohnungen auf den unterschiedlichsten Standorten abgebrochen werden. Dafür werden die neuen Wohnungen aber über eine bessere Qualität verfügen (alle barrierefrei mit Elementen aus der DIN 1825 Teil II, viele Wohnungen mit Aufzug) sowie mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgestattet sein. Barrierefreie Wohnungen sind besonders alten- und behindertenfreundlich.

Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder Ersterwerb von Wohnraum sowie den Erwerb vorhandenen Wohnraums. Hier standen 2007 NRW-weit 500 Mio. Euro aus dem 900 Mio. Euro umfassenden Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung. Die Eigentumsförderung war damit Schwerpunkt der Förderpalette. Diese Mittel konnten auch für Haushalte eingesetzt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschritt.

2007 wurden 378 Anträge (+8,9 % zu 2006: 347) auf Förderung von selbstgenutztem Wohnungseigentum bearbeitet. In 300 Fällen (+9,4 % zu 2006: 274) konnte eine Förderzusage erteilt werden. 78 Anträge (+6,8 % zu 2006: 73) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden von den Antragstellern zurückgenommen. Insgesamt wurden 19 Mio. Euro (+6,1 % zu 2006: 17,9 Mio. Euro) an zinsgünstigen Landesdarlehen zugesagt. Der durchschnittliche Förderbetrag lag wie 2006 bei 65.300.00 Euro.

Gute Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien

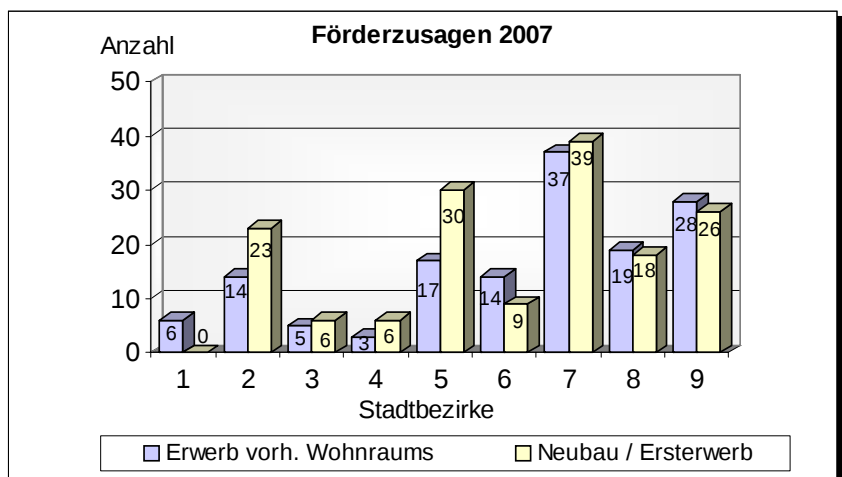
Der weiterhin ungebrochene Wunsch vieler Haushalte nach „den eigenen vier Wänden“ kann infolge günstiger Rahmenbedingungen dank der Förderung also auch in Kernstädten wie Köln mit hohen Grundstückspreisen erfüllt werden, und das selbst von Haushalten mit kleinem Einkommen.

Um eine derart hohe Nachfrage zu wecken, reicht der weiterhin ungebrochene Wunsch vieler Haushalte nach „den eigenen vier Wänden“ allein nicht aus. Hinzu kommen müssen Anreize, die auf staatlichen Ebenen vorhanden sind und waren. Die Stadt Köln stellt im Rahmen des seit Jahren bestehenden Sonderstandortprogramms verstärkt Grundstücke für die Einkommensgruppen verbilligt zur Verfügung. Das Land sah und sieht in der Eigentumsförderung wohnungspolitische Präferenzen und hat dies durch Verbesserung der Förderprogramme zum Ausdruck gebracht. Allerdings zielt diese Förderung nur auf Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen ab. Als Faustregel lässt sich sagen, je geringer das Einkommen, desto höher die Förderung.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 396 Förderanträge gestellt (+30,3 % zu 2006: 304 Anträge). Diesen Antragszahlen war ein hoher Beratungsaufwand vorangegangen (2007: 4.182 Beratungen, +6,5 % zu 2006: 3.928 Beratungen).

Dank der Förderung erhalten Familien mit Kindern gute Angebote zum Wohnen in Köln zu tragbaren Belastungen. Das wiederum trägt zur besseren Durchmischung in den einzelnen Stadtvierteln bei, stabilisiert die Kaufkraft, mindert die Gefahr von Altersarmut, reduziert den Berufspendlerverkehr und vieles mehr.

Die 300 im Jahre 2007 geförderten Eigentumsmaßnahmen verteilen sich wie folgt auf die Kölner Stadtbezirke:



Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995

Jahr	Anzahl der geförderten Objekte	Höhe der Landesmittel (€)
1995	105	5.747.763
1996	69	3.507.949
1997	99	5.876.468
1998	123	5.958.698
1999	111	7.138.453
2000	147	9.610.549
2001	221	14.091.204
2002	268	17.193.465
2003	293	20.793.129
2004	348	23.527.150
2005	320	20.591.450
2006	274	17.864.750
2007	300	19.567.850
Prognose 2008	305	21.000.000

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Hier ist erkennbar, dass die Förderzahlen von 2000 bis 2004 kontinuierlich gestiegen sind. Der leichte Rückgang in den Jahren 2005 bis 2007 ist in Anbetracht der Entwicklung der Antragszahlen in 2008 zu vernachlässigen. Gründe hierfür sind die stetige Verbesserung der Förderkonditionen, insbesondere beim Erwerb von Wohnraum aus dem Wohnungsbestand und die Ausweitung des berechtigten Personenkreises seit 2005.

Aber auch die bereits erwähnte verstärkte Grundstückbereitstellung durch die Stadt im Rahmen des Sonderstandortprogrammes für preisgünstige Einfamilienhäuser sowie die seit längerer Zeit günstigen Zinsen für Hypothekendarlehen spielen eine nicht unerhebliche Rolle.

Mittel nach Typ A, also die höchsten Mittel, erhält, wer mit seinem Einkommen die Einkommensgrenze einhält. Bei einer Einkommensüberschreitung bis zu 40 % sind die Fördersätze des Typs B zugrunde zu legen. Der Anteil der Landesmittel liegt bei Eigenheimen im Durchschnitt bei rd. 35 % der Gesamtkosten. Oft wird erst durch den Einsatz der Landesmittel eine Bankenfinanzierung mit Vorrang im Grundbuch ermöglicht.

Höhe der Fördermittel nach Fördertypen		
Fördertyp	Anzahl 2007	Summe (€) 2007
Typ A	106	9.056.000
Typ B	51	2.480.000
Erwerb vorhandenen Wohnraums	143	8.031.850
Gesamt	300	19.567.850

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand (Investive Bestandsförderung)

Im Jahr 2006 hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Programm „Investive Bestandsförderung“ entwickelt. Mit Mitteln aus diesem Programm wird der barrierearme oder -freie Umbau von bestehendem Wohnraum unterstützt. Die Förderung von z. B. ebenerdigen Duschen, rollstuhlgerechten Türen oder barrierefreien Eingängen ist erstmals nicht mehr an die Schaffung von Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gebunden, sondern steht allen Hauseigentümern offen. Es wird ein Anreiz geschaffen, den Wohnungsbestand generationengerecht umzugestalten. Diese Wohnungen sind damit nicht nur optimal für Senioren, sondern auch als Universalwohnungen nutzbar. Daneben wird aus diesem Programm speziell für hochbetagte Menschen die bauliche Aufwertung von Altenwohn- und Pflegeheimen gefördert; auch Stadtumbaumaßnahmen an Standorten, wo soziale Wohnungsbestände aufgewertet werden sollen, werden gezielt gefördert. Als weiterer Baustein wurden im Jahre 2007 bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand in dieses Förderprogramm aufgenommen.

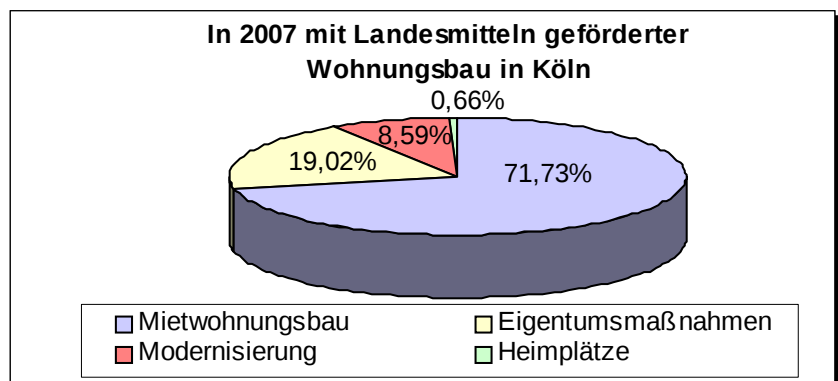
Es konnten Maßnahmen an insgesamt 275 Wohnungen, davon 108 Mietwohnungen, fünf Eigenheimen und 162 Wohnungen im Rahmen der baulichen Anpassung und Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen in Höhe von insgesamt 8.832.800 Euro gefördert werden (2006: 266 WE mit insgesamt 2.415.500 Euro).

Heimplätze für Menschen mit Behinderungen

Im Jahr 2007 konnte der Neubau eines Wohnheimes für Menschen mit psychischen Behinderungen in Köln-Porz/Ensen gefördert werden. Es wurden 24 Wohnheimplätze, davon sieben für Rollstuhlfahrer, in Höhe von 627.200 Euro finanziert.

Förderung mit Landesmitteln insgesamt

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 102 Mio. Euro (2006: 76 Mio. Euro) an Landesmitteln bewilligt. Das mit diesen Mitteln angestoßene Investitionsvolumen dürfte bei rd. 236 Mio. Euro liegen. Die auf die einzelnen Fördermaßnahmen entfallenden Mittel sind dem Schaubild zu entnehmen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Städtische Mittel

Städtische Haushaltsmittel für neue Maßnahmen standen - wie bereits seit 2002 - nicht zur Verfügung. Zuvor bewilligte städtische Mittel wurden im Jahre 2007 um 2,3 Mio. Euro aus den verschiedensten Gründen gekürzt. Ansonsten wurden die aus Vorjahren bewilligten und damit gebundenen städtischen Mittel noch vorgehalten.

Für die soziale Wohnraumförderung stehen noch zweckgebundene Einnahmen aus Ausgleichszahlungen und Zweckentfremdungen zur Verfügung. Diese Mittel werden kurzfristig eingesetzt, um Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu intensivieren.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 beschlossen, zur Verbesserung der Wohnversorgung Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft einzugehen. Mittel hierfür wurden im Haushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bereitgestellt.

Ankauf von Belegungsbindungen

2007 ist es gelungen, an 50 Wohnungen der GAG Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erwerben. Der Zuschussvertrag über insgesamt 200.000 Euro ist zustande gekommen, die Mittel wurden verausgabt.

Ebenfalls resultierend aus diesem Ratsbeschluss wurden zur Umsetzung des städtischen Konzeptes zum Thema „Mehrgenerationen-Wohnen“ Bewilligungsbescheide über insgesamt 50.000 Euro erteilt. Hiermit werden fünf Projekte mit jeweils maximal 10.000 Euro für die Kosten der Projektmoderation unterstützt. Die entsprechenden Zuwendungsbescheide wurden erteilt.

Studentisches Wohnen

Der Ausschuss für Bauen und Wohnen hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Förderung von studentischem Wohnen mit Zuschussmitteln in Höhe von 250.000 Euro beschlossen. Die Grundstücks- und Investorenauswahl ist 2007 erfolgt, so dass sowohl der Ausschuss „Bauen und Wohnen“, als auch der „Finanzausschuss“ im Januar 2008 die Vergabe der Mittel beschlossen haben. Nach Inkrafttreten des Doppelhaushaltes 2008/2009 werden die Zuschussverträge abgeschlossen.

Der Umbau des ehemaligen Pfarrsaales der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes in Köln-Chorweiler zu einem Begegnungszentrum der Synagogengemeinde Köln als Projekt in einem Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf, soll anteil-

lig mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Mangels eindeutiger Zuständigkeiten in der Verwaltung wurde in Anbetracht der vorhandenen Fach- und Sachkompetenz im Bereich der Wohnungsbauförderung das Amt für Wohnungswesen mit der fachlichen Prüfung und fördertechnischen Abwicklung des Projektes im April 2007 beauftragt.

Nach Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen und Beantragung der Fördermittel des Landes durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, hat der Rat in seiner Sitzung am 29.01.2008 die Anteilsfinanzierung in Höhe von 281.250 Euro beschlossen. Diese beinhaltet den städtischen Eigenanteil in Höhe von 31.250 Euro, der unter Berücksichtigung der Strukturen des neuen NKF-Haushaltes aus der Produktgruppe "Wohnen" bereitgestellt wurde.

Nach Inkrafttreten des Doppelhaushaltes 2008/2009 kann der Zuwendungsbescheid erteilt werden.

Mittelzuteilung für 2007

Zur Förderung des Baus von mietpreisgünstigen Wohnungen und der Förderung von Maßnahmen im Bestand hat das Land NRW der Stadt für das Jahr 2007 auf der Grundlage des Wohnraumförderungsprogramms

- rd. 34 Mio. Euro zum Neubau von Mietwohnungen und
- rd. 1,9 Mio. Euro zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand zugeteilt.

Darüber hinaus hat das Land zugesagt, dass alle bis zum 30.11.2007 eingegangenen Anträge auf Förderung des Wohneigentums mit entsprechenden Mitteln bedient werden können. Da Köln als wachsende Stadt an der Rheinschiene vom Land als Bedarfsschwerpunkt angesehen wird, war die Zuteilung weiterer Mittel für den Mietwohnungsbau möglich. Während zur Förderung des Baus von Mietwohnungen mehr als 39,7 Mio. Euro nachträglich zugeteilt wurden, konnten auch zusätzliche Mittel in Höhe von 6,9 Mio. Euro für die Förderung von baulichen Maßnahmen im Bestand abgerufen werden.

Durch Mitarbeiter/innen des Ministeriums wurde auch für 2008 zugesagt, die erforderlichen Mittel der Stadt Köln bereitzustellen, die zur Bewilligung aller eingereichten Förderanträge erforderlich sind.

Bonitätsprüfung

Im Mietwohnungsbau werden vor allem bei größeren Bauvorhaben und demzufolge hohen Kreditbeträgen seitens der Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA) höhere Anforderungen an die Bonität der Investoren gestellt. Ohne ein solches Bonitätstestat der WFA darf keine Förderzusage erteilt werden. Die Verschärfung dieser Problematik resultiert aus den neuen Kapitalvorschriften des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht der G 10 Länder. In den sogenannten „Basel II-Beschlüssen“ wird eine differenzierte Risikoabschätzung zur Bestimmung der Eigenkapitalunterlegung vorgegeben. Es spielt z. B. keine entscheidende Rolle, dass sich die Projekte der sozialen Wohnraumförderung zurzeit „selbst tragen“. Vielmehr muss - insbesondere bei einem größeren Engagement des Investors - wegen der Langfristigkeit der Wohnungsbaudarlehen und der fast unmöglichen Langfristprognose zur Vermietbarkeit der zu finanzierenden Wohnungen eine höhere Eigenkapitalunterlegung als bisher gefordert werden.

Lärmimmissionen

Ein häufiger als in der Vergangenheit auftretendes Problem bei den Fördervoraussetzungen ist sowohl bei der Eigentums- als auch der Mietwohnungsförderung der Standort. Einerseits sollen Städte als Wohnstandorte gestärkt werden, andererseits darf Wohnraum jeglicher Art nicht gefördert werden, der in seinem Wohnwert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Die Standorte, bei denen dies der Fall ist, nehmen zu. Gründe hierfür sind vor allem Belastungen durch Straßenverkehrs- und Fluglärm.

Lärmsanierung

Das seit 1989 bestehende Programm „Lärmschutz an kommunalen Straßen“ des Landes NRW wurde durch dieses zum 01.01.2008 eingestellt. Die Ausschüsse „Bauen und Wohnen“, „Umwelt, Gesundheit und Grün“ sowie „Verkehr“ wurden im Oktober 2007 über diese Einstellung informiert. Im Jahre 2007 wurden 29 Maßnahmen für insgesamt 53 Wohnungen in Höhe von 89.528,74 Euro gefördert. Daneben wurden neun Anträge für 33 Wohnungen Ende 2007 gestellt, die in Absprache mit der Bezirksregierung Köln bis Ende Februar 2008 bewilligt werden konnten. Der Mittelaufwand hierfür hat 117.759,54 Euro betragen.

Lärmvorsorge

Sie liegt vor bei baulichen Umgestaltungen einer Straße, die den vorhandenen Lärmpegel beeinflussen. In diesem Landesprogramm werden sämtliche mit der Lärmschutzmaßnahme verbundenen Kosten erstattet.

Die Durchführung der Aufgabe erfasst folgende Phasen:

- Die Kostenermittlung der Lärmschutzmaßnahme; hierzu erforderliche Arbeiten: Aufmaße fertigen, Beschaffung der notwendigen Unterlagen bei anderen Dienststellen, Anschreiben der einzelnen Eigentümer, Einholen der Angebote und Prüfung der Anträge, Zusammenstellen der Karten usw.
- Bewilligung und Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages, nachdem der Zuwendungsbescheid des Landes vorliegt.

2007 wurden zwei Maßnahmen mit insgesamt 44.134,09 Euro gefördert.

Wohnungsbindungsgesetz

Bestands- und Besetzungskontrolle

Die Bestands- und Besetzungskontrolle soll die Zweckbestimmung der öffentlich geförderten (1. Förderweg), der mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen (2. u. 3. Förderweg), der auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) geförderten Wohnungen, der mit ausschließlich städtischen Aufwandssubventionen geförderten Wohnungen (1.000-WE-Programm) sowie der mit Modernisierungsmitteln geförderten Wohnungen überwachen, d.h., die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen sicherstellen.

Durch die im Rahmen der Richtlinien über die Bestands- und Besetzungskontrolle geforderten Kontrollen vor Ort sind 2007 5.325 Ortsbesichtigungen im 1. Förderweg, 357 im 2. Förderweg, sowie 155 aus dem Modernisierungsförderungsprogramm durch das Amt für Wohnungswesen veranlasst worden. Insbesondere durch diese Ortsbesichtigungen, aber auch durch Hinweise von Bürgern und bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung von Wohnungen erhält das Amt für Wohnungswesen Hinweise auf Belegungs- und Mietpreisverstöße.

Bei einem festgestellten Verstoß gegen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) oder die Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) wird der Verfügungsberechtigte auf den Verstoß hingewiesen und aufgefordert, diesen zu bereinigen. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann (in der Regel durch die nachträgliche Erteilung der Benutzungs- und Überlassungsgenehmigung), werden Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren oder darlehensrechtliche Maßnahmen eingeleitet. Bei Verstößen gegen die Zweckbestimmung der Wohnungen des Zweiten und Dritten Förderungsweges ist die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zu unterrichten, die Maßnahmen nach den Darlehensverträgen einleitet.

Für die Jahre ab 2005 ergeben sich folgende Zahlen:

1. Förderweg mit einem Bestand von 46.626 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2007

	2005	2006	2007
festgestellte Verstöße:	1.025	963	1.247
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	896	728	1.022
Fälle aus Vorjahr(en):	129	235	225
Erledigung:	790	738	791
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	292	203	232
Ablehnungen:	32	26	15
keine Reaktion des Hauseigentümers:	2	2	2
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind:	52	70	64
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	235	203	456

Quelle: Amt für Wohnungswesen

2. Förderweg mit einem Bestand von 4.389 Wohnungen im Jahre 2007

	2005	2006	2007
festgestellte Verstöße:	91	46	169
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	71	20	157
Fälle aus Vorjahr(en):	20	26	12
Erledigung:	66	34	68
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	41	8	20
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	26	12	101

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Modernisierungsförderungsprogramm mit einem Bestand von 1.342 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen

	2005	2006	2007
festgestellte Verstöße:	25	79	189
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	24	78	188
Fälle aus Vorjahr(en):	1	1	1
Erledigung:	23	79	188
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	3	60	166
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	1	1	1

Quelle: Amt für Wohnungswesen

WoFG-Förderung mit einem Bestand von 1.775 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2007

	2005	2006	2007
festgestellte Verstöße:	0	0	41
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	0	0	41
Fälle aus Vorjahr(en):	0	0	0
Erledigung:	0	0	35
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	0	0	19
Ablehnungen:	0	0	0
keine Reaktion des Hauseigentümers:	0	0	0
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind:	0	0	0
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	0	0	6

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Im 1.000-Wohneinheiten-Programm, mit einem Bestand von 583 Wohnungen, wurden keine Verstöße festgestellt.

Verwaltungskosten- erstattung

Das Land NRW hat 2007 für die in 2006 durchgeführten Ortsbesichtigungen 104.573,00 Euro an Verwaltungskosten erstattet.

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 Gesetzesverstoß 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 wird.

Bußgelder dagegen sollen die/den Verfügungsberechtigte/n u.a. dazu anhalten, künftig ihre/seine Verpflichtungen einzuhalten.

Es bleibt somit Aufgabe und Ziel, die festgestellten Belegungsverstöße möglichst zeitnah zu ahnden.

Die Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle entwickelte sich seit 2002 wie folgt:

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bestand	141	156	148	*145	145	138
Zugang	103	97	75	70	80	73
Abgang	88	105	112	70	87	101
Rest	156	148	111	145	138	110

Quelle: Amt für Wohnungswesen

*Datenbereinigung

In 2007 wurden 34 Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert eine Sollstellung 2007 in Höhe von 143.264,67 Euro. Von den 34 Geldleistungsbescheiden sind 19 Bescheide mit einer Gesamtgeldleistungssumme von 47.976,00 Euro bestandskräftig geworden. Ein Bescheid wurde im Widerspruchsverfahren aufgehoben. Zehn Bescheide liegen noch der Bezirksregierung Köln zur Entscheidung vor. In drei Widerspruchsverfahren sind noch Ermittlungen durchzuführen. In einem Geldleistungsverfahren wurde von den Verfügungsberechtigten Klage erhoben.

2007 wurden insgesamt Geldleistungen in Höhe von 130.617,24 Euro vereinnahmt. Davon wurden 93.112,57 Euro an das Land abgeführt.

Bußgeldverfahren gemäß § 26 Wohnungsbindungsgesetz wurden in 2007 nicht eingeleitet.

Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besatzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von bestimmten Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes bzw. des Wohnraumförderungsgesetzes. Gleichzeitig wird die dingliche Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den

Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau bzw. im Bereich der städtischen Bedienstetendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, Bestätigungen des Endtermins der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung, Grundbuchangelegenheiten wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen und Abtretung von vorrangigen Rechten sowie die Überprüfungen der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete. Ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Fallzahlen aller Tätigkeiten der Verwaltung im geförderten Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

	2003	2004	2005	2006	2007
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen und Bearbeitung von Widersprüchen	323	227	197	225	369
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	241	166	165	180	308
Anzahl der Wohnungen, für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	10	6	3	78	4
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	*0	*0	*0	*0	*0
Geförderte Wohnungen im Subventionsgebiet Köln - Chorweiler Zentrum	1.541	1.559	1.579	1.580	**0
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	630	734	744	577	442
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	386	415	287	267	200
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen u.a.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	37	14	23	21	16
Mietüberprüfungen	78	47	47	45	34
Eigentümerwechsel	116	174	116	107	140
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinerklärungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	502	476	483	596	503
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	170	474	79	107	97
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bzgl. der öffentlichen Förderung	399	432	561	568	521
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	102	77	92	87	64

Quelle: Amt für Wohnungswesen

* Aussetzung der Zinserhöhung bis 31.12.2010

** am 30. Juni 2006 ausgelaufen

Freistellungen

Freistellungen von den Belegungsbindungen können für fast alle Arten geförderter Wohnungen auf Antrag erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Freistellung finden sich in den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes, der Verwaltungsvorschriften hierzu und des Wohnraumförderungsgesetzes.

Die Mehrzahl der Freistellungen werden aufgrund sogenannter „wohnungswirtschaftlicher Verhältnisse“ ausgesprochen, d.h., wenn es weder dem Vermieter noch der Wohnungsvermittlungsstelle beim Amt für Wohnungswesen z.B. aufgrund einer hohen Miete, schlechten Lage oder eines ungünstigen Wohnungsschnitts möglich ist, einen passenden berechtigten Mieter zu finden. Hierbei ist anzumerken, dass die Anzahl der Freistellungen im 2. u. 3. Förderweg in 2007 mit ca. 22 % gemessen an der Gesamtzahl aller Freistellungen relativ hoch war und nicht zuletzt auf die hohen Mieten zurückzuführen ist.

Freistellungen können auch wegen eines berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (in diesen Fällen i.d.R. mit der Auflage einer Ausgleichszahlung) oder zur Schaffung bzw. dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, aber auch aufgrund öffentlichen Interesses erteilt werden.

Die Anzahl von Anträgen auf Freistellung bzw. die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde, ist in 2007 im Vergleich zum Jahr 2006 gestiegen. Der Grund hierin liegt hauptsächlich in einer amtsinternen Umstrukturierung und der damit verbundenen abschließenden Bearbeitung über den Jahreswechsel 2006/2007 hinaus. Gemessen am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Köln liegt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung erteilt wurde, jedoch noch bei weniger als 1 %. Trotzdem sollte auch zukünftig die Tendenz der Freistellungsquote im Auge behalten werden.

Zweckentfremdungen

Miet- und Genossenschaftswohnungen, egal ob schon bestehend oder neu, unterlagen im freifinanzierten Wohnungsbau bis zum 31. Dezember 2006 einem besonderen gesetzlichen Schutz. Eine andere Nutzung, als die zu Wohnzwecken, musste genehmigt werden. Diese gesetzliche Verpflichtung besteht seit dem 1. Januar 2007 nicht mehr. Auf baurechtliche Aspekte hat der Wegfall des Zweckentfremdungsverbotes keine Auswirkungen.

Im geförderten Wohnungsbau gilt nach wie vor ein Zweckentfremdungsverbot. Wird hier eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zugeführt, handelt es sich um eine Zweckentfremdung. Daher ist die Nutzungsumwandlung einer geförderten Wohnung genehmigungspflichtig.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Zweckentfremdung besteht.

Wird eine Umwandlung geförderten Wohnraums ohne Genehmigung festgestellt, kann diese nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes beanstandet und gegebenenfalls mit Sanktionen belegt werden.

Zustimmung zu nicht geförderten Modernisierungen

Nichtgeförderte Modernisierungen bedürfen nach § 11 Abs.7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) der Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen, wenn der Vermieter die Kosten mietwirksam umlegen möchte.

Der größte Anteil der beantragten Modernisierungen bezieht sich auf energiesparende Maßnahmen. Ob es sich hierbei um Modernisierungen handelt ergibt sich aus der oben genannten Rechtsgrundlage in Verbindung mit deren Verwaltungsvorschrift (VV II. BV).

Wichtigster Aspekt bei der Prüfung, ob es sich um eine Modernisierung handelt, ist die Einsparung von mindestens 20 % der Heizkosten. Die Berechnung der Einsparung muss von einem Sachverständigen erstellt werden.

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

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.

Eine Maßnahme, die nicht mindestens 20 % Einsparung an Energie nachweist, kann ebenfalls nicht auf die Miete umgelegt werden.

Mietpreisüberprüfungen

In 2007 wurden, wie in den Vorjahren, Mietpreisüberprüfungen im Bereich der Kostenmiete durchgeführt. Anlass dieser Mietpreisüberprüfungen waren entweder Hinweise von Mietern, die sich hilfeschend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermietern bei Freimeldungen geförderter Wohnungen. In vielen Fällen führte dies zu Erstattungen zuviel erhobener Mieten an die Mieter oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind auch in 2007 Mietpreisverstöße festgestellt worden, wobei vier Verfahren abgeschlossen wurden. Auf die Tabelle Seite 46 wird verwiesen.

Die Verfolgung von Mietpreisverstößen ist in der Regel sehr zeit- und arbeitsaufwändig. Von der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete bis zur Erstattung überhöhter Mieten bzw. Festsetzung von Geldleistungen vergeht in den meisten Fällen ein relativ langer Zeitraum. Daher wäre es zu begrüßen, wenn im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung das System der Kostenmiete früherer Förderfälle an das derzeitige System linearer Erhöhungen angeglichen würde. Künftige Mieterhöhungen könnten dann entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB, 1,5 % jährlich) erfolgen.

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 einer notariellen 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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirken				
Wohneinheiten (2006) und 2007				
Stadtbezirk	öfft. gefördert	freifinanziert		Gesamt
1 - Innenstadt	(0) 74	(836)	685	(836) 759
2 - Rodenkirchen	(9) 20	(891)	230	(900) 250
3 - Lindenthal	(0) 0	(859)	1100	(859) 1100
4 - Ehrenfeld	(23) 20	(213)	382	(236) 402
5 - Nippes	(222) 16	(825)	1498	(1.047) 1.514
6 - Chorweiler	(6) 22	(95)	54	(101) 76
7 - Porz	(0) 0	(282)	262	(282) 262
8 - Kalk	(0) 0	(137)	230	(137) 230
9 - Mülheim	(0) 28	(337)	310	(337) 338
Gesamt:	(260) 180	(4.475)	4.751	(4.735) 4.931

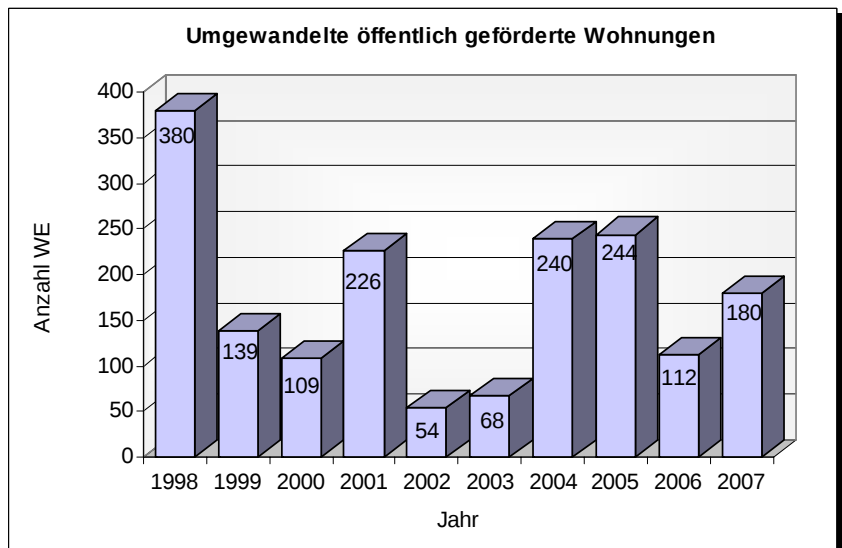
Quelle: Amt für Wohnungswesen

Gegenüber 2005 und 2006 erfolgte eine leichte Steigerung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, sie erreichten jedoch nicht die Anzahl an Bescheinigungen aus den Jahren 2003 und 2005 mit jeweils 5.062 bzw. 5.255 Wohnungen.

Umgewandelte öffentlich geförderte Wohnungen

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

Im Schnitt der letzten zehn Jahre waren das jährlich 175 öffentlich geförderte Mietwohnungen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung sowie die Veräußerung der Wohnung hat der Verfügungsberechtigte unverzüglich beim Amt für Wohnungswesen als Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die vom Eigentümer durch Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu ermittelnden Einzelmieten bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

Beim ersten Verkauf nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung hat der betroffene Mieter grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Kündigungssperrfristverordnung

Im Jahre 1994 wurde im Zusammenhang mit der Kündigungssperrfristverordnung und der Sozialklauselverordnung u. a. auch die Stadt Köln zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die im BGB verankerte Kündigungsfrist durch den Erwerb einer Wohnung wegen Eigenbedarf nach Begründung von Wohneigentum wurde in diesen Gebieten von drei auf zehn Jahre heraufgesetzt. Am 01.09.2001 ist das Gesetz zur Neuordnung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz, MRRG) in Kraft getreten. 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 bleibt. Seitens des Landes wurde eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist über die drei Jahre des BGB 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. Diese KspVO wurde allerdings mit Ablauf des 31.12.2006 wieder außer Kraft gesetzt. Es gelten nunmehr wieder die Regelungen des BGB.

Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung

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

Wohngeld

Sinn und Zweck

Wohngeld ist ein vom Bund und den Ländern jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten der Wohngeldberechtigten.

Es wird nur auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnraums, als Miet- oder Lastenzuschuss, geleistet. Es dient dazu, die Wohnkosten tragbar zu gestalten.

Die gesetzliche Grundlage ist das Wohngeldgesetz (WoGG) in der jeweiligen Fassung. Die für 2008 geplante Novellierung des Gesetzes wurde mehrfach verschoben und ist nun für 2009 zu erwarten.

Einen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen und Anspruchsvoraussetzungen bietet z.B. die Informationsseite des Landesministeriums im Internet unter www.mbv.nrw.de.

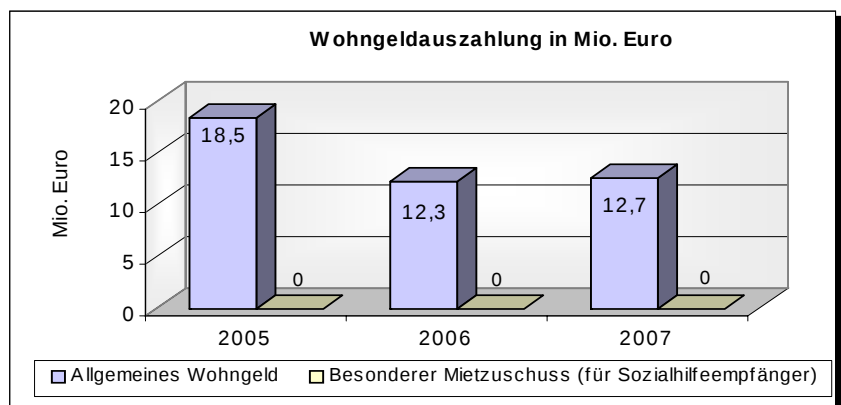
Organisatorische Anbindung

Das Sachgebiet Wohngeld des Amtes für Wohnungswesen bestand im Jahr 2007 aus sechs Außenstellen an folgenden Standorten: Stadthaus Deutz, Bürgeramt Rodenkirchen, Bürgeramt Lindenthal, Bürgeramt Chorweiler, Bürgeramt Porz und Bürgeramt Mülheim. Hier erfolgte auch die Bearbeitung der Wohngeldanträge. Ab dem zweiten Quartal 2008 wird die Bearbeitung des Wohngeldes unter Beibehaltung von Servicebüros in den Außenstellen zentral im Kalk Karree erfolgen.

Die aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes notwendig gewordenen Neuberechnungen der Wohngeldansprüche von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004 wurden in 2007 weiter fortgeführt. Bis zum Jahresende konnten rund 3.500 (insgesamt rund 5.500) Fälle abschließend berechnet werden. Mit der vollständigen Erledigung wird Mitte des Jahres 2008 gerechnet.

Finanzielle Auswirkungen

Die Summe der Wohngeldzahlungen hat sich im Jahr 2007 nicht wesentlich verändert.



Im Gegensatz zu den Regelungen im Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII wird im Wohngeldgesetz lediglich die Nettomiete ohne Heizkosten berücksichtigt. Durch die seit 2001 unveränderten Mietobergrenzen werden zunehmend Haushalte mit geringem Einkommen aus dem Wohngeld in den Leistungsbezug des SGB II und XII gedrängt.

Missbrauch von Wohngeld

Um den unrechtmäßigen Bezug von Wohngeld aufzudecken bzw. zu verhindern wurden 2005 die rechtlichen Grundlagen für einen automatisierten Datenabgleich geschaffen.

Alle drei Monate werden die Daten der Wohngeldempfänger mit den Daten anderer Sozialleistungsträger sowie des Bundeszentralamtes für Steuern abgeglichen.

Im Jahr 2007 wurden in rund 9.000 Fällen übereinstimmende Daten festgestellt, die hinsichtlich einer möglichen Auswirkung auf die Wohngeldzahlung geprüft werden mussten. Damit verbunden ist auch die Prüfung ob ein Straf- oder Bußgeldverfahren eingeleitet wird.

Im Falle der Rückforderung von zu Unrecht erhaltenen Leistungen wird die Erstattung einer Strafanzeige bzw. die Einleitung eines Bußgeldverfahrens geprüft.

Ausblick 2008

Die im Jahr 2007 begonnenen organisatorischen Änderungen im Wohngeldbereich werden im Jahr 2008 umgesetzt. Die zentrale Bearbeitung des Wohngeldes, unter Beibehaltung eines Servicebüros in den jeweiligen Außenstellen, wird im April 2008 realisiert. Die Einführung eines speziellen Wohngeldprogramms steht im Sommer 2008 an.

Die bereits für 2008 vorgesehene Novelle des Wohngeldgesetzes wird nun zum 01. Januar 2009 erwartet.

Wohnungserhaltung und -pflege

Ziel der nachfolgend beschriebenen Aufgaben ist es, Wohnraum, der breiten Schichten der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen soll, zu erhalten. Die Wohnungsaufsicht und die Mietpreiskontrolle im frei finanzierten Wohnungsbestand stellen hierbei bewährte Instrumente dar.

Wohnungsaufsicht

Das Wohnungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einwirken zu können.

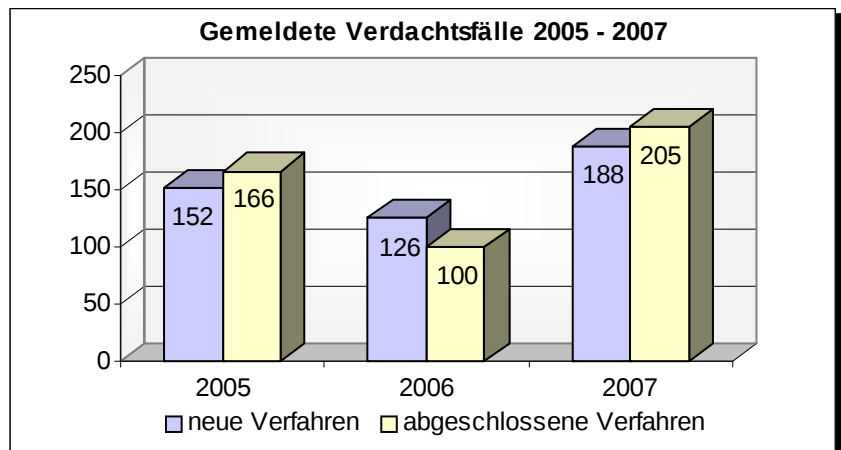
Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Eigentümer, die ihrer Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Auf diesem Wege sollen die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse umgesetzt werden. Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs kann den wohnungsrechtlichen Maßnahmen zusätzlich Nachdruck verliehen werden. Aufgegriffen werden solche Wohnungsmängel, die erheblich sind und nicht auf dem Nutzungsverhalten von Mieterinnen oder Mietern beruhen.

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet,
- Wohnungen dauerhaft durchfeuchtet sind,
- Heizungsanlagen, Wasseranschlüsse, Sanitäranlagen oder Treppen nicht ordnungsgemäß nutzbar sind oder

Anschlussmöglichkeiten elektrischer Geräte fehlen.

Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel in dem o. a. Sinne dar. 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, bekannt. Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht.

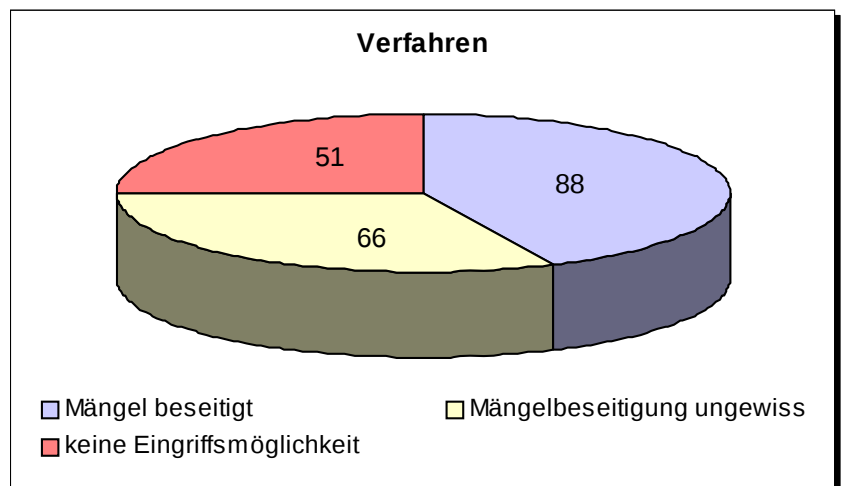


Quelle: Amt für Wohnungswesen

Vielfach gelingt es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsaufsicht, die Eigentümer des Wohnraums über eine schriftliche Anhörung und/oder sich anschließende, zielgerichtete Gespräche zu einer Mängelbeseitigung in akzeptabler Zeit zu bewegen. Im Bedarfsfall wird eine entsprechende Mängelbeseitigungsanordnung erlassen. In der Folge können angeordnete Zwangsmittel, in der Regel Zwangsgelder, festgesetzt und vollstreckt werden, sofern der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten nicht nachkommt.

2007 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 188 neue Verdachtsfälle gemeldet bzw. bekannt.

Von den im Jahre 2007 abgeschlossenen 205 Verfahren kam es überwiegend zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel. Dies ist dem nachstehenden Überblick zu entnehmen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

In einer Vielzahl dieser 88 Fälle führte die Begutachtung durch einen Techniker sowie die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Es wurden jedoch zu insgesamt 13 festgestellten Mängeln entsprechende Anordnungen notwendig.

Bei 51 Verfahren führte die technische Überprüfung durch die Wohnungsaufsicht zu dem Ergebnis, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache, z.B. für die Bildung von Innenkondensat und Schimmel.

Die noch verbleibenden 66 Verfahren wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben war oder die Fortführung der Verfahren durch den Auszug des Mieters und den folgenden Wohnungsleerstand nicht mehr möglich war.

Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle war 2006/2007 und wird auch 2008 von den Kommunen als Pflichtaufgabe wahrzunehmen sein. Dieses Instrument trägt zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand bei. Dieser macht ca. 90 % des Wohnungsbestandes in Köln aus. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den als Ergebnis der Vertragsfreiheit vereinbarten Mietzins über ein staatliches begrenztes Mietenniveau zu deckeln. 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, der preistreiberischen Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

Wie auch bei anderen ordnungsrechtlichen Instrumenten wirken hier die Existenz und die Anwendung der Vorschriften parallel. Auch mit Blick auf die Prognosen zur Wohnraumnachfrage in Köln kann dies als sehr positiv für das Kölner Mietgefüge gewertet werden.

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 Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhö-

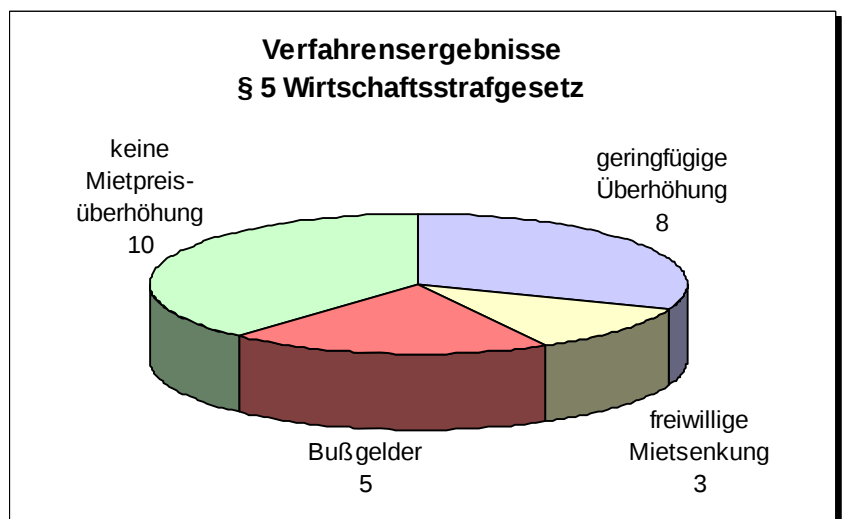
hung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und ggf. geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen anzuordnen.

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, der zweijährig aktualisiert wird.

Neben den Anzeigen betroffener Mieter werden die Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung z.B. auch durch Hinweise des/der Sozialamtes/Arge bekannt. Über die Zahlung der Unterkunftskosten für die Empfänger von Sozialhilfe werden auch die Mietforderungen transparent. Teilweise macht aber auch der Mieterverein auf Verdachtsfälle überhöhter Mietforderungen aufmerksam.

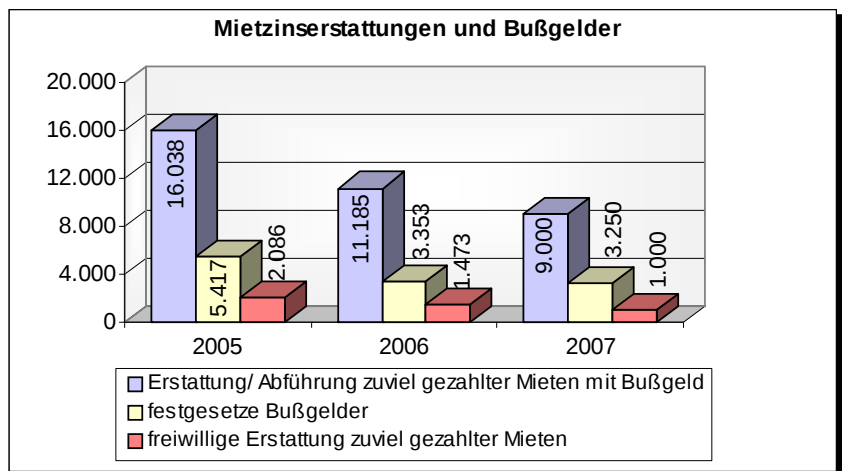
Im Jahre 2007 wurden insgesamt 36 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffenen und 26 Verfahren mit unterschiedlichen Ergebnissen zum Abschluss gebracht. Das folgende Schaubild gibt die wesentlichen Verfahrensergebnisse der abgeschlossenen Verfahren wieder.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Auch in 2007 wurden wieder Rückerstattungen der überhöhten Mietkosten an die Berechtigten angeordnet. Dabei kam es auch zu Rückerstattungen zuviel gezahlter Mieten, ohne dass Bußgelder verhängt wurden. In diesen Fällen führten die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern zur Reduzierung der Miete auf das zulässige Maß, rückwirkend zum Beginn des Mietverhältnisses. Das Verfolgungsinteresse für eine Ahndung mit Bußgeld war in diesen Fällen nicht mehr gegeben.

Darüber hinaus wurden Bußgeldbescheide mit Anordnung der Mietrückerstattung erlassen. Die Beträge wurden im nachfolgenden Schaubild mit einbezogen.



Mietwucher

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

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

Wegfall des Zweckentfremdungsverbots und Ausblick

Da die Landesregierung im Zuge ihrer Reformpolitik des Wohnungswesens die Zweckentfremdungs-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (ZweVO NRW) für nicht mehr erforderlich und zeitgemäß hielt, war mit Ablauf des 31.12.2006 das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auch in Köln außer Kraft getreten. Daraus resultierend konnten die noch anhängigen Verfahren (111 Antragsverfahren, 134 Verstoßverfahren, d. h. ungenehmigt erfolgte Zweckentfremdungen) ab dem 01.01.2007 mangels Rechtsgrundlage nicht mehr fortgeführt werden.

In 46 Verfahren, bei denen bereits Genehmigungen erteilt wurden, müssen noch Nachprüfungen, insbesondere die Schaffung von Ersatzwohnraum oder aber die Leistung von Ausgleichszahlungen, durchgeführt werden. Des Weiteren sind noch fünf Verfahren bei Gericht anhängig.

Die Bemühungen der Stadt Köln um den Fortbestand des Zweckentfremdungsverbots blieben erfolglos. Dieses Instrument zum Schutz des vielfach auch preiswerten Wohnraums vor Umwandlung zu Gewerbebezwecken oder sogar vor Abbruch hatte sich in Köln seit mehr als drei Jahrzehnten bewährt. Für ein kommunales Instrument zum Wohnraumschutz bestand und besteht kein rechtlicher Ermächtigungsrahmen.

Von Seiten des Landes ist allerdings beabsichtigt, im Jahr 2008 die mit dem Wegfall des Zweckentfremdungsverbots gemachten Erfahrungen auszuwerten und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt neu zu beurteilen. Dies bleibt abzuwarten.

Ausblick Wohnen in Köln 2008

1.000 Wohnungen im Jahr

Die bisherigen Bemühungen um den Zugewinn an öffentlich gefördertem Wohnraum werden nochmals intensiviert. Das Ziel von 1.000 neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten pro Jahr soll ab 2008 erreicht und wenn möglich sogar übertroffen werden. Mit Stand 31.08.2008 ist die Zielerreichung für 2008 sehr wahrscheinlich.

Servicesicherheit

Das positive Investitionsklima im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll auch 2008 zur Erreichung höherer Förderzahlen genutzt werden. Hierbei wird das Amt für Wohnungswesen seine kompetente Beratung und Betreuung aller Investoren während der gesamten Laufzeit der einzelnen Bauprojekte fortsetzen und intensivieren.

Für eine konstante Zielerreichung ist besonders die Verfügbarkeit von Baugrundstücken von entscheidender Bedeutung. Im Rahmen einer Grundstücksinitiative soll daher die Kooperation der zuständigen städtischen Ämter für die Bereitstellung von Grundstücken zur öffentlich geförderten Bebauung ausgebaut werden.

Imageverbesserung

Das Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Köln ist nachhaltig zu verbessern. Neben einer hochwertigen, anspruchsvollen Architektur neuer Projekte wird daher die Öffentlichkeitsarbeit intensiviert werden. Hierzu sind eine stärkere Präsenz des Themas „Wohnen in Köln“ in der Presse sowie die Teilnahme als Aussteller auf Fachmessen geplant. Teilnahmen sind bisher an den „Rheinischen Immobilientagen“ und der „plan08“ in Köln sowie der „Expo Real“ in München erfolgt bzw. vorgesehen.

Messeteilnahmen

Während der Rheinischen Immobilientage wurde eine Vielzahl von Beratungsgesprächen besonders zum Thema Eigentumsförderung geführt. Erste Erfolge sind hier durch eine signifikante Erhöhung der Antragszahlen zu öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen erkennbar.

Die erstmalige Teilnahme an der Expo Real in München wird zeigen, ob das Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau auch überregional platziert werden kann und zusätzlich auch private Grundstückseigentümer überzeugt werden können.

Die Bilder zeigen den Messestand des Amtes für Wohnungswesen bei der Expo Real im Oktober 2008.



Eigene Ausstellung

Im Zuge der plan08, dem jährlich in Köln stattfindenden Forum für aktuelle Architektur, wird das Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln interessierten Besuchern unter dem Titel "Out of the Ghetto" - Neue Lebensräume - Neue Perspektiven - die Chancen, Herausforderungen und Visionen rund um den geförderten Wohnungsbau präsentieren. Die Veranstaltung wird verdeutlichen, dass sozialer Wohnungsbau keinen unvereinbaren Widerspruch bedeutet zu hochwertiger und anspruchsvoller Architektur. Mit den Darstellungen diverser Förderobjekte wird den Besucherinnen und Besuchern gezeigt, dass die Stadt Köln hier neue Wege geht. Auch das für die Ausstellung selbst gewählte Objekt, ein altes Schulgebäude in Köln - Sülz ist Gegenstand von Planungen für den geförderten Wohnungsbau.



Die folgenden Bilder geben einen Einblick in die heutigen Möglichkeiten bei der Gestaltung geförderter Objekte. Hier entstehen künftig preiswerte, barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen. Dabei stehen verstärkt Sicherheit und Service im Vordergrund.

Schulgebäude Kyllburger Straße



Alle Maßnahmen werden weiterhin in enger Abstimmung mit unseren bewährten Kooperationspartnern erfolgen. Hier sind beispielhaft die Diskussion des Handlungskonzeptes zum preiswerten Wohnraum im Wohnungsbauforum sowie die geplante neue Vereinbarung zu einem abgestimmten Belegungsmanagement mit der Kölner Wohnungswirtschaft zu nennen.

Der Mieterverein Köln Das Wohnungsamt in der Presse

Der Mieterverein Köln stellt sich und seine Tätigkeit für die Mieterinnen und Mieter dieser Stadt in einem eigenen Beitrag vor. Wir danken dem Mieterverein an dieser Stelle für die langjährige konstruktive Zusammenarbeit im Interesse gemeinsamer Ziele.

Last but not least richten wir Ihre Aufmerksamkeit auf aktuelle Artikel, unter anderem aus den Zeitschriften der beiden großen Interessenverbände Kölner Haus- und Grundbesitzerverein und Deutscher Mieterbund. Sie sehen, wie wir in die Öffentlichkeit gehen und in welche Richtung wir den geförderten Wohnungsbau bewegen wollen.



Beitrag des Mietervereins Köln

Schon im Jahre 1900 haben sich Kölner Mieter in einer Interessenvertretung zusammen gefunden, der heute bereits mehr als 55.000 Mieterfamilien angehören: Dem Mieterverein Köln. Mithilfe der Mitglieder nehmen wir Einfluss auf Staat und Regierung für eine gute Mieter- und Wohnpolitik und als Ausgleich zu dem einseitig organisierten Hausbesitz.

Full-Service für die Mietprobleme der Mieterinnen und Mieter

In unserer Rechtsabteilung sind 15 Volljuristinnen und Volljuristen tätig. Sie haben langjährige Erfahrung in allen Mietfragen und stehen den Mitgliedern des Vereins mit Rat und Tat zur Seite, wann immer diese Informationen, Beratung und Unterstützung zum Thema Wohnen brauchen. Dies geht von der Wohnungssuche und dem Abschluss eines Mietvertrags über Mieterhöhungen bis zur Kündigung.

Beispiele für umfangreiche fachliche Beratung und Unterstützung bei:

- Abschluss eines Mietvertrages
- Mietpreisforderungen
- Wohngeldanträgen
- Instandhaltung der Wohnung
- Schönheitsreparaturen
- Heizungsprobleme
- Heizkostenabrechnung
- Überprüfung der Sozialmiete
- Prüfung von Nebenkostenabrechnungen
- Untervermietung
- Kündigung des Mietverhältnisses
- Räumungsklagen
- Lärmbelästigungen
- Kautions-, Maklergebühren
- Stadtsanierung/Modernisierung
- Möblierte Mietverhältnisse
- Geschäftsraummieten.



Beratungsstatistik 2007

Neben zigtausend telefonischen Kurzberatungen haben im Jahre 2007 32.296 persönliche Beratungen stattgefunden. Spitzenreiter bei den Beratungsthemen waren Fragen zu Nebenkostenabrechnungen in 9.564 Fällen, gefolgt von Wohnungsmängeln (6.135) und Fragen zur Mieterhöhung (2.356).

Stark nachgefragt waren darüber hinaus Fragen zur Kautionsrückzahlung (1.617) und zu Schönheitsreparaturen (1.428).

Die weiteren Beratungen erstreckten sich auf Themen wie Überprüfung eines Mietvertrags, Kündigung durch den Vermieter oder durch Mieter, Modernisierung, einvernehmliche Vertragsauflösung, Nachbarschaftsstreit und so weiter.

In nur drei Prozent der bearbeiteten Fälle kam es zu einem Rechtsstreit. Mit Fug und Recht kann der Mieterverein Köln von sich behaupten, der größte Streitschlichter auf dem Gebiet des Mietrechts zu sein.

Neben der Beratung der Mitglieder hat es sich der Mieterverein laut seiner Satzung auch zur Aufgabe gemacht, auf die Gesetz gebenden Körperschaften und die öffentliche Meinung zur Förderung einer sozialen Wohnungswirtschaft einzuwirken. Hierzu erfolgt ein regelmäßiger und reger Informationsaustausch mit der Stadtverwaltung, insbesondere dem Amt für Wohnungswesen sowie den im Rat der Stadt vertretenen Parteien.

Der Mieterverein ist Ansprechpartner bei der Neufestsetzung von kommunalen Gebühren.

Seit 1973 sind wir an der Erstellung des Kölner Mietspiegels sowie an mehr als 20 Mietspiegeln für die umliegenden Städte und Gemeinden beteiligt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Mieterverein Köln die Rechte des einzelnen Mieters vertritt und sich gleichzeitig für alle Mieterinnen und Mieter in Köln für eine ausgewogene und soziale Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung einsetzt.



PREISWERT WOHNEN IN KÖLN?

Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht nichts!

„Für Menschen, die in Köln eine preiswerte Wohnung suchen, ist das Angebot zu klein. Das sehe ich genauso wie der Mieterverein. Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ist das vielleicht größte Problem Kölns. Preisgünstiger Wohnraum kann nur durch öffentliche Förderung entstehen. Geförderter Wohnungsbau muss heute kleinräumig stattfinden, architektonisch attraktiv sein und das Wohnviertel bereichern“ sagt Michael Schleicher, Leiter des Wohnungsamtes Köln.

DER MIETERVEREIN
HAT NACHGEFRAGT.

Warum gibt es zu wenige preisgünstige Wohnungen?

Auch der Wohnungsmarkt wird wesentlich bestimmt durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Ist die Nachfrage größer als das Angebot, spannt sich der Markt an und der Mietpreis steigt.

Steigende Wohnungsnachfrage

Der viel zitierte demographische Wandel und sozioökonomische Faktoren verändern die Wohnungsnachfrage. Bundesweit leben rund 40 Prozent der Menschen in Ein-Personen-Haushalten, rund 35 Prozent leben als Zwei-Personen-Haushalte in ehelicher oder nichtehelicher Gemeinschaft, entweder ohne Kinder oder in der Situation, dass die Kinder bereits ausgezogen sind. Gleichzeitig ist heute jeder Dritte über 50 Jahre alt. Für Köln wird ein Einwohn-



**Michael Schleicher, Leiter
des Amtes für Wohnungswesen
der Stadt Köln**

nerzuwachs, auch durch Zuzug, bei überproportionaler Zunahme der Haushalte bis 2025 prognostiziert. Es ist ein kraftvoller Trend zum innerstädtischen Wohnen zu beobachten. Ob mit oder ohne Kinder, es zieht Anwohner aus den Randlagen zurück ins quirlige Leben der Stadtzentren.

Viele Haushalte wollen nicht umziehen, weil ihnen ihre Wohnung nicht mehr gefällt, sondern sie müssen umziehen, weil die Miete und natürlich auch die rasant steigenden Heizkosten im Verhältnis zum Einkommen einfach nicht mehr tragbar sind. Die Schere zwischen Arm und Reich wird immer größer. Sind in einer Gemeinde nicht genügend Wohnungen verfügbar, die den Hartz-IV-Angemessenheitskriterien hinsichtlich des Mietniveaus entsprechen, steigt die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte.

Unzureichendes Angebot

In fast allen Metropolen wird zu wenig neu gebaut. Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes sind 2007 rund 157 000 Baugenehmigungen für Wohngebäude in Deutschland erteilt worden. Im Vorjahr waren es noch fast 216 000. Tatsächlich benötigt werden nach Einschätzung der Immobilienwirtschaft jährlich etwa 300 000 neue Wohnungen. Der Immobilienmarkt entwickelt sich in den Städten und Stadtvierteln Deutschlands sehr unterschiedlich.

In Köln ist die Nachfrage nach Mietwohnungen aller Preislagen überdurchschnittlich hoch. Wer gut verdient und bereit ist, hohe Wohnkosten zu tragen, findet relativ leicht eine Wohnung in der gewünschten Lage. Für Normalverdiener, besonders mit Kindern, wird das schon deutlich schwieriger. Kritisch ist die Situation der Haushalte mit geringem Einkommen. Der alte sozial geförderte Wohnungsbestand mit Miet- und Belegungsbindungen geht immer stärker zurück. Das muss so hingenommen werden, den Vermietern ist kein Vorwurf zu machen. Aus diesem Bestand nicht sehr gefragt sind Kleinwohnungen der 50er Jahre und die häufig in Randlagen errichteten Großwohnsiedlungen der 70er Jahre. Der von den zahlungspflichtigen Mietern natürlich begrüßte Wegfall der Fehlbelegungsabgabe oder Ausgleichszahlung hat andererseits zur Folge, dass die Zahl der von Besserverdienenden bewohnten geförderten Wohnungen wieder

zunehmen wird. Dabei ist die Fluktuation bei preiswerten Wohnungen erfahrungsgemäß sehr gering.

Aussagekräftiger als das entstandene hohe Mietniveau ist die Mietbelastung, also die Frage, ob eine Wohnung erschwinglich ist.

In NRW lag die Mietbelastung nach Umfrageergebnissen bei fast 33 Prozent des Nettoeinkommens. Hierbei wurde nur die Bruttokaltmiete ohne die Energiekosten berücksichtigt. Auch wenn bei SGB-II-Leistungsbeziehern die Wohnkosten von der Kommune getragen werden, sind Arbeitslose mit 44 Prozent des Nettoeinkommens nominell am höchsten belastet. Überdurchschnittlich belastet sind auch Alleinerziehende (40 Prozent) und Senioren (36 Prozent).

Wie soll preiswerter Wohnraum entstehen?

Politik und viele Bereiche der Verwaltung arbeiten gemeinsam an der Lösung des Problems. Mit der Aufgabe „Köln braucht neue Wohnungen“ hat sich der vom Rat beschlossene Wohnungsgesamtplan 2003 bereits eingehend befasst. Der städtischen Wohnungsbauplanung liegt ein Neubauvolumen von 57 000 Wohnungen aller Kategorien im Planungszeitraum 2000 bis 2015 zugrunde. Die Stadt wird weiterhin eine offensive Baulandpolitik zur Bereitstellung konkurrenzfähiger Baulandangebote umsetzen. Ganz aktuell hat die Verwaltung den politischen Auftrag, ein Handlungskonzept mit der Zielsetzung zu erstellen, die Versor-



gung einkommensschwacher Kölner Haushalte mit preiswertem Wohnraum nachhaltig zu verbessern. Im Rahmen des Gesamtneubaues sollen jährlich 1 000 neue geförderte Wohnungen entstehen.

Wie die laufenden Untersuchungen belegen werden, kann nur öffentlich geförderter Wohnraum preisgünstiger Wohnraum sein.

Zunächst einmal wollen wir die alten Vorurteile ausräumen, mit denen die soziale Wohnraumförderung auch nach der Aufgabe des früheren Fördersystems noch belegt ist.

Wir werben intensiv für die alle Wohnungstypen und Wohnformen umfassende soziale Wohnraumförderung. Geförderte Wohnungen sind seit Jahren barrierefrei zu bauen. Jungen Familien soll Mietwohnraum in der baulichen Form des Einfamilienhauses zur Verfügung stehen. Service-Wohnen, Betreutes Wohnen und Mehr-Generationen-Wohnen werden entsprechend der zunehmenden Bedeutung gefördert. Auch im Wohnungsbestand soll viel bewegt werden. Es werden bereits mustergültige Bauvorhaben umgesetzt, in denen der Bestand umfassend modernisiert wird und durch Aufstockung neuer Wohnraum entsteht. Durch diese moderate Form der Nachverdichtung bleiben die großzügigen Grünflächen erhalten. Der vielleicht wichtigste Aspekt ist die gleichzeitige energetische Modernisierung mit Energieeinsparpotenzialen von 50 bis 90 Prozent.

Immer mehr Investoren erkennen das hohe Zukunftspotenzial des geförderten Wohnungsbaus. Qualitativ hochwertiger Wohnraum in günstiger Lage ist immer gut zu vermieten, auch nach der vereinbarten Bindungsfrist. Viele haben sicher noch die früheren, jahrzehntelangen Bindungen im Kopf, auf die meistens noch eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren folgte.

Heute werden feste Fristen von 15 oder 20 Jahren vereinbart.

Natürlich muss geförderter Wohnraum auch einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen, wir wollen aber erreichen, dass sich die Investoren die Mieter aus dem Kreis der Berechtigten überwiegend selber aussuchen dürfen. Der Vermieter kann am besten beurteilen, wer gut in die bestehende Mieterstruktur passt. Das aufwändige Kostenmietsystem wurde im neuen Förderrecht

nicht übernommen. Jetzt werden Ausgangsmieten mit Steigerungssätzen vereinbart. Wir wollen keine neuen großen Wohnanlagen auf der grünen Wiese haben. Punktuell in allen Wohnvierteln errichtete Einheiten mit höchstens 20 Wohnungen sollen normal sein. Wir gehen aktiv auf Investoren zu und werben mit diesen Argumenten für die soziale Wohnraumförderung.

Die Kölner Mieterinnen und Mieter können sich darauf verlassen, dass das Wohnungsamt ihre Probleme kennt und sehr ernst nimmt. Auch weil die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Förderprogramme des Landes stärker den konkreten Bedarf im Fördergebiet berücksichtigen, sind wir auf dem richtigen Weg, die Versorgung mit preiswertem Wohnraum sicherzustellen. ■

Mieterverein hilft auch im Gewerbemietrecht

Nachdem ein Mitglied des Mietervereins Köln seine Gewerberäume gekündigt und nach Ablauf der Kündigungsfrist ordnungsgemäß an den Vermieter zurückgegeben hatte, wartete es zunächst vergeblich auf seine Kautions. Selbst mehrere schriftliche Mahnungen gegenüber dem Vermieter führten zu keinerlei Reaktion. Das Mitglied bat nunmehr den Mieterverein darum, sich der Angelegenheit anzunehmen. Dabei wurde festgestellt, dass neben der ausstehenden Kautions in Höhe von 6 150 Euro der Vermieter auch die Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen 2003 bis 2005 in Höhe von 279,30 Euro noch nicht an das Mitglied ausbezahlt hatte. Die Heizkostenabrechnungen für diese Zeiträume hatte er gleich gar nicht erstellt. Auch hier war aufgrund der relativ hohen monatlichen Vorauszahlungen mit einer Rückerstattung für das Mitglied zu rechnen.

Der Mieterverein Köln forderte den Vermieter deshalb in einem Schreiben unter Fristsetzung sowohl zur Rückzahlung des Kautionsbetrages und Auszahlung der Betriebskostenguthaben als auch zur Abrechnungserstellung der Heizkosten 2003 bis 2005 auf.

Als auch dieses Schreiben ohne Reaktion blieb, wurde über den Mieterverein Köln sofort ein gerichtlicher Mahnbescheid über die Summe von 8 967,98 Euro beantragt, wobei in Ermangelung der Kenntnis der Höhe der Guthabensbeträge aus noch ausstehenden Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ganz einfach die vom Mitglied geleisteten Vorauszahlungsbeträge geltend gemacht wurden.

Selbst der gerichtliche Mahnbescheid veranlasste den Vermieter jedoch nicht zu einer Reaktion. Auch wurde der eingeforderte Betrag zunächst nicht an das Mitglied gezahlt. Erst nachdem über den Mieterverein Köln dann auch ein Vollstreckungsbescheid über die Summe von 8 967,98 Euro erwirkt wurde und damit quasi der Gerichtsvollzieher beim Vermieter anklopfte, meldete sich dieser endlich. Da er einsehen musste, dass die geltend gemachten Forderungen vollkommen zu Recht erhoben worden sind, blieb ihm nichts anderes übrig, als zur Abwendung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einen Betrag in Höhe von 8 809,94 Euro an das Mitglied ausbezahlen. Der geringfügige Unterschied zur im Mahn- und Vollstreckungsbescheid geltend gemachten Summe resultierte daraus, dass der Vermieter noch schnell über die ausstehenden Heizkosten abgerechnet hatte und damit die tatsächlich entstandenen Guthaben und nicht die vom Mitglied geleisteten Vorauszahlungsbeträge letztendlich anrechenbar waren.

Aufgrund seiner verspäteten Abrechnungserteilung und der Tatsache, dass er keinerlei Schreiben außergerichtlich beantwortet hatte, musste der Vermieter jedoch sämtliche mit dem Mahn- und Vollstreckungsbescheidsverfahren verbundenen Kosten in voller Höhe übernehmen.

Mit Hilfe des Mietervereins hat das Mitglied seine nicht unerheblichen Forderungen aus dem Mietverhältnis über knapp 9 000 Euro somit ohne langwieriges gerichtliches Verfahren innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne von nur fünf Monaten durchsetzen können.

Image der sozialen Wohnraumförderung – Schlüssel zu mehr Wohnungen?



Michael Schleicher

Für Menschen, die darauf angewiesen sind, eine preiswerte Wohnung anmieten zu müssen, ist das Angebot in Köln sehr begrenzt. In der Regel sind es Wohnungen, die durch öffentliche Förderung entstehen. Für viele Wohnungen ist die Zeit der Belegungsbindung jedoch abgelaufen. So fallen zurzeit mehr Sozialwohnungen weg, als neue entstehen. EIGENTUM aktuell sprach mit dem Leiter des Wohnungsamtes der Stadt Köln, Michael Schleicher, über die Situation am Wohnungsmarkt und insbesondere über Möglichkeiten, den sozialen Wohnungsbau für private Eigentümer wieder zu beleben.

1. E.a.: Was sind die Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen?
M.S.: Alle Aufgaben aufzuzählen würde hier zu weit führen. Ich nenne daher nur vier wesentliche Schwerpunkte: die Initiierung und Förderung von Projekten zur Errichtung von preiswertem Wohnraum, die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen, Unterstützung bei der Vermittlung von Wohnraum und die Bewilligung von Wohngeld.

Menschen in jeder Lebenslage sollen in Köln ein angemessenes Wohnungsangebot finden, damit sie die Möglichkeit haben, die Chancen und Angebote einer Großstadt zu nutzen.

2. E.a.: Wie beurteilen Sie zurzeit das Wohnungsangebot in Köln?
M.S.: Das Wohnungsangebot in Köln ist qualitativ besser denn je und quantitativ differenziert. Wer ausreichend verdient und bereit ist, hohe Wohnkosten zu tragen, findet relativ leicht eine Wohnung in der gewünschten Lage. Für Menschen mit mittleren Einkommen und insbesondere mit Kindern wird das schon schwieriger. Kritisch ist die Situation der Haushalte mit geringen Einkünften. Insgesamt gesehen ist der Wohnungsmarkt in

Köln als angespannt zu beurteilen, und Experten prognostizieren, dass die Lage sich wegen des starken Trends zu innerstädtischem Wohnen und nicht ausreichenden Bauleistungen noch verschärft. In Köln werden den Prognosen zufolge bis 2035 nicht weniger Einwohner leben als heute, aber wesentlich mehr Haushalte. Eine aktuelle, vom Land in Auftrag gegebene Prognose sagt, dass das Wohnungsdefizit bis 2025 um 24.000 Einheiten ansteigen wird.

3. E.a.: Wer fragt in Köln welche Wohnung nach?

M.S.: Jeder sucht für sich und gegebenenfalls seine Familie die Wohnung, die seinem individuellen Bedarf entspricht. Die wichtigsten Kriterien hierbei sind eine möglichst hohe Qualität, gute Lage und ein günstiger Mietpreis. Die Bedeutung der Energieeffizienz hat ebenfalls als wesentliches Auswahlkriterium zugenommen. Die Haupt-

Zeit mit dieser Fragestellung beschäftigt. Auch für Köln wurden aufsteigende und absteigende Stadtteile benannt. Aufgrund des intensiven Wandels in Köln entwickeln sich viele Stadtteile völlig neu und bieten die Chance, auch hier attraktive Wohnprojekte zu realisieren, die von Investoren und Mietinteressenten angenommen werden. Dies kann bis auf Straßenzüge heruntergebrochen werden und somit wird Köln jetzt wieder in einer breiten Form zum Wohnen interessant.

Der Bestand an preisgünstigen Wohnungen nimmt strukturell ab und sinkt um ca. 2.000 Wohnungen im Jahr. Er kann mit dem Planungsziel, mindestens 1.000 neue preiswerte Wohnungen jährlich zu schaffen, nicht ausgeglichen werden.

5. E.a.: Für Köln wird von der Landesregierung kein erhöhter Wohnungsbedarf mehr angenommen. Sind damit auch gleichzei-

angesprochene Studie des Landes bestätigt diese Entwicklung der Bedarfsnachfrage.

Die Vorschriften über Mietpreisüberhöhungen sind von den Landesregelungen nicht tangiert.

6. E.a.: Vor allem das untere Preissegment wird immer stärker nachgefragt. Verdienen die Leute zu wenig oder sind die Wohnungen zu teuer geworden?

M. S.: Beides kommt wohl zusammen. Bekanntlich sind die Realeinkommen in den vergangenen Jahren gesunken. Zu den Aufwendungen für die Miete kommen insbesondere die weiterhin steigenden Mietnebenkosten – man spricht inzwischen von einer „zweiten Miete“ – und die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Selbst Einkommenserhöhungen gleichen diese Entwicklung nicht mehr aus.

Wenn für die Gesamtwohnkosten mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens eines Haushalts

ten. Seit letztem Jahr bietet die soziale Wohnraumförderung des Landes erheblich bessere und interessantere Konditionen für Investoren, welche die Wirtschaftlichkeit geförderter Neubauobjekte deutlich verbessert hat. Die Laufzeit der Bindung als öffentlich gefördert ist verkürzt und bietet damit für den Umgang mit den Objekten mehr Handlungsspielraum. Ein weiterer Anreiz liegt darin, dass die Hauseigentümer die Mieter künftig selbst auswählen können. Das Kölner Wohnungsamt vermittelt nur dann Mietinteressenten, wenn dies vom Eigentümer ausdrücklich gewünscht und nachgefragt wird.

Das Kölner Wohnungsamt bietet zudem frühzeitige Beratung für Investoren mit und ohne Grundstücke und begleitet diese während des gesamten Antragsverfahrens bei auftretenden Hindernissen oder Fragestellungen.

8. E.a.: Für viele Vermieter ist das Wort „sozialer Wohnungsbau“ ein Schreckgespenst. Ist der soziale Wohnungsbau von früher der gleiche wie heute?

M.S.: Keinesfalls! Leider ist der soziale Wohnungsbau aus den 70er Jahren immer noch in den Köpfen vieler Akteure. Er war geprägt von Bausünden, vor allem, weil man hoch hinaus wollte. Heute handelt es sich bei diesen Hochhäusern oft um schwierige Wohnbereiche.

In den 80er Jahren dümpelte der soziale Wohnungsbau mit geringen Förderzahlen vor sich hin und Anfang der 90er kam es dann, auch wegen des Mauerfalls, zu einer echten Wohnungsnot. Hohe Förderzahlen trugen zur Bewältigung bei. Da zu dieser Zeit Objekte mit mehr als vier Vollgeschossen nicht förderfähig waren, wäre ein Vergleich mit den Wohnungen aus den 70er Jahren unzutreffend.

Das Image der sozialen Wohnraumförderung kann am besten durch gute Beispiele verbessert werden. Gute Beispiele sind z.B. auf den nachstehenden Fotos zu sehen. Es gibt eine Vielzahl von Häusern, die ähnlich gut gelungen sind oder noch gelingen. Eine umfangreiche Broschüre zu beispielhaften Projekten im geförderten Wohnungsbau stellt das Amt für Wohnungswesen gern zur Verfügung.

9. E.a.: Was können Sie Vermietern anbieten, um (nochmals) in den sozialen Wohnungsbau zu investieren?

M.S.: Mit dem Wohnraumförderungsgesetz hat es bereits eine Reihe von Vereinfachungen gegeben, die die Akzeptanz der sozialen Wohnraumförderung verbessern sollen: Eine Vielzahl von Gesetzen und Rechtsvorschriften ist weggefallen, z.B. die Bestimmungen über das allseits ungeliebte Kostenmietrecht für neu geförderte Wohnungen. Statt starrem Recht gibt es jetzt Vereinbarungen. Auch das Land Nordrhein-Westfalen trägt zur Verbesserung der Akzeptanz bei, indem es die Förderkonditionen ständig anpasst.

Wir als Kommunen können und wollen zwar nicht die Zielgruppe verändern, weil subventionierte und damit preisgünstige Wohnungen auch Haushalten mit kleinem Einkommen zur Verfügung stehen sollen. Wir können dem Vermieter



Preisgünstiger Wohnungsbau bedeutet nicht automatisch einfachste Architektur.

gruppe der Wohnungsnachfragenden sind kleine, überwiegend Einpersonenhaushalte.

4. E.a.: Gibt es Unterschiede bei den Stadtteilen? Kann die gesamte Nachfrage befriedigt werden?

M.S.: Natürlich gibt es in Köln – wie in allen Städten – unterschiedliche Stadtteil-Präferenzen. Oft sind Stadtteile mit gutem Image und weniger gutem Umfeld gefragt als Stadtteile mit weniger gutem Image und besserem Wohnumfeld. Überregionale Zeitungen haben sich besonders in der letzten

Zeit alle Fälle von Zweckentfremdung und Mietpreisüberhöhung verschwinden?

M.S.: Die Landesregierung hat das Verbot der Zweckentfremdung für ganz Nordrhein-Westfalen aufgehoben. Wie der Wohnungsmarkt in den einzelnen Regionen ausgesehen hat, spielte dabei keine Rolle, sonst wäre es in einigen Städten an der Rheinschiene, auch in Köln, sicherlich bestehen geblieben. Gemeinsam mit Experten konstatiert das Land für Köln einen hohen Wohnungsbedarf, was sich auch bei der Zuteilung der Fördermittel bemerkbar macht. Die zuvor schon

aufgewendet werden müssen, hat dies negative Auswirkungen auf das Konsumverhalten der betreffenden Mieter. Dies kann nicht im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse liegen.

7. E.a.: Was muss passieren, damit auch diese Personen sich mit Wohnraum versorgen können?

M. S.: Die Zahl der preisgünstigen Wohnungen muss deutlich gesteigert werden. Angesichts hoher Kosten – und das wissen Ihre Mitglieder am besten – dürfte das nur über zusätzliche Anreize möglich sein. In Köln werden diese Anreize gebo-

Fortsetzung Interview S. 4

aber innerhalb der Zielgruppe mehr Kompetenzen bei der Vermietung der Wohnungen einräumen, und das tun wir auch.

Fazit daraus: Die soziale Wohnraumförderung ist risikoarm, der Kölner Wohnungsmarkt ist vielversprechend, die Finanzierung gestaltet sich weniger schwierig und wenn jetzt immer noch Vorbehalte oder spezielle Wünsche bestehen, sind wir gerne bereit, darüber zu reden.

10. E.a.: Gibt es sozialen Wohnungsbau nur im Neubau oder kann auch der Bestand umgewidmet werden?

M.S.: Falls unter Umwidmung Umbau verstanden wird, kann auch dies gefördert werden. Allerdings nur bei Kosten von 650 Euro und mehr ohne Erwerbskosten eines Objektes. Es besteht auch die Möglichkeit, Mietpreis- und Belegungsbindungen mit Landesmitteln anzukaufen. Hier in Köln gibt es jedoch einige Hemmnisse. Das Mietpreinsniveau ist bereits sehr hoch und der Wohnungsmarkt ist angespannt, sodass es kaum freie Wohnungen für diesen Zweck gibt.

Hinzu kommt, dass es sich bei den Landesmitteln auch hier um zinsgünstige Darlehen handelt, die die Mietverzichte des Vermieters in der Regel nicht kompensieren können.

11. E.a.: Ist der soziale Wohnungsbau gleichbedeutend mit einfachster Architektur?

M.S.: Wie zuvor mehrfach angesprochen gibt es auch in der sozialen Wohnraumförderung eine Vielzahl von Gebäuden, welche die heutige Qualität des sozialen Wohnungsbaus bestätigen und bereits zur Aufwertung des jeweiligen Stadtteils beitragen. Dies verdanken wir dem Engagement der Investoren. Begünstigt wird dieses Engagement dadurch, dass Bindungen von lediglich 15 oder 20 Jahren vereinbart werden. Danach handelt es sich um frei finanzierten Wohnungsbau, dessen nachhaltige Vermietbarkeit durch gute Architektur positiv beeinflusst wird.

Ferner spielt die Abkehr vom Bau großer Wohnanlagen eine wichtige Rolle. Die Zusammenarbeit mit Kölner Hauseigentümern und Investoren ist hervorragend. Hierzu tragen der Haus- und



Ein Objekt der sozialen Wohnraumförderung in der Kreuznacher Straße. Wer möchte hier nicht wohnen?

Grundbesitzerverein und die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen mit einem erheblichen Anteil bei.

Gemeinsam muss es gelingen, den Kölner Wohnungsbau in seiner Gesamtstruktur abzurunden und auch den Teil des preiswerten

Wohnungsbaus sicherzustellen. Soweit Interesse an Beratung für den Neubau oder die Sanierung mit öffentlichen Mitteln besteht, freuen sich die Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen, Ihren Mitgliedern behilflich sein zu können. Aus vielen Gesprächen ist zu erkennen,

dass die Investitionsentscheidung mit qualifizierter Beratung und Betreuung leichter fällt.

Ein Ansprechpartner steht Ihnen unter der Telefon-Nr. 221 242 76 zur Verfügung, der gerne einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbart.

"Mit positiver Naivität"

VON JÖRG BÖHNK, 16.07.08, 19:49h

Im Rahmen einer Semesterarbeit hatten Studenten der RWTH-Aachen 22 Modelle und Entwürfe für neue Sozialhäuser in Nippes einer Jury vorgestellt - jetzt wurden sechs Siegerpaare von der Stadt Köln und dem privaten Investor „Köln-Projekt“ geehrt.



Sie erhielten für ihren Entwurf der Bauten inklusive der gelungenen Wegeführung zum angrenzenden Park den ersten, mit 2000 Euro dotierten Preis: Helene Gerhardt und Sebastian Allkemper. (Bild:Knieps)

INNENSTADT - Der Professor war voll des Lobes über seine Studenten. Als „Nicht-Profis“ und „noch nicht abgestumpfte“ Menschen hätten sie mit „positiver Naivität“ eine schwierige Aufgabe bewältigt, sagte Wim van den Bergh, Ordinarius an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) in Aachen. Und Sozialdezernentin Marlis Bredehorst hob die „Pffiffigkeit“ der angehenden Architekten hervor.

Im Rahmen einer Semesterarbeit hatten die jungen Leute 22 Modelle und Entwürfe für neue öffentlich geförderte Wohnhäuser an der Xantener Straße in Nippes einer Jury vorgestellt - jetzt wurden sechs Siegerpaare von der Stadt Köln und dem privaten Investor „Köln-Projekt“ geehrt. Den ersten, mit 2000 Euro dotierten Preis erhielten Helene Gerhardt (23) und Sebastian Allkemper (24) aus Aachen.

Auch der mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau sollte architektonisch attraktiv sein und ein Wohnviertel bereichern, betonte Marlis Bredehorst. Deshalb hatte die Stadt gemeinsam mit der RWTH das Projekt entwickelt, Studenten neue Häuser auf dem 10 000 Quadratmeter großen Grundstück in Nippes entwerfen zu lassen. Dort stehen noch Sozialhäuser „einfachster Bauart“ aus den 50er Jahren. Laut van den Bergh gingen seine Prüflinge ganz anders als sonst üblich vor, auf „sehr kreative Weise“, und waren nach den Worten von Bredehorst darauf erpicht, die Bauten „aus der Schmutzdecke“ herauszuholen.

In der Jury saßen van den Bergh und drei Mitarbeiter, Michael Schleicher und Olaf May (Wohnungsamt) und Andreas von Wolf (Stadtplanungsamt). Der Sieger-Entwurf bestach durch „gut durchdachte Wohnungen“ - außerdem erschien „das Wohntheater gut vorstellbar“. Die Gewinner erhalten die Möglichkeit, nach der Auftrags-Vergabe an ein Architekturbüro an Planung und Bau der Häuser mitzuarbeiten.

Die fünf erstplatzierten Arbeiten werden im September beim Architekturforum „plan08“ der Öffentlichkeit vorgestellt.

Meist hilft nur noch der Abriss



Nach den Plänen des Büros „bergblau architektur“ werden die Obdachlosenhäuser an der Kulmbacher Straße durch ansprechende Neubauten ersetzt.

VON NORBERT RAMME, 26.03.08, 12:50h

Die mit Abstand schlechtesten Wohnhäuser in Köln sollen nach und nach abgebrochen werden. „Rund 30 Sozialhäuser und Wohnheime in unterschiedlichen Stadtteilen werden durch Neubauten ersetzt“, sagt Michael Schleicher, der Leiter der städtischen Amtes für Wohnungswesen. Die ersten Pläne und Modelle sind bereits fertig und in den städtischen Gremien vorgestellt worden. Nachdem die Bezirksvertretungen in Kalk und Mülheim dem umfangreichen Um- und Neubauprogramm zugestimmt haben, hat der Rat inzwischen für drei Häuser bereits den Bau, für rund ein Dutzend die Planung beschlossen. Pro Haus werden zwischen 1,1 und 2,6 Millionen Euro investiert, die zu 70 Prozent vom Land übernommen werden.

Die meisten dieser Sozial- oder Übergangshäuser sind um 1960 herum erbaut worden, um dort zeitweilig oder dauerhaft obdachlose Familien und Einzelpersonen unterzubringen, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt waren, aufgrund von Mietschulden ihre bisherigen Bleiben verloren hatten oder sich anderweitig nicht selber mit einer Wohnung versorgen konnten. Derzeit leben stadtweit mehr als 7000 Menschen in städtischen Wohnungen dieser Art. Der Bedarf steigt ständig und die Stadt ist gezwungen, Hotelzimmer und andere Wohnungen zu mieten, um die Menschen ohne eigene Wohnung unterzubringen.

Die zumeist vor rund 50 Jahren nach einfachsten Standards errichteten Bauten - zumeist ohne abgeschlossene Wohnungen, ohne Heizungen und mit Gemeinschafttoiletten im Flur - sind in der Vergangenheit nur notdürftig repariert worden und präsentieren sich heute in recht desolatem Zustand. „Mit Renovierungen ist da nichts mehr zu retten. Da hilft nur der Komplett-Abriss,“ sagt Schleicher.

Nur das Wohnheim an der Kyllburger Straße 1 - 3 in Sülz soll erhalten bleiben, obwohl „die Heizung irreparabel defekt und veraltet, die Fenster nur einfach verglast und die Toiletten- und Duschen im Treppenhaus völlig unzureichend“ sind. Doch das 1911 errichtete und ursprünglich als Schule genutzte Gebäude ist Bestandteil eines Straßenzuges, der das Vorkriegs-Köln dokumentiert und daher aus städtebaulich-historischer Sicht erhaltenswert erscheint. Schleicher: „Bis auf die Fassaden bleibt da nicht viel stehen. Da wird alles entkernt und runderneuert. Mit dem Ausbau sollen 15 bis 17 barrierefreie Wohnungen mit insgesamt 1200 bis 1300 Quadratmetern Wohnfläche entstehen.“

Während da ab Frühjahr 2009 umgebaut wird, sollen die Bauarbeiten an der Flemingstraße 5 (Niehl) im Sommer 2009 beginnen. Für das Jahr 2010 sind dann Abbruch und Neubau an der Stolzestraße (Südstadt), am Kalscheurer Weg 2 (Zollstock), an der Pallenbergstraße 24 (Weidenpesch) und an der Morke-ner Straße 20 (Heimersdorf) geplant.

Fast schon ganz leer ist das Sozialhaus an der Bonner Straße 413 (Marienburg), die umliegenden Bäume sind bereits gefällt, das Außengelände geräumt. Da werden ab Juni nach den Plänen des Büros „a+m architekten“ von Frank Thiesen 47 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern entstehen. „Uns ist wichtig, dass die Neubauten sich der Nachbarschaft anpassen“, sagt Amtsleiter Schleicher. „Das sind schließlich zukünftig keinen Obdachloseneinrichtungen mehr, sondern ganz normale Wohnhäuser aus dem sozialen Wohnungsbau.“ Obdachlose Familien und Personen sollen zukünftig nicht mehr in bestimmten Häusern zusammen gefasst, sondern auf das Stadtgebiet verteilt werden. „Das erleichtert eine Integration in den jeweiligen Veedeln.“

Vertreter des Wohnungsamtes und städtische Sozialarbeiter haben in den vergangenen Wochen gemeinsam mit allen Familien und Personen, die derzeit noch in den Häusern wohnen, die demnächst abgerissen werden, Gespräche geführt. Es wurden individuelle Konzepte für die zukünftige Wohnsituation erarbeitet. Schleicher: „Wir lassen keinen im Regen stehen.“

Schön wohnen - auf preiswerte Art

VON MATTHIAS PESCH, 30.07.08, 21:59h

Die Köln-Projekt GmbH wertet die Siedlung an der Max-Fremery-Straße in Bickendorf mit einem Sozial-Neubau auf. Die Stadt strebt Verbesserungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein an.



Der soziale Wohnungsbau an der Max-Fremery-Straße in Bickendorf kann sich sehen lassen. (Bild: Stef)

EHRENFELD - Eine ansprechende Fassade, helle, gut geschnittene, alters- und behindertengerechte Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Aufzüge, gepflegte Außenanlagen - und sogar Kunst vor dem Gebäude und im Treppenhaus: „Preiswerter Wohnraum mit Qualität“, das ist nach den Worten von Wohnungsamtsleiter Michael Schleicher die Philosophie für den Neubau an der Max-Fremery-Straße in Bickendorf. Die Köln-Projekt GmbH hat das heruntergekommene Sozialhaus aus den 1950er Jahren abgebrochen und zwei neue, viergeschossige Häuser (Hausnummern 1 und 1 a) mit insgesamt 20 öffentlich geförderten Wohnungen gebaut.

Der Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt wird die Häuser übernehmen und die Wohnungen an Menschen vermieten, die dringend preiswerten Wohnraum benötigen. Voraussetzung ist ein Wohnberechtigungsschein - auf den nach den Worten von Sozialdezernentin Marlies Bredehorst allerdings rund 40 Prozent der Kölner Haushalte einen Anspruch haben. Für sie ist das Neubauprojekt ein Beleg, dass sich „sozialer Wohnungsbau nicht von frei finanziertem Wohnungsbau unterscheiden muss“.

Die Wohnungen sind zwischen knapp 50 und 95 Quadratmeter groß, der Mietpreis liegt laut Stadt bei 5,10 Euro pro Quadratmeter (zuzüglich etwa 1,80 Euro Nebenkosten und ein Euro Heizkosten). Von den Gesamtkosten von rund 2,75 Millionen Euro seien 2,1 Millionen an öffentlichen Zuschüssen geflossen. Um das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten, wurde auch das gegenüberliegende Haus Nummer 2 modernisiert. „Wir wollten damit den Eingangsbereich zu der gesamten Siedlung aufwerten“, sagt der Wohnungsamtsleiter.

Ziel müsse es sein, so Bredehorst, immer mehr Investoren für diese Art des sozialen Wohnungsbaus zu gewinnen. Denn nach wie vor sei preiswerter Wohnraum knapp bemessen. Den Ratsauftrag, jährlich 1000 Sozialwohnungen zu bauen, konnte die Stadt laut Schleicher bislang nicht komplett erfüllen.

Feiern die Eröffnung der neuen Wohnanlage für den sozialen Wohnungsbau in Bickendorf: Eva-Marie Schneider, Geschäftsführerin von Köln-Projekt GmbH, Kölns Sozialdezernentin Marlis Bredehorst, Michael Schleicher, Chef des Kölner Wohnungsamtes, und Karlheinz Stinner, Leiter der Abteilung Wohnungsbauförderung (von links).



Frischer Wind im sozialen Wohnu

Bundesweit leben rund 40 Prozent aller Menschen in 1-Personen-Haushalten und rund 35 Prozent in 2-Personen-Haushalten. Sie suchen vor allem kleine Wohnungen. Das treibt die Mieten in eine Höhe, die sich längst nicht mehr jeder leisten kann. Kölns Wohnungspolitik sucht erfolgreich nach Lösungen.

■ Der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Innenstadt wird immer größer.

Junge Berufstätige wohnen am liebsten in der City. Auch ältere Menschen wissen die kurzen Wege und das gute Waren- und Dienstleistungsangebot der Innenstadt zu schätzen. „Selbst Familien ziehen aus den Vororten wieder zurück in die Großstadt“, stellt Michael Schleicher vom Amt für Wohnungswesen in Köln fest. In der Domstadt ist die Nachfrage nach Mietwohnungen aller Preisklassen überdurchschnittlich hoch.

Wer über komfortable Einkünfte verfügt, hat meist kein Problem, etwas Passendes auf dem freien Wohnungs-

markt zu finden. Schwierig wird es aber bereits für Normalverdiener, sie geben ein gutes Drittel ihrer Einkünfte für die Miete aus. Kritisch ist die Lage für Menschen mit kleinem Einkommen: Vor allem Alleinerziehende, Arbeitslose, aber auch viele Rentner können sich die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt bei ständig steigenden Nebenkosten nicht mehr leisten. Dabei würden nicht wenige der Älteren ihre zu groß gewordene Wohnung gern gegen eine kleinere tauschen. Doch ist die kleinere Wohnung nicht selten teurer als die bisherige mit dem günstigen Altmietvertrag.



werten, kleineren Wohnungen deckt nicht die Nachfrage, räumt der Leiter des Amtes für Wohnungswesen ein. Der Neubau hinkt dem Bedarf hinterher. „Wir haben uns zum Ziel gesetzt, pro Jahr 1000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, vorwiegend kleinere. Das klappt nicht immer, meistens liegen wir 200 Wohnungen darunter“, beschreibt Michael Schleicher die städtische Wohnungspolitik.

Dabei tritt die Stadt selbst über den WVB (Wohnungsversorgungsbetrieb) als Bauherr auf und investiert derzeit 30 Millionen Euro. Außerdem arbeitet sie eng mit den Wohnungsgesellschaften wie der GAG zusammen. Rund 80 Prozent der Baukosten können Investoren mit besonders preisgünstigen Krediten der öffentlichen Hand finanzieren, wenn sie sich im Gegenzug für 15 bis 20 Jahre verpflichten, die Mietpreisbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einzuhalten. Danach können sie die Mieten selbst festsetzen. Doch die Immobilien-Investoren beißen nicht recht an. „Der soziale Wohnungsbau hat ein Imageproblem“, sagt Schleicher und verweist auf die Bausünden der 70er Jahre: riesige Wohnanlagen à la Finkenberg oder Chorweiler. „Damals wollte man zu schnell zu viel auf einmal erreichen. Solche Anlagen baut man heute nicht mehr.“ Dabei seien die Wohnungen in Chorweiler gar nicht schlecht, nur sehr schlecht verwaltet durch einen Hamburger Investor. „Mit Billigbauweise hat der soziale Wohnungsbau heute

nichts mehr zu tun“, betont Kölns oberster Wohnungschef und verweist stolz auf verschiedene vorbildliche Wohnanlagen, die schon renommierte Architekturpreise erhalten haben.

Das jüngste Projekt ist ein Wohnhaus an der Bickendorfer Max-Fremery-Straße, das an die Stelle eines „einfachsten ausgestatteten Sozialbaus“ gesetzt wurde: Schmucke, gut geschnittene Wohnungen mit großen Balkonen, die jeder bei der Besichtigung gleich mieten würde. Die Köln-Projekt GmbH hat sie für die WVB gebaut. „Damit wollen wir zeigen, wie attraktiv sozialer Wohnungsbau sein kann und dass er sich heute nicht mehr vom frei finanzierten unterscheidet“, erklärt Sozialdezernentin Marlis Bredehorst. Die 20 „Sozialwohnungen“ sind alle familiengerecht, behindertenfreundlich und per Aufzug erreichbar. „Heute sprechen wir auch nicht mehr von Seniorenwohnung“, ergänzt Michael Schleicher: „Eine moderne Wohnung muss für alle Lebenslagen passen: für den Kinderwagen wie für den Rollstuhl.“ UK

► Infos bei der Wohnungsvermittlungsstelle beim Amt für Wohnungswesen:
Tel. 02 21/221-24479
www.stadt-koeln.de/buergerservice

► wohn mobil Köln
Tel. 02 21/5 60 34-0
www.wohn-mobil-koeln.de

ngsbau

40 Prozent aller Kölner Haushalte haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) und damit auf eine preiswerte, mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung. Sie können einen WBS beim Wohnungsamt beantragen und erhalten dann eine Adressenliste der Wohnungsanbieter. Das Wohnungsamt berät bei der Wohnungssuche. In Zusammenarbeit mit der Kölner Wohnberatungsstelle „wohn mobil“ unterstützt es Ältere auch beim Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung: wohn mobil bietet sogar ein Umzugsmanagement an. Doch das Angebot an preis-



Organigramm Amt für Wohnungswesen

