

# **Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“**

# GLIEDERUNG

<b>A AUSGANGSSITUATION UND HANDLUNGSBEDARF .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>I Vorbemerkungen .....</b>	<b>- 3 -</b>
1. Handlungsauftrag und Zielsetzung .....	- 3 -
2. Konzepte und Projekte der Stadt Köln mit Bezug zum preiswerten Wohnen .....	- 4 -
<b>II Daten und Fakten zum Bedarf an preiswertem Wohnraum.....</b>	<b>- 6 -</b>
1. Vorbemerkungen .....	- 6 -
2. Preiswerter Wohnraum in Köln: Ist-Situation .....	- 7 -
3. Ausblick: Aussagen zur künftigen Entwicklung von Angebot und Bedarf .....	- 11 -
4. Fazit und Ableitung der Zielzahl im wohnungspolitischen Gesamtkontext .....	- 13 -
<b>III Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene: Die soziale Wohnraumversorgung im gesamtpolitischen Kontext.....</b>	<b>- 15 -</b>
<b>B HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>I Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke .....</b>	<b>- 18 -</b>
I.1 Erhöhung der Zielzahl von 25 % auf 30 % geförderter Geschosswohnungsbau in Baugebieten mit städtischem Grundbesitz .....	- 18 -
I.2 Sozialgerechte Bodennutzung.....	- 19 -
I.3 Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften - Angebot ausgewählter Standorte zur Erweiterung der Bestände von Wohnungsgenossenschaften auf städtischen Grundstücken .....	- 20 -
I.4 Beschleunigte Entwicklung von Baugebieten .....	- 20 -
I.5 Verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau .....	- 21 -
<b>II Handlungsfeld Förderanreizsystem/Investorenkooperation/Image-verbesserung -</b>	<b>23 -</b>
II.1 Förderatlas Köln: Schaffung regional abgestufter Anreize für Grundstücke im geförderten Wohnungsbau .....	- 23 -
II.2 Abgestimmtes Belegungsmanagement mit der Wohnungswirtschaft.....	- 24 -
II.3 Intensivierung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit als Werbung für die soziale Wohnraumförderung.....	- 25 -
<b>III Handlungsfeld Bestand .....</b>	<b>- 25 -</b>
III.1 Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen .....	- 25 -
III.2 Intensivierung der Vermittlung von freien Wohnungen im freifinanzierten Bereich -	- 26 -
III.3 Förderung der energetischen Sanierung öffentlich geförderter Mietwohnungen....	- 26 -
<b>IV Handlungsfeld Regionale Zusammenarbeit .....</b>	<b>- 27 -</b>
IV.1 Regionale Kooperation in der Wohnungsmarktregion.....	- 27 -
<b>C AUSBLICK: AUF DEM WEG ZUM „STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN“ -</b>	<b>29 -</b>
<b>D ANHANG .....</b>	<b>- 31 -</b>

# **A Ausgangssituation und Handlungsbedarf**

## ***I Vorbemerkungen***

### **1. Handlungsauftrag und Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 in Verbindung mit dem Beschluss des Wohnungsbauprogramms 2015 die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept zum preiswerten, in der Regel öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Eine vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik und vom Amt für Wohnungswesen hierzu gegründete Arbeitsgruppe hat basierend auf einer Faktenanalyse ein Handlungskonzept zur Stützung des preiswerten, insbesondere preisgebundenen Marktsegments entwickelt und dem Wohnungsbauforum am 23.09.2008 und 22.06.2009 vorgestellt. Die im Wohnungsbauforum vertretenen Akteure haben die Faktenanalyse als Basis der Bedarfseinschätzung und die von der Verwaltung vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen ausdrücklich begrüßt. Am 30.06.2009 hat der Rat die Verwaltung beauftragt aufzuzeigen, wie „die Bereitstellung von preisgünstigem gefördertem Wohnraum im Vorgriff auf die zu erwartenden Ergebnisse des Wohnungsgesamtplans forciert werden“ kann, und konkrete Maßnahmen zur verstärkten Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnraum beschlossen.

Das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ zielt mit einem Bündel verschiedener Maßnahmen schwerpunktmäßig auf die Förderung der Errichtung neuer Sozialwohnungen ab. Flankierend dazu soll das Angebot an preisgebundenem Wohnraum durch den Ankauf von Bindungen auch aus dem Bestand heraus erhöht werden. Ein weiterer Aspekt ist die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen von Sozialmietwohnungen, um den Anstieg der Energiekosten einzudämmen bzw. zu kompensieren und zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Parallel zu diesem Konzept existiert eine Vielzahl von weiteren Konzepten und Projekten, die der Förderung von preiswerten oder preisgebundenem Wohnraum und der Stabilisierung und behutsamen, sozialverträglichen Aufwertung von Wohnquartieren dienen.

## **2. Konzepte und Projekte der Stadt Köln mit Bezug zum preiswerten Wohnen**

Neben den wohnungspolitischen Grundlagenwerken der Stadt, dem Wohnungsgesamtplan<sup>1</sup> und dem Wohnungsbauprogramm 2015<sup>2</sup>, in denen auf Basis dezidierter Analysen und Prognosen u. a. die wohnungspolitischen Zielsetzungen in strategischer wie operativer Hinsicht festgelegt wurden, sowie daraus abgeleiteten Projekten und Maßnahmen<sup>3</sup> nimmt die Thematik der sozialen Wohnraumversorgung einen großen Stellenwert in einer Vielzahl städtischer Fach- und Planungskonzeptionen ein. Als Grundbedürfnis der Menschen und Element der Daseinsvorsorge weist die Wohnungspolitik Schnittstellen zu fast allen kommunalen Politik- und Handlungsfeldern auf: Von der Jugendpolitik über die Sozial- und Integrationspolitik bis hin zur Bildungs- und Arbeitsmarktpolitik, vor allem zu der einem integrierten Ansatz folgenden Stadtentwicklungspolitik.

In den Beiträgen zum „Leitbild Köln 2020“ ist formuliert worden: „Die Stadt hat die Zielsetzung, Köln zu einer sozialen Stadt zu gestalten, die Wohnraumangebote in ausreichendem Maße hat, ein Abwandern von Familien verhindert und sozialräumliche Segregation mindert.“ Aussagen zu der grundsätzlichen Ausrichtung der sozialen Wohnungspolitik finden sich darüber hinaus u. a. in den „Leitlinien für ein soziales Köln“<sup>4</sup>, nach denen sich Köln „als soziale Stadt“ auch dadurch auszeichnet, „dass die Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum versorgt wird“.

So verfolgt eine Vielzahl der teilträumlichen Planungskonzepte das Ziel, Stadträume mit problematischen sozialen Verhältnissen aufzuwerten und zu stabilisieren und die Wohn- und Lebensqualität und Attraktivität zu erhöhen. Neben vielen anderen städtebaulichen oder beschäftigungspolitischen Zielen kommt der sozialen Durchmischung und der Vermeidung bzw. dem Stopp von Segregationsprozessen meist eine Schlüsselfunktion zu. Einige dieser Vorhaben, die auf die Stärkung der Wohnfunktionen und die Vorhaltung von angemessenem, bezahlbarem Wohnraum zielen, werden unter Punkt D stichwortartig skizziert; die Übersicht enthält überdies eine Auswahl städtischer Fachkonzeptionen von übergeordneter gesamtstädtischer Bedeutung.

### **GAG Immobilien AG als strategischer Partner in der Wohnungspolitik**

Die Stadt Köln arbeitet in vielen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Fragen eng mit ihrem Wohnungsunternehmen, der GAG Immobilien AG, zusammen. Sie ist Mehrheitsgesellschafter der GAG, die mit ihrem Bestand von über 41.000 Wohnungen etwa jeden zehnten Kölner zum Kunden hat. Zu den satzungsmäßigen Aufgaben gehört die Versorgung breiter Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohn-

---

<sup>1</sup> Ratsbeschluss vom 20.07.2004

<sup>2</sup> Ratsbeschluss vom 29.01.2008

<sup>3</sup> z. B. Förderung von Baugruppen und Mehrgenerationenwohnen

<sup>4</sup> Ratsbeschluss vom 25.09.2008

raum zu sozial angemessenen Bedingungen. Gemessen an den Kölner Durchschnittswerten ist das Mietpreisniveau der GAG-Wohnungen mit 5,30 Euro/m<sup>2</sup> (2008) nettokalt moderat. Fast 40 % aller Sozialmietwohnungen und das Gros der Belegungsrechtsvertragswohnungen befinden sich im Eigentum der GAG. Dies belegt den hohen Stellenwert, den die GAG im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen, aber auch bezogen auf die Unterbringung von Haushalten, die sich nicht selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, hat.

Neben der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum führt das am Leitbild der Nachhaltigkeit ausgerichtete Engagement der GAG zu einem enormen sozial- und stadtentwicklungspolitischen Mehrwert (Sozial- bzw. Stadttrendite). So leistet die GAG mit einer Vielzahl von Sozialmanagement-Projekten unterschiedlichster Art einen wichtigen Beitrag zur Identitätsbildung in den Quartieren und zur Entstehung und Stabilisierung von Nachbarschaften. Dies wiederum erhöht die Attraktivität dieser Veedel - und mit ihr die Wohnqualität und -zufriedenheit. Neben der Zusammenarbeit im Projekt „Bildungslandschaften“ in den Stadtteilen Höhenberg und Vingst ist in Kalk-Nord eine enge Kooperation zwischen der Stadt und der GAG vereinbart. Das in das Stipendiatenprogramm der Montag Stiftung Urbane Räume eingebettete Vorhaben „Vom Bestand profitieren! Den Wohnraum Stadt weiter bauen“ zielt auf eine sozialverträgliche Aufwertung eines Wohnquartiers durch Modernisierungs-, aber auch Abriss- und Neubauaktivitäten und einem flankierenden Sozialraummanagement ab.

Mit dem 2003 gestarteten Programm „Mieter werden Eigentümer“ engagiert sich die GAG zudem in der Mieterprivatisierung. Mieterhaushalten wird der Erwerb der eigenen Wohnung zu günstigen Preisen, in ähnlicher Höhe der zuvor bestehenden Mietbelastung, angeboten. Viele, gerade auch ältere Mieter haben von dem Angebot einer zusätzlichen Altersvorsorge durch Wohneigentumsbildung Gebrauch gemacht.

## ***II Daten und Fakten zum Bedarf an preiswertem Wohnraum***

Beim folgenden Text handelt es sich um die kurze Zusammenfassung einer umfangreichen Untersuchung, deren Langfassung als Mitteilung vorgelegt wird.

### **1. Vorbemerkungen**

Das Abschmelzen von Sozialwohnungsbeständen, absolut und in Relation zum jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, ist ein genereller Trend in vielen Städten. Der Sozialwohnungsbestand schrumpft, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang auslaufen und die Fertigstellungen diesen Verlust nicht kompensieren können. Vor allem in Städten mit angespannten Märkten wird preisgebundener Wohnraum zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte benötigt.

Die Quantifizierung des Bedarfs an preiswertem oder preisgebundenem Wohnraum ist seit jeher problematisch, da die dazu erforderlichen belastbaren Grunddaten und ein wissenschaftlich anerkannter methodischer Ansatz fehlen. Aus diesem Grund wurde in den meisten Städten von der Berechnung von Zielzahlen bzw. -korridoren Abstand genommen. Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat 2008 ein Gutachten zur "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen"<sup>5</sup> in Auftrag gegeben, das im März 2009 veröffentlicht worden ist. Darin wird der Kölner Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt in einem systematischen Vergleich aller NRW-Kommunen den jeweils höchsten Bedarfsstufen zugeordnet. Abgesehen von methodischen Schwierigkeiten kann das Gutachten schon deshalb eigene städtische Untersuchungen nicht ersetzen, weil es sich auf eine Grobeinteilung in landesweit vier Bedarfsstufen beschränkt, also auf die Nennung von Zielzahlen verzichtet wird.

Vor dem Hintergrund von Wechselwirkungen und Rückkopplungseffekten zwischen den verschiedenen Teilmärkten ist eine isolierte Betrachtung nur eines Segments schwierig. Um Einschätzungen zu den Entwicklungen und künftigen Bedarfen im preisgünstigen Wohnen geben zu können, ist grundsätzlich eine Betrachtung der gesamten Wohnungsmarktentwicklung erforderlich. Ohne der im Jahr 2010 geplanten Evaluation des im Wohnungsgesamtplan festgelegten strategischen Mengengerüsts vorzugreifen, ist im Rahmen der vorgelegten Analysen in einem ersten Schritt u. a. ein Abgleich der Mieten im preisgebundenen und preisfreien Markt erfolgt. Danach sind die im Stadtgebiet Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten öffentlich geförderter Mietwohnungen (1. Förderweg) im Durchschnitt 3,05 Euro/m<sup>2</sup> günstiger, als die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten frei finanzierter Wohnungen gemäß Mietspiegel von 2008 es sind. Wegen der damit belegten und in der fachöffentlichen Diskussion unstrittigen Erkenntnis, dass der Markt im unteren Preisseg-

---

<sup>5</sup> erstellt durch die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien, Umwelt GmbH, Hamburg

ment angespannt ist, liegt der Fokus im Folgenden vor allem auf dem geförderten Markt.

## 2. Preiswerter Wohnraum in Köln: Ist-Situation

### Angebotsentwicklung

Im langjährigen Mittel (2000-2008) sind in Köln knapp 650 Sozialmietwohnungen<sup>6</sup> jährlich bewilligt und rund 680 Sozialmietwohnungen jährlich fertig gestellt worden. Die Zielzahl von 1.000 neuen Sozialmietwohnungen jährlich gemäß Wohnungsgeamtplan ist somit deutlich unterschritten worden. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren, außer 2008, deutlich hinter dem Zielwert<sup>7</sup> zurückgeblieben ist.

Zum 31.12.2008 belief sich der Bestand an Sozialwohnungen<sup>8</sup> auf 44.857 Einheiten, was einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 8,4 % entsprach. Dieser Anteil ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gesunken, betrug er doch 1990 noch über 22 % und 2000 immerhin noch 12,5 %. Ursächlich hierfür ist das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Verbindung mit zu geringen Fertigstellungszahlen. Berechnungen haben ergeben, dass der Sozialwohnungsbestand auch dann geschrumpft wäre, wenn jährlich 1.000 neue Sozialwohnungen errichtet oder Bindungen im Bestand geschaffen worden wären.

Nach Untersuchungen der Verwaltung ist davon auszugehen, dass die geförderten Mietwohnungen den dort wohnenden Haushalten nach Wegfall der Preisbindungen für einen absehbaren Zeitraum zu einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten erhalten bleiben. Wenn der Vermieter nach Wegfall der Mietpreisbindung die Mieterhöhungsmöglichkeiten maximal ausschöpft, kann er rein rechnerisch nach etwa acht Jahren die am Markt zu erzielenden Mieten erreichen. Das Auslaufen der Bindungen führt somit mittelfristig zu einem Verlust von preiswertem Wohnraum.

Innerhalb des gesamten Sozialwohnungsbestands der Stadt Köln haben die im Folgenden genannten Teilgruppen einen besonderen sozialpolitischen Stellenwert:

- Die Zahl öffentlich geförderter Belegungsrechtsvertragswohnungen<sup>9</sup> ist seit 2000 etwa konstant (2008: 5.910), was zeigt, dass Sozialwohnungen als Steuerungsinstrument zur Versorgung von Haushalten, die sich selbst nicht am Markt versorgen können, wichtig sind.

---

<sup>6</sup> 1., 2. und 3. Förderweg (bis 2002); Fördertyp A und B ab 2003

<sup>7</sup> Zielwert lt. Wohnungsgeamtplan: 3.800 Fertigstellungen im Jahr

<sup>8</sup> Die folgenden Aussagen zu Sozialwohnungen betreffen ausschließlich den 1. Förderweg/Typ A.

<sup>9</sup> Per Belegungsrechtsvertrag erhält die Stadt das Belegungsrecht der Wohnung und übernimmt im Gegenzug Garantien. Die Belegungsrechtsvertragswohnungen schaffen die Voraussetzung einer Flexibilisierung der Belegungspolitik gemäß der im März 2009 zwischen der Stadt und den Vertretungen der privaten Vermieter bzw. der Wohnungswirtschaft abgeschlossenen Belegungsvereinbarung.

- Die Anzahl der Sozialmietwohnungen im Besitz des Wohnungsversorgungsbetriebs (WVB) belief sich Ende 2008 auf 705. Somit hat sich der Bestand seit 2000 (332 Wohneinheiten) mehr als verdoppelt. Nach Einschätzung des WVB werden zur Versorgung von obdachlosen und vom Wohnungsmarkt ausgegrenzten Personen insgesamt ca. 4.200 Wohneinheiten benötigt. Dieser Wert ist in den letzten Jahren ständig unterschritten worden<sup>10</sup>, so dass der WVB, um der städtischen Unterbringungsverpflichtung nachkommen zu können, angesichts der knappen Ressourcen zu der Belegung von nicht abgeschlossenen Wohneinheiten gezwungen war.

Von entscheidender sozial- und stadtentwicklungspolitischer Bedeutung ist neben rein quantitativen Betrachtungen die Verteilung der Sozialmietwohnungen im Stadtgebiet. Der Sozialwohnungsbestand war und ist ungleich im Stadtgebiet verteilt. Wenn in Siedlungen Bindungen in größerem Umfang wegfallen, nimmt der Druck auf den restlichen Sozialwohnungsbestand zu. Damit verbunden ist die Gefahr weiterer sozialer Segregation, die ihrerseits Abwärtsspiralen in Gang setzen kann, die auch langfristig zu sozialen Folgekosten in erheblichem Ausmaß führen können.

### Bedarfsabschätzung

Einer von mehreren Bedarfsindikatoren ist die Anzahl der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Nach überschlägigen Berechnungen der Verwaltung auf Basis der Daten aus dem Kommunalen Mikrozensus 2004<sup>11</sup> waren im Jahr 2004 rund 42 % aller Kölner Haushalte zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Somit war nach den Vorgaben des Landes ein relativ hoher Anteil der Kölner Bevölkerung sozialwohnungsberechtigt, und es handelt sich nicht um eine Randgruppe. Nach der Bereinigung um die Zahl von Eigentümerhaushalten verbleiben rund 186.000 Mieterhaushalte mit WBS-Anspruch, was einem Anteil von 36 % an allen Haushalten entspricht. Um Aussagen über den tatsächlichen Bedarf an preiswerten Wohnungen zu treffen, ist ein Abgleich mit der tatsächlichen Wohnraumversorgung der Haushalte notwendig. Hierfür wurde auf Grundlage des Mikrozensus 2004 nach den Angaben der befragten Haushalte ermittelt, wie viele Haushalte eine höhere Miete als die Bewilligungsmiete geförderter Typ A-Wohnungen in Höhe von seinerzeit 4,80 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt gezahlt haben. Im Ergebnis zeigt sich überschlägig, dass im Jahr 2004 vier von fünf anspruchsberechtigten Mieterhaushalten einen höheren Mietpreis als 4,80 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt leisteten. Dies entsprach 28 % an allen Haushalten (ca. 148.400). Dieser Näherungswert deutet darauf hin, dass 2004 ein zusätzlicher Bedarf an preisgebundenem bzw. preiswertem Wohnraum gegeben war.

<sup>10</sup> Insgesamt belief sich der Bestand des WVB Ende 2008 auf 3.109 Wohneinheiten.

<sup>11</sup> Zur Einschätzung der Lebensqualität werden seit 1986 in den regelmäßigen „Leben in Köln“ Umfragen (Kommunaler Mikrozensus) Kölner Bürgerinnen und Bürger zu einer Vielzahl von Informationsbereichen befragt. Die „Leben in Köln“-Umfrage ist als ein auf Dauerbeobachtung ausgerichtetes Erhebungsinstrument angelegt, mit dem Grundlagen für eine Beschreibung mittel- und langfristiger Entwicklungstrends bei der Wahrnehmung und Bewertung städtischer Lebenswelten durch die Bevölkerung geschaffen werden. Der Mikrozensus 2004 wurde mit einer Nettostichprobe von rd. 11.000 befragten Haushalten realisiert.



Geht man davon aus, dass sich der Bedarf in Folge der seither deutlich sinkenden Bestandszahlen zumindest nicht reduziert hat, lässt dies aus heutiger Sicht auf einen Nachholbedarf schließen.

Hinsichtlich der auf den Wohnungsmarkt einwirkenden demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Stadtregion Köln darf trotz der stabilen und positiven Einwohner- und dynamischen Wirtschaftsentwicklung in den vergangenen Jahren in dieser Wachstumsregion nicht übersehen werden, dass ein auch im regionalen Vergleich nennenswerter Anteil der Kölner mit geringen, zum Teil sinkenden Einkommen auskommen muss bzw. auf Transferleistungen angewiesen ist. So weist die Stadt z. B. mit 11,2 % einen relativ hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften gemäß dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) an allen Haushalten auf, indes mit erheblichen kleinräumigen Disparitäten (der Anteil in Chorweiler beträgt über 38 %).

Nach einem stetigen Rückgang in den Vorjahren sind die Anzahl der laufenden WBS-Antragsteller und der Antragsüberhang<sup>12</sup> zum Jahresende im Jahr 2008 erstmals wieder angestiegen. Analysen zu der Struktur dieser WBS-Antragsteller zeigen einen zunehmenden Anteil der Minderverdiener, die die Einkommensgrenzen um mehr als 20 % unterschreiten, und eine Verschiebung in Richtung höherer Dringlichkeitsstufen. Die Zahl der Vermittlungen (Wiederbelegungen und Erstbelegungen) hat seit 2003 kontinuierlich abgenommen und belief sich im Jahr 2008 auf 4.116. Ursächlich hierfür sind die - bautätigkeitsbedingt - geringen Erstbelegungszahlen in Verbindung mit den seit 2004 rückläufigen Wiederbelegungszahlen aufgrund der geringen Fluktuation<sup>13</sup> in einem insgesamt stark schrumpfenden Sozialwohnungsbestand.

### Wohnkosten

Ausweislich des Kölner Mietspiegels 2008 betrug der Nettokaltmietpreis frei finanzierter Wohnungen in der preisgünstigsten Baualtersgruppe (Fertigstellung vor 1960) im Mittel 6,20 Euro/m<sup>2</sup> und lag somit deutlich über der Bewilligungsmiete neu geförderter Sozialwohnungen von 5,10 Euro/m<sup>2</sup> (Typ A). Zudem zeigt eine Zeitreihenbetrachtung der im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten, dass die Mietpreisdifferenzen abgenommen haben und sich das Preisniveau mehr und mehr angeglichen hat. Im Ergebnis steht der Altbaubestand, der früher preisgünstigem Wohnraum in großem Ausmaß bot, Menschen mit geringem Einkommen bzw. Transferleistungsbezug nur noch in abnehmendem Umfang zur Verfügung. Eine Ursache ist, dass ein Teil dieser vielfach in den Nachkriegsjahrzehnten errichteten Wohnungen in den vergangenen Jahren nach den üblichen Modernisierungszyklen saniert und angesichts der aus Klimaschutzgründen höheren gesetzlichen Auflagen energetisch optimiert worden ist. Die hieraus folgenden Mieterhöhungen finden nun ihren Niederschlag im Mietspiegel.

---

<sup>12</sup> Zahl der zum Jahresende nach Kenntnisstand des Wohnungsamts noch unversorgten Antragsteller

<sup>13</sup> Neben der niedrigen Fluktuation deuten auch der geringe Anteil leer stehender öffentlich geförderter Mietwohnungen und die geringe Anzahl von Freistellungen auf eine Anspannung im preisgebundenen Marktsegment hin.

Dass das Mietenniveau auf dem Kölner Wohnungsmarkt im NRW- bzw. deutschlandweiten Vergleich hoch liegt, ist anhand verschiedener Quellen zu belegen<sup>14</sup>. Zur allgemeinen, überregionalen Einordnung der Angebotsmieten kann abermals auf das F+B-Gutachten<sup>15</sup> zurückgegriffen werden, in dem Köln NRW-weit mit 7,95 Euro/m<sup>2</sup> mit deutlichem Abstand auf dem ersten Platz liegt.

In den vergangenen Jahren hat sich der Anteil der Nebenkosten an den gesamten Wohnkosten erhöht. Nach den Daten zum Kommunalen Mikrozensus 2004 betrug die Nettokaltmietbelastung<sup>16</sup> im frei finanzierten Segment im Mittel 29 % und stieg mit der Bruttowarmmietbelastung auf etwa 38 %<sup>17</sup>. Bereits vor fünf Jahren betrug die so genannte Zweite Miete knapp 2,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Nebenkosten werden aufgrund des prognostizierten Wiederanstiegs der Energiekosten nach Ende der Rezession in Fragen der sozialen Wohnraumversorgung auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

Eine hohe Wohnkostenbelastung schränkt den finanziellen Spielraum der Mieter insgesamt ein und führt zu einem Konsumverzicht in anderen Bereichen (z. B. Kultur, Gastronomie, Handel, Mobilität etc.). Folglich sind auch die lokale Wirtschaft und die Stadtgesellschaft insgesamt von hohen oder steigenden Wohnkosten betroffen.

Zudem wirken sich die Wohnkosten über die von der öffentlichen Hand übernommenen Sozialleistungen unterschiedlicher Art direkt auf den städtischen Haushalt aus. So sind z. B. die Kosten der Unterkunft (KdU) je SGB II-BG zwischen Dezember 2005 und Dezember 2008 von 427,30 auf 456,66 Euro gestiegen (+7 %). Ein direkter Zusammenhang zwischen den Wohnkosten und städtischen Unterstützungsleistungen im sozialen Bereich besteht darüber hinaus in der Wohnungsnotfallprävention: Die finanziellen Leistungen im Bereich der Wohnungserhaltung bzw. -beschaffung sind von 2000 bis 2008 um 12 % gestiegen: auf nunmehr 7.420.691 Euro (2008). Die Kosten je Einzelfall haben sich deutlich erhöht – im Bereich der Mietrückstandsübernahmen binnen drei Jahren (2005-2008) um 23 %, im Bereich der Übernahmen von Kautionen, Genossenschaftsanteilen, Sicherheitsleistungen, Provisionen im selben Zeitraum um 11,5 %. Ursächlich ist u. a. der Anstieg der Mieten und Nebenkosten.

---

<sup>14</sup> Im Vergleich der Mietspiegelmieten von 2007 im Gutachten „Optimierung der Gebietskulissen...“ lag Köln mit einem Mietpreis von 7,44 Euro/m<sup>2</sup> (Bezug: 65 m<sup>2</sup> große Wohnung in normaler Wohnlage mit normaler Ausstattung) landesweit mit deutlichem Abstand vor Düsseldorf (7,25 Euro/m<sup>2</sup>) auf Platz eins. Gemäß dem Mietspiegelindex 2008 des Instituts F+B ist Köln die Stadt mit dem deutschlandweit vierthöchsten Mietniveau (durchschnittlicher Mietpreis von 7,62 Euro/m<sup>2</sup>; Indexwert 129).

<sup>15</sup> Der Vergleich basiert auf einer Auswertung der Daten der ImmoDaten GmbH aus den Jahren 2005 bis 2007 und bezieht sich auf eine Wohnung zwischen 61 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit normaler Ausstattung. Danach ließ sich im genannten Zeitraum in Köln durchschnittlich ein Mietpreis von 7,95 Euro/m<sup>2</sup> erzielen. Köln lag im NRW-Vergleich wiederum mit deutlichem Abstand auf dem ersten Platz.

<sup>16</sup> Bezugsgröße: Haushaltsnettoeinkommen

<sup>17</sup> Tatsächlich differiert die Mietbelastung in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen bzw. vom Erwerbsstatus beträchtlich (Mietbelastung der Schüler und Studenten im Jahr 2004 nettokalt: 47 %).

## Zwischenfazit

Die Analysen haben ergeben, dass

- der Sozialmietwohnungsbestand in den vergangenen Jahren weiter deutlich geschrumpft ist, sowohl absolut als auch in Relation zum Gesamtwohnungsbestand,
- sich die Marktanspannung im preisgebundenen Teilmarkt u. a. in geringen Leerständen und der, gemessen am Gesamtmarkt, niedrigen Fluktuation ausdrückt.
- die Ausweichmöglichkeiten von einkommensschwächeren Haushalten, die nicht mit Sozialwohnungen versorgt werden können, aufgrund der hohen Bestands- und Angebotsmieten im freien Segment und des überproportionalen Anstiegs der Mieten der vormals oft preisgünstigen Alt- und Nachkriegsbauten begrenzt sind.

Im Ergebnis ist auf Basis der vorliegenden Indikatoren festzuhalten, dass der Ist-Bestand an Sozialwohnraum, auch angesichts der schon bezogen auf 2004 nachgewiesenen Angebotsknappheit, nicht dem Bedarf entspricht und sich der Druck im preisgebundenen Segment sowie den unteren preisfreien Segmenten zuletzt erhöht hat. Dieser Mangel an Sozialmietwohnungen führt neben höheren Belastungen des städtischen Haushalts zu einem Verlust an kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und zu der Gefahr der Entstehung und Verfestigung einseitiger sozialer Strukturen.

### **3. Ausblick: Aussagen zur künftigen Entwicklung von Angebot und Bedarf**

Die Verwaltung hat im Rahmen dieser Untersuchung erstmals den künftigen planmäßigen und außerplanmäßigen Bindungswegfall berechnet. Danach fallen bis einschließlich 2015 mehr als 20 % des Sozialmietwohnungsbestands (Typ A) zum Stand 31.12.2008 aus der Bindung. Bis zum Jahr 2030<sup>18</sup> wird der Bestand auf die Hälfte des Volumens von Ende 2008 zusammenschmelzen. Zur Kompensation der bis einschließlich 2019 wegfallenden Sozialbindungen müssten im Mittel jährlich rund 1.270 Wohneinheiten erbaut oder alternativ im Bestand begründet werden. Daneben kann auch ein schlechter baulicher Zustand dazu führen, dass Wohnungen vom Markt genommen werden. Eine Befragung der Verwaltung unter den Verfügungsberechtigten mit den größten Sozialwohnungsbeständen hat ergeben, dass jährlich mit einem abrissbedingten Verlust von Sozialwohnungen<sup>19</sup> von rund 80 Wohneinheiten zu rechnen ist, so dass sich der Bedarf rein rechnerisch auf 1.350 Einheiten erhöht.

---

<sup>18</sup> Zu beachten ist, dass sich die Vorausberechnungen ab dem Jahr 2020 nur auf die planmäßigen Bindungsenden stützen können. Tatsächlich fällt der Bestandsrückgang vermutlich noch stärker aus.

<sup>19</sup> Hinzu kommt ein Bestandsverlust von Wohnraum nach dem Wegfall der Bindung, also von Wohnraum, der zwar keinen Förderstatus mehr hat, der aber noch als preiswert einzustufen ist. Auch dieser Aspekt ist in der Befragung der Verwaltung mit abgedeckt worden. Danach beläuft sich der Verlust von noch preisgünstigen Ex-Sozialwohnungen jährlich auf durchschnittlich 138 Wohneinheiten.

Hinzu kommen die Auswirkungen der eingeleiteten Umstrukturierung des WVB-Bestands: Bedingt durch den sukzessiven Umbau von Obdachloseneinrichtungen zu „Normalwohnraum“ ist künftig von einem zunehmenden Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen, zum Teil mit besonderen Belegungsrechten der Stadt, auszugehen.

In Bezug auf den zu erwartenden Zugang an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist gemäß den Jahresprogrammen des Wohnungsbauprogramms nach vorsichtiger Schätzung in den kommenden Jahren mit 600 Fertigstellungen jährlich (Mittelwert) zu rechnen. Dieser Wert bildet das Geschehen auf den städtischen und jenen privaten Flächen ab, auf denen bekannt ist, dass dort öffentlich gefördert gebaut werden soll. Erfahrungsgemäß können weitere Fertigstellungen dazu kommen.

Gemäß den fortgeschriebenen bzw. aktualisierten Jahresprogrammen des Wohnungsbauprogramms 2015 beläuft sich das Flächenpotenzial im Geschosswohnungsbereich bezogen auf den Zeitraum von 2009 bis 2015 auf rund 17.000 Wohneinheiten (rund 2.500 Wohneinheiten/Jahr). Da die flächenmäßigen Ressourcen für den Geschosswohnungsbau grundsätzlich vorhanden sind, besteht die Herausforderung vor allem darin, die Investitionen stärker in den geförderten Bereich zu lenken.

Die Daten des Wohnungsgesamtplans 2003 (WGP) zum Gesamtwohnungsbedarf (nach Abzug der Fertigstellungen bis 2008 noch rund 31.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015) sind von der Verwaltung im Rahmen der vorgelegten Untersuchung geprüft worden. In einer überschlägigen Gesamtbedarfsermittlung konnte o. g. Zahlenkorridor bezogen auf den Gesamtbedarf bestätigt werden. Mit der anstehenden Evaluierung des im WGP festgelegten strategischen Mengengerüsts wird dieser Bedarf weiter nach den verschiedenen Marktsegmenten zu differenzieren sein. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren, u. a. der Boom auf dem Eigentumswohnungsmarkt, deutet auf eine Verlagerung aus dem Ein- in das Mehrfamilienhaussegment hin.

Im Hinblick auf die künftigen wohnungspolitischen Weichenstellungen ist ferner von Bedeutung, dass der Wohnungsbedarf in Köln auch nach dem Jahr 2015 noch relativ hoch sein wird, was sich aus dem Erfordernis, einen zunehmenden Teil des Altbestands komplett zu erneuern, und den aktuellen städtischen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt. Danach wird Köln weiter wachsen - bis zum Jahr 2020 auf 1,032 Millionen Einwohner. Die Haushaltszahlen werden bis zum Jahr 2025 ebenfalls steigen und danach bis zum Jahr 2035 etwa stabil bleiben. In Verbindung mit der anhaltenden Haushaltsverkleinerung und dem demographisch bedingten, mengenmäßig mehr wirkenden Beharrungseffekt, in der angestammten großen Wohnung zu bleiben, ist von einem zunehmenden Druck auf dem Wohnungsmarkt auszugehen. Dies unterstreicht den Handlungsbedarf im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung abermals, da sich das „Problem“ sinkender Sozialwohnungszahlen in Köln nicht durch eine allgemeine Marktentspannung „von allein“ lösen wird.

Eine Differenzierung der städtischen Haushaltsprognosen nach dem Alter in Verbindung mit der Wohnmobilität der Haushaltstypen lenkt den Fokus auf zwei Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung, die in Köln künftig wachsen. Zum einen wird die Anzahl der hochmobilen 18- bis 30-Jährigen (Schüler, Studenten, Berufsanfänger

etc.) zunehmen. In Folge der weniger ausgeprägten ökonomischen Leistungsfähigkeit dieser Gruppen wird das „Verjüngungspotenzial“ der Stadt auch vom Angebot an preiswertem Wohnraum abhängigen. Zum anderen werden Anzahl und Anteil der über 65-Jährigen zunehmen. U. a. angesichts des prognostizierten Anstiegs der Altersarmut in den kommenden Dekaden ist von einem zunehmenden Bedarf älterer Menschen nach preiswertem Wohnraum auszugehen. Unabhängig von diesen herausgehobenen Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung ist zu konstatieren, dass u. a. auch vor dem Hintergrund der Rezession künftig nicht von steigenden Realeinkommen in den breiten Schichten der Bevölkerung auszugehen ist. Folglich werden auch die übrigen einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen „mittleren Alters“ nach derzeitiger Erkenntnis hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum haben.

#### **4. Fazit und Ableitung der Zielzahl im wohnungspolitischen Gesamtkontext**

Die vorliegenden Analysen ergeben, dass der Sozialwohnungsbestand weiter abschmilzt und dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Köln weiter hoch sein wird. Die Schere zwischen dem geringeren Angebot und einem hohen Bedarf wird sich demnach weiter öffnen. Eine Vielzahl von Indikatoren deutet zudem auf einen Nachholbedarf hin. Mit den bisherigen Maßnahmen der Stadt Köln ist die Zielzahl von 1.000 neuen Sozialwohnungen im Jahr nicht erreicht worden. Um den Sozialwohnungsbestand nur auf dem Status Quo zu halten, müssten im jährlichen Mittel aber ungefähr 1.300 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies käme einer Verdopplung der Bautätigkeit in diesem Segment gegenüber der Entwicklung in den letzten Jahren gleich.

Gegen die Festlegung einer Zielzahl in dieser Größenordnung spricht, dass die Zielzahl realistisch sein muss. Aufgrund der starken Abhängigkeit der Investitionstätigkeit von steuer- und förderpolitischen Rahmenbedingungen, die vom Bund bzw. vom Land gesetzt werden, und vor dem Hintergrund der zeitverzögerten Wirkung von Investitionsanreizen ist der Handlungsspielraum der Stadt sehr stark eingeschränkt.

Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt ist die Beachtung der sozialräumlichen Auswirkungen der Maßnahmen zur Angebotsausweitung. Die Entstehung oder Verfestigung einseitiger sozialer Strukturen, beispielsweise durch Nachverdichtungen an Standorten mit bereits einem hohen Sozialwohnungsbestand, muss vermieden werden, da einseitige Sozialstrukturen in Quartieren langfristig zu einer Vielzahl von neuen Problemen führen. Die Herausforderung wird darin bestehen, Sozialwohnungen an den „richtigen“ Standorten zu schaffen, sie also möglichst über das Stadtgebiet zu verteilen und Konzentrationen, wie sie in der Vergangenheit durch Großvorhaben oftmals erfolgt sind, vorzubeugen. Eine derartige Ausgewogenheit bzw. soziale Durchmischung lässt sich nur durch eine Vielzahl kleinteiliger Maßnahmen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Quartiersstrukturen erreichen.

Schließlich ist die Orientierung an einer derart hohen Zielzahl auch im wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gesamtkontext nicht unproblematisch. Das Ziel der Wohnungspolitik besteht neben der Bedarfsdeckung in der Stärkung des Wohnstandorts bzw. der Wohnstandortattraktivität - dergestalt, dass den verschiedenen

Zielgruppen mit unterschiedlichen großen Wohnbudgets und verschiedenen Wohnpräferenzen ein Angebot unterbreitet wird, das ihren individuellen Bedarfen Rechnung trägt. Das heißt, es wird ein breiter Angebotsmix benötigt, der das Wohnen zur Miete ebenso abdeckt wie das Wohnen in der Genossenschaft und im Eigenheim.

Nicht zuletzt gibt es neben der zielgruppenorientierten Angebotsausweitung durch vielfältige Neubautätigkeit erheblichen Handlungsbedarf im Wohnungsbestand, gerade unter den Aspekten der Erhöhung der Energieeffizienz und der Anpassung an den demographischen Wandel. Die in der Vergangenheit schon in großem Umfang durchgeführten oder begonnenen Investitionen in den Bestand, etwa in die energetische Optimierung oder in den barrierearmen oder -freien Umbau, müssen fortgeführt werden. Aus wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Sicht geht es deshalb nicht nur darum, die Handlungsfelder Neubau und Bestand insgesamt in der Balance zu halten, sondern vor allem um eine Verzahnung von Neubau- und Bestandsmaßnahmen, in Abhängigkeit von den jeweiligen Standortprofilen und -potenzialen.

### **In Abwägung aller Aspekte setzt sich die Stadt Köln die Förderung und Schaffung von mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen jährlich zum Ziel.**

Eine Umkehr des Trends eines abschmelzenden Sozialwohnungsbestands ist derzeit nicht realistisch. Vielmehr zielen die unter B beschriebenen Handlungsempfehlungen darauf ab, die Entwicklung künftig abzubremsen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Stadt ihre Anstrengungen zur Stärkung des preisgebundenen Segments verstärkt.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik und das Amt für Wohnungswesen haben in ihrer Arbeitsgruppe zunächst sämtliche Handlungsoptionen zur Förderung preiswerten Wohnens hinsichtlich ihrer Zielgenauigkeit und Effizienz, insbesondere unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten, geprüft und im Wohnungsbauforum zur Diskussion gestellt. Im Ergebnis hat sich die Arbeitsgruppe auf die Weiterverfolgung von zwölf Maßnahmen verständigt, die sich vier Handlungsbereichen zuordnen lassen.

Das Ziel besteht in der Angebotsausweitung im preisgebundenen Marktsegment. Im Fokus stehen demnach die Förderung der Errichtung neuer Sozialwohnungen, die Begründung von Mietpreisbindungen im Bestand und die Förderung der energetischen Sanierung von bestehenden Sozialmietwohnungen mit dem Ziel, die Nebenkosten zu senken oder zumindest den energiepreisbedingten Anstieg abzubremsen.

Die Wirkung der Maßnahmen könnte sich erheblich erhöhen, wenn die übergeordneten, derzeit stark investitionshemmend wirkenden Rahmenbedingungen optimiert würden. Die Entscheidung hierüber obliegt jedoch dem Land NRW bzw. dem Bund.

### ***III Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene: Die soziale Wohnraumversorgung im gesamtpolitischen Kontext***

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung und für das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Da auch die Finanzierung Ländersache ist, erhalten diese zunächst bis einschließlich 2013 vom Bund eine Kompensation in Höhe von 518,2 Millionen Euro jährlich.

Durch den von der Landesregierung am 26.06.2009 eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) soll von der durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht werden. Auch in Zukunft soll eine jährliche, an Zielgruppen orientierte und nach regionalen Marktgegebenheiten differenzierende, soziale Wohnraumförderung entsprechend der Nachfragesituation erfolgen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen soll in die Strukturen der NRW.BANK integriert werden; das Wohnungsbauvermögen soll künftig nicht mehr für die soziale Wohnraumförderung zweckgebunden sein. Das Gesetz soll zum 01.01.2010 in Kraft treten. Der Entwurf sieht ein Zusammenwirken von Land und Kommunen bei der sozialen Wohnraumförderung vor. Die Gemeinden können hierfür eigene Mittel verwenden und dabei dieses Gesetz zugrunde legen. Das Land soll die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn diese sich mit eigenen Mitteln an der Förderung beteiligen. Sofern die Gemeinden und Gemeindeverbände ihre wohnungspolitischen Belange in einem Handlungskonzept darlegen und beschließen, soll das Land die daraus abgeleiteten Maßnahmen besonders berücksichtigen. Durch den Wegfall der rechtlichen Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens von 18,5 Milliarden Euro entfällt die derzeitige Sonderstellung der sozialen Wohnraumförderung gegenüber den zahlreichen weiteren Förderbereichen der NRW.BANK (etwa Bereitstellung von Risikokapital, Technologie-/Innovationsmaßnahmen, Maßnahmen kultureller und wissenschaftlicher Art). Da in Zukunft über die finanzielle Ausstattung der Wohnraumförderung jährlich neu zu entscheiden ist, wird für das Ergebnis nicht nur die jeweils aktuelle politische Gewichtung der einzelnen Förderbereiche, sondern auch die Auswirkungen auf die Ertragslage der NRW.BANK relevant sein. Bei der sozialen Wohnraumförderung steht der Zinsertrag naturgemäß völlig im Hintergrund. Mit Blick auf die absehbare Entwicklung des Landeshaushalts besteht die Gefahr, andere ertragsstärkere Förderbereiche zu Lasten der Wohnraumförderung stärker auszubauen. Als Indiz dafür wird die bereits ermöglichte vollständige Abführung des Jahresüberschusses der noch bestehenden Wohnungsbauförderungsanstalt in den Landeshaushalt gewertet.

Das wohnungspolitische Förderinstrumentarium des Bundes beschränkt sich nach Wegfall der Eigenheimzulage auf Wohngeld, Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmer-Sparzulagen im Rahmen des Bausparens, die Berücksichtigung des selbst ge-

nutzten Wohneigentums bei der bestehenden staatlich geförderten privaten Altersvorsorge ("Riester-Rente") sowie die wohnungswirtschaftlichen Programme von Bundesregierung und KfW-Förderbank.

Bundesrechtliche Regelungen, insbesondere steuerrechtliche, sind aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ursächlich für den Rückgang der Neubautätigkeit insgesamt und die Vernachlässigung der Bestandsentwicklung (Abschaffung der degressiven Abschreibung in 2006, Zinsschrankenregelung im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008, mietrechtliche Investitionshemmnisse, Mehrwertsteuersätze, Bauabzugssteuer, Verlustrechnungsbeschränkung, Veräußerungsgewinnbesteuerung, kostentreibende Anforderungen im Neubau durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung, restriktive Kreditvergabe als Folge der Finanzmarktkrise u. a.).

In diesem gesamtpolitischen Kontext erscheinen die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen in Richtung Angebotserweiterung - wenn nicht eigene Fördermittel eingesetzt werden - beschränkt.



## **B Handlungsempfehlungen**

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung sämtliche Optionen zur Förderung des preiswerten Wohnens hinsichtlich ihrer Zielgenauigkeit und Effizienz, insbesondere unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten, geprüft und im Wohnungsbauforum zur Diskussion gestellt. Im Rahmen der Auswahl und weiteren Ausarbeitung der vorgelegten Handlungsempfehlungen ist den sozialräumlichen Auswirkungen der Maßnahmen ein besonderer Stellenwert beigemessen worden, um künftig zu einer besseren Verteilung von sozialem Wohnraum im Stadtgebiet zu kommen. Im Ergebnis hat sich die Arbeitsgruppe auf die Weiterverfolgung von insgesamt zwölf Handlungsempfehlungen verständigt, die den folgenden vier Handlungsbereichen zuzuordnen sind:

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

Mit der Zielsetzung kleinteiliger, den unterschiedlichen Ausgangssituationen in den jeweiligen Stadtquartieren gerecht werdender Lösungen setzt das Handlungskonzept auf ein Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Schwerpunkt ist die Förderung der Schaffung von neuen Sozialmietwohnungen, flankierend dazu soll das Angebot an preisgebundenem Wohnraum durch den Ankauf von Bindungen auch aus dem Bestand heraus erhöht werden. Ein weiterer Aspekt ist die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen von Sozialmietwohnungen, um den Anstieg der Energiekosten einzudämmen bzw. zu kompensieren und um zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Schließlich soll die Zusammenarbeit im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung innerhalb der Wohnungsmarktregion Köln verstärkt werden.

Mit den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen soll der Trend eines stark abschmelzenden Sozialwohnungsbestands gebremst werden. Eine Trendumkehr oder eine Fixierung des Status Quo sind aus den in Kapitel II genannten Gründen nicht realistisch. Ein Teil der Maßnahmen wie z. B. die auf eine Imageverbesserung abzielende Öffentlichkeitsarbeit wirkt indirekt, auch ein längerer zeitlicher Vorlauf ist vielfach zu berücksichtigen. Gerade Veränderungen in Richtung einer ausgewogeneren Verteilung von Sozialwohnungen im Stadtraum sind nicht kurzfristig zu erreichen.

## ***I Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke***

### **Vorbemerkung**

Die Zielzahl des Wohnungsgesamtplanes von jährlich 2.200 fertig gestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde im Zeitraum von 2000-2008 nahezu erreicht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum Investoren nicht häufiger Projekte im geförderten Bereich planen und realisieren.

Die Gründe hierfür dürften vielschichtig sein. Neben den förderrechtlichen Rahmenbedingungen, den derzeit niedrigen Kapitalmarktzinsen und der eingeschränkten Vermietbarkeit geförderter Wohnungen spielt der Grundstücks- und Wohnungsmarkt in Köln eine große Rolle. Zum einen führt die große Nachfrage nach Geschosswohnungen dazu, dass Investoren im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung von einem aus Vermietersicht attraktiven Mietpreis bzw. bei Eigentumswohnungen von einem hohen Kaufpreis ausgehen können. Auf der anderen Seite müssen die Investoren die hohen Kosten für den Erwerb der Grundstücke berücksichtigen. Dies dürfte dazu geführt haben, dass sich die Investoren in der Vergangenheit aus Gründen einer möglichst guten Rendite in der Mehrzahl für das frei finanzierte Marktsegment entschieden haben.

An dieser Stelle setzt das Handlungsfeld „Baulandmanagement / Flächenbereitstellung / Einsatz städtischer Grundstücke“ an. Die Umsetzung der nachfolgend dargestellten Handlungsempfehlungen soll dazu beitragen, dass in noch größerem Umfang als bereits heute baureife Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau akquiriert werden.

### **I.1 Erhöhung der Zielzahl von 25 % auf 30 % geförderter Geschosswohnungsbau in Baugebieten mit städtischem Grundbesitz**

Als wirkungsvolles Instrument zur Ausweitung der Bautätigkeit im geförderten Wohnungsneubau hat die Stadt Köln die Möglichkeit, die städtischen Grundstücke zur Realisierung von Neubauvorhaben im geförderten Wohnungsbau einzusetzen. Bereits der Ratsbeschluss vom 15.12.2005 sah bei Flächen mit ausschließlichen oder überwiegenden städtischen Bodenanteil vor, dass ein Anteil von 25 % der möglichen Geschosswohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen wird. Darüber hinaus gewährt die Stadt Köln beim Verkauf städtischer Grundstücke einen Kaufpreinsnachlass in Höhe von 20 % für den Bau von geförderten Wohnungen (Typ A).

Angesichts der Tatsache, dass der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren weiter deutlich schrumpfen wird, bietet es sich an, die städtischen Grundstücke noch stärker als bisher zur Aktivierung des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen. Der Rat hat diese Überlegung mit dem Beschluss einer „Offensive für mehr geförderten Wohnraum“ am 30.06.2009 aufgegrif-

fen und eine Erhöhung des Anteils von Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau (Fördertyp A und B) auf den städtischen Grundstücken bei neu zu entwickelnden Wohngebieten von 25 % auf 30 % beschlossen. Wie bereits bei der 25 %-Regelung praktiziert, soll von dieser Vorgabe abgewichen werden, wenn bereits ein hoher Anteil von Sozialwohnungen vorhanden ist und einseitige sozialräumige Strukturen zu befürchten sind. Insofern handelt es sich bei der prozentualen Vorgabe um einen Richtwert. Die Umsetzung erfolgt sozialraumverträglich und baugebietsabhängig.

Der Einsatz dieses Instruments wird unmittelbare Wirkung zeigen, da über die kaufvertraglichen Regelungen mit den Investoren die Realisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sichergestellt wird.

## **I.2 Sozialgerechte Bodennutzung**

Neben den quantitativen Zielen wird insbesondere eine bessere sozialräumliche Verteilung der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet angestrebt. Dies setzt voraus, dass öffentlich geförderte Wohnungen stärker als bisher auf privaten Grundstücken in „besseren Lagen“ realisiert werden. Das ist nur möglich, wenn neben der Schaffung spezieller Förderanreize (vgl. Handlungsempfehlung II.1) ein System der sozialgerechten Bodennutzung in Köln eingeführt wird. Der Ratsbeschluss vom 30.06.2009 greift diese Zielsetzung auf und fordert, dass das Angebot an preiswerten Wohnungen auch auf privaten Grundstücken ausgebaut werden soll. Zu diesem Zweck soll die Verwaltung ein Bodenmanagementmodell im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung entwickeln.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 14.12.2006 arbeitet die Verwaltung zurzeit an dem Entwurf einer Kölner Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung. Der Anwendungsbereich bezieht sich auf VEP-Verfahren<sup>20</sup> bzw. investorenbezogene Bebauungsplanverfahren. Die Überlegungen beinhalten eine Reihe von Bausteinen zu einer angemessenen Beteiligung der planungsbegünstigten Investoren an den entwicklungsbedingten Kosten wie Planungsaufwendungen, technische und soziale Infrastruktur. Ein weiteres Element dieser Überlegungen ist die Forderung nach einem 25 %igen Anteil öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus. Vor dem Hintergrund des dargestellten Bedarfs an öffentlich geförderten Wohnungen in ausgewogenen sozialräumlichen Strukturen erhält die 25 %-Forderung besondere Aktualität. Um den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau auch auf privaten Flächen zu mobilisieren, soll deshalb konkret folgender Ansatz zum festen Bestandteil der künftigen Richtlinie werden: Bei VEP-Verfahren oder investorenbezogenen B-Planverfahren soll der Einleitungsbeschluss davon abhängig gemacht werden, dass der Investor bereit ist sich in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, bei vorgesehenen Geschosswohnungsbauanteilen 25 % davon öffentlich gefördert zu errichten (Typ A oder B) oder alternativ die betreffenden Grundstücksteilflächen nur an Bauherren weiter zu veräußern, die öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten.

---

<sup>20</sup> Vorhaben- und Erschließungsplan

Da die Vorgabe eines 25 %igen Anteils öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau aus Sicht des Investors eine Renditebeeinträchtigung darstellen kann, ist die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und Angemessenheit der Forderung in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Aspekt. Nach Beschlussfassung im Rat sind die Vorgaben der Richtlinie beim Abschluss der entsprechenden städtebaulichen Verträge verbindliche Grundlage.

Die Verwaltung wird den Richtlinienentwurf ausarbeiten und den Fachausschüssen und dem Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen. Bis zur Beschlussfassung wird die Verwaltung in den Verhandlungen mit Investoren darauf hinwirken bzw. den Investoren nahe legen, dass in den genannten Fällen 25 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Soweit vom Investor im Planverfahren schlüssig dargestellt wird, dass die 25 %-Forderung wirtschaftlich unzumutbar ist, wird die Forderung fallengelassen.

### **I.3 Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften - Angebot ausgewählter Standorte zur Erweiterung der Bestände von Wohnungsgenossenschaften auf städtischen Grundstücken**

Derzeit verfügen die Kölner Wohnungsbaugenossenschaften auf dem Kölner Stadtgebiet über ca. 32.000 Wohneinheiten. Das Prinzip der Genossenschaftswohnungen hat aus Sicht der Mieter den Vorteil, dass der vertragstreue Nutzer ein lebenslanges Wohnrecht in der Genossenschaft hat und dass der wirtschaftliche Erfolg einer Genossenschaft ausschließlich den selbst nutzenden Mitgliedern zu Gute kommt. Die "Mietpreispolitik" der Genossenschaften ist daher an den Belangen der Genossenschaftsmieter orientiert und steht in der Regel für moderate Mietpreise. Darüber hinaus können die genossenschaftlichen Grundsätze (u. a. das Prinzip der Selbstverwaltung) zur Stabilisierung und Identitätsbildung von Quartieren beitragen.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist nach wie vor hoch. Durch eine Ausweitung der Bestände der Wohnungsgenossenschaften könnten mehr Personen als bisher entsprechende Wohnungen belegen. Daher sollen die Wohnungsgenossenschaften bei der Suche nach geeigneten Grundstücken zur Erweiterung der Bestände unterstützt werden. In diesem Zusammenhang sollen städtische Grundstücke, die sich von ihrer Lage für entsprechende Erweiterungen eignen, gezielt Wohnungsbaugenossenschaften angeboten werden (z. B. Grundstücke in der Nachbarschaft von bestehenden Objekten). Die bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken vom Rat vorgegebenen Rahmenbedingungen (z.B. Energiesparstandard KfW 40, Mindestanteil geförderter Wohnungen) und die Vorgaben des Vergaberechts sind dabei zu beachten.

### **I.4 Beschleunigte Entwicklung von Baugebieten**

Im Wohnungsbauprogramm 2015 sind auf der Basis des Flächennutzungsplans alle größeren Wohnbaureserveflächen erfasst, für die noch keine Baureife, d. h. Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt. Die Entwicklung dieser Potenzial-

flächen zu baureifem und vermarktbareren Wohnbauland erfolgt auf der Grundlage der im Wohnungsbauprogramm 2015 dargestellten Jahresprogramme.

Der Prozess der Baureifmachung umfasst aufeinander aufbauende Verfahrensschritte von der Bauleitplanung über die ggfls. erforderliche Bodenordnung (Umlegung) bis hin zum Ausbau der Erschließungsanlagen (Kanal/Straße/Versorgung). Die Länge des Entwicklungsprozesses wird neben der politischen Willensbildung (insbesondere in der Phase der Bauleitplanung) von der Dauer der einzelnen Verfahrensschritte bestimmt. Über eine Prioritätensetzung und Ressourcensteuerung (Personal/Haushaltsmittel) kann maßgeblich Einfluss auf die Verfahrensdauer genommen werden.

Um die Voraussetzungen für eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus zu schaffen, sollen künftig diejenigen Wohnbaureserveflächen mit städtischen Bodenanteilen vorrangig entwickelt werden, die über nennenswerte Geschosswohnungsbauteile (ab 50 Wohneinheiten) verfügen und die von ihrer sozialräumlichen Lage her für öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen. Die Wohnbaureserveflächen, die den genannten Kriterien entsprechen, sollen innerhalb der städtischen Entwicklungsprogramme in die Flächenkategorie mit der höchsten Priorität (Kategorie 1) aufgenommen und somit mit Vorrang zur Baureife gebracht werden.

## **I.5 Verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau**

Auf der Grundlage der bereits dargestellten Einwohner- und Haushaltsentwicklung steht außer Frage, dass Köln auch in den kommenden Jahren einen stetigen Zuwachs an neuen Wohnungen benötigt. Bleibt dieser Zuwachs aus, steht dem stagnierenden Angebot eine immer stärkere Nachfrage gegenüber, was tendenziell zu höheren Mieten und weiterer Marktanspannung führen würde.

Zwar ist es in den vergangenen Jahren bei den Fertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den geförderten Mietwohnungen nicht gelungen, die Zielzahlen des Wohnungsgesamtplans zu erreichen. Nicht zuletzt die hohe Neubauleistung im Geschosswohnungsbau<sup>21</sup> deutet aber darauf hin, dass durch Ausweisung und Erschließung von Bauland, durch Beratung von Bauherren und Investoren und nicht zuletzt durch schnelle Genehmigungsverfahren zumindest wichtige Voraussetzungen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik geschaffen werden konnten.

Die „klassische“ Bereitstellung von Bauland „auf der grünen Wiese“ dürfte in Zukunft allerdings abnehmen. Diese Einschätzung beruht auf den folgenden Überlegungen:

- Landwirtschaftliche Flächen und Flächen für Natur und Landschaft weisen oft Entwicklungshemmnisse auf, die die Baulanderschließung erschweren bzw. sogar ausschließen können. Hierzu gehören die verbindlich zu beachtenden Vorga-

---

<sup>21</sup> Vgl. Mitteilung 1700/2009 „Wohnbautätigkeit 2008 – starker Anstieg der Fertigstellungen“.

ben des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes, die Berücksichtigung des Klimaschutzes, die Erhaltung wertvoller Böden für die Landwirtschaft, die Bedeutung des Freiraums für die Frischluftversorgung der Kernstadt, aber auch aufwändige Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Verkehrserschließung.

- Bund und Land, aber auch die Stadt Köln, setzen sich verstärkt für eine sparsamere Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ein und haben sich eine deutliche Verminderung künftigen Flächenverbrauchs zum Ziel gesetzt.<sup>22</sup> Versuche der Kommunen, ihre Siedlungsbereiche über Arrondierungen hinaus zu erweitern, werden auch vor diesem Hintergrund in Zukunft verstärkt auf Widerstand stoßen.
- Die Attraktivität des städtischen Wohnens nimmt weiter zu. Zentrale, gut erschlossene Wohnlagen erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Unter den Schlagworten „Zurück in die Stadt“ und „Reurbanisierung“ ist dieser Trend derzeit Gegenstand von Tagungen und Kongressen. Auch in Köln gibt es verschiedene Anzeichen, die diesen Trend bestätigen. Neue Wohnungen in urbanen Lagen werden aber derzeit vorwiegend im mittleren und höheren Preissegment geschaffen.

Bereits im Wohnungsbauprogramm 2015 wurde dargestellt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, die für künftigen Wohnungsbau erschlossen werden könnten. Diese Flächen verfügen in der Regel über eine gute technische, verkehrliche und soziale Infrastruktur in zentralen und attraktiven Wohnlagen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Baulücken und Mindernutzungen, bebaute und nicht bebaute Brachflächen (z.B. Gewerbe- und Bahnflächen) und Grundstücke, bei denen eine moderate Nachverdichtung (z.B. Hinterlandbebauung, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen oder Teilabriss und dichtere Neubebauung) in Betracht kommt. In diesem Zusammenhang ist allerdings der Bedarf an Grün- und Freiflächen in der Stadt zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Aktivierung dieser Flächen hat sich die Stadt Köln in der Vergangenheit vorrangig mit den Baulücken befasst und dabei in großem Umfang zusätzlichen Wohnraum geschaffen. So wurden in der Zeit von 1990 bis heute (Stand 30.06.2009) 3.154 Baulückengrundstücke geschlossen und insgesamt 19.252 Wohneinheiten geschaffen. Das Flächenpotenzial durch Baulückenschließungen ist damit zu rd. 55 % ausgeschöpft. Die erheblichen Erfolge der Vergangenheit können künftig in diesem Umfang jedoch nicht mehr erwartet werden. Dies ist vor allem darin begründet, dass die ohne großen Aufwand zu aktivierenden Fälle zum weit überwiegenden Teil abgearbeitet sind und sich bei der Abarbeitung die Problemfälle häufen.

Sowohl bei den Baulücken und Mindernutzungen, aber auch bei den übrigen Flächenressourcen stellt sich die Frage, auf welche Weise diese stärker als bisher für Wohnen, insbesondere für preiswerten Wohnraum im öffentlich geförderten Bereich, aktiviert werden können. Da es sich um eine komplexe Aufgabenstellung handelt, bei

---

<sup>22</sup> Siehe etwa „Allianz für die Fläche NRW – Chancen erhalten - Freiraum bewahren“, [www.allianz-fuer-die-flaeche.de](http://www.allianz-fuer-die-flaeche.de). Wohnungsgesamtplan.

der auf externes Know-How zurückgegriffen werden soll, soll eine Beauftragung an einen fachlich kompetenten Gutachter erfolgen. In dem zu vergebenden Gutachten sollen in einem ersten Schritt die Potenziale für das Wohnen im Innenbereich erfasst und quantifiziert und die Entwicklungshemmnisse der Flächen und Möglichkeiten der Mobilisierung aufgezeigt werden. In diesem Rahmen sind auch die Erfahrungen mit dem Baulückenprogramm und mit den in der Vergangenheit bereits in Köln durchgeführten Revitalisierungsprojekten zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung sämtlicher Fördermöglichkeiten, u. a. des Landes NRW, des Bundes und der EU, sollen Handlungsoptionen zur Aktivierung dieser Potenziale erarbeitet und im Hinblick auf ihren Wirkungsgrad bewertet werden. Als Ergebnis der Untersuchung sollen dem Rat Entscheidungsvorschläge zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## ***II Handlungsfeld Förderanreizsystem/Investorenkooperation/Imageverbesserung***

### **II.1 Förderatlas Köln: Schaffung regional abgestufter Anreize für Grundstücke im geförderten Wohnungsbau**

Daten belegen, dass es Stadtteile gibt, in denen sich keine oder nur wenige öffentlich geförderte Mietwohnungen befinden. Dort soll die Förderung forciert werden, zumal auch dort Haushalte mit kleinen Einkommen leben. Sie sollen nicht in einen anderen Stadtteil oder gar in das Kölner Umland mit niedrigerem Mietniveau ziehen müssen, wenn sie eine andere, preisgünstige Wohnung benötigen. Die Verwaltung beabsichtigt daher, Anreize finanzieller Art zu schaffen, damit auch in diesen Stadtteilen private Grundstücke für die soziale Wohnraumförderung verfügbar werden. Aufgrund der hervorragenden Qualitäten beim Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zumindest seit 2003 stellen diese Wohnungen weniger ein Problem, denn eine Bereicherung für einen Stadtteil und seine Bürger dar. Auch stadtentwicklungspolitisch ist eine bessere Verteilung von geförderten Wohnungen über das Stadtgebiet erwünscht.

Es ist vorgesehen, ein Förderprogramm zur Schaffung regional abgestufter Anreize für Bauvorhaben für die Einkommensgruppe A der sozialen Wohnraumförderung zu entwickeln und nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Höhe der Förderung soll grundsätzlich abhängig von der Lage bzw. dem jeweiligen Grundstück („Förderatlas“) sein. Wie diese Anreize aussehen könnten, wenn Wohnungen für die engere Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) gebaut werden, ist folgender Modellberechnung zu entnehmen.

<i>Angenommener Grundstückswert (neutrale Bewertung)</i>	<i>400,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>
--	---

<i>Zuschuss (analog städt. Rabatt von 20 %)</i>	<u><i>80,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche</i></u>
---	---

*Belastung für den Investor  
für das Grundstück*

*320,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche*

Anmerkungen:

Falls diese Belastung den durchschnittlichen Grundstückspreis im Kölner Stadtgebiet unterschreitet, soll der Zuschuss entsprechend gekürzt werden. Eine Förderung soll nicht in Betracht kommen, wenn auf der Grundlage der noch zu beschließenden Verfahrensrichtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung ohnehin die Verpflichtung besteht, einen Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau zu erstellen (vgl. I.2). Im Interesse einer besseren Verteilung soll jeweils im Einzelfall abgewogen werden, ob in Stadtteilen mit hohem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen an dem konkreten Standort weitere öffentlich geförderte Wohnungen vertretbar sind. Ein grundsätzlicher Auftrag hierzu ist bereits durch Ratsbeschluss vom 30.06.2009 erfolgt. Die Verwaltung wird ein Konzept für einen „Förderatlas Köln“ entwickeln und dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

## **II.2 Abgestimmtes Belegungsmanagement mit der Wohnungswirtschaft**

Das Image der sozialen Wohnraumförderung hat unter dem Bau hoch verdichteter Wohnungsbestände sehr gelitten. Um die Akzeptanz bei Mietern, Vermietern, Nachbarschaften und Politik grundlegend zu verbessern, war eine Vielzahl von Maßnahmen notwendig. Von zentraler Bedeutung war und ist in diesem Zusammenhang ein mit der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Belegungsmanagement.

Vermieter haben mehr Entscheidungskompetenz für die Belegung „ihrer“ öffentlich geförderten Wohnungen mit Sozialwohnungsberechtigten erhalten. Die Behörde kennt die Mietinteressenten auch nicht besser als der Vermieter, sodass sie nur bei erkennbaren Fehlentwicklungen eingreifen wird. Dass die Vermieter mehr Verantwortung im Belegungsmanagement bekommen haben, war ihr Wunsch. Erhofft werden gute Belegungsstrukturen, dadurch ein besseres Image der sozialen Wohnraumförderung bei allen Akteuren und dadurch wiederum mehr Interesse bei Investoren am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen. Dringende Wohnungssuchende, die auf diese Weise nicht zum Zuge kommen, können anderweitig mit einer Wohnung versorgt werden, z. B. beim Wohnversorgungsbetrieb oder in einer der vielen Belegrechtswohnungen. In beiderseitigem Einvernehmen kann die Vereinbarung selbstverständlich jederzeit optimiert werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, nach zusätzlichen Möglichkeiten für Kooperationsvereinbarungen zu suchen, die der weiteren Verbesserung der Wohnversorgung der Kölnerinnen und Kölner und der sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren dienen.



## **II.3 Intensivierung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit als Werbung für die soziale Wohnraumförderung**

Wesentliche Hemmnisse für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau sind die fehlende Akzeptanz und das schlechte Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die Renditeerwartungen potenzieller Investoren sowie das Mieterverhalten und das Mietrecht. Während Mieterverhalten und Mietrecht nur schwer beeinflussbar sind können Akzeptanz und Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus inklusive einer Aufklärung über die zu erwartenden Renditen positiv verändert werden.

Mit dem Wohnraumförderungsgesetz hat es bereits eine Reihe von Vereinfachungen gegeben, die die Attraktivität des öffentlich geförderten Wohnungsbaus verbessern sollen. Eine Vielzahl von Rechtsvorschriften ist weggefallen, dem Vermieter können innerhalb der Zielgruppe mehr Kompetenzen bei der Vermietung der Wohnungen eingeräumt werden (vgl. II.2).

Das Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann am besten durch gute Beispiele verbessert werden. Hierbei spielt die Abkehr vom Bau großer Wohnanlagen eine wichtige Rolle. 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.

Zur weiteren Stärkung von Akzeptanz und Image des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll daher die bereits begonnene Presse- und Öffentlichkeitsarbeit weiter intensiviert werden, z. B. durch die Präsenz bei Messen und Immobilientagen (im Jahr 2009: Rheinische Immobilientage, Wowex, plan 09 und Expo Real).

## **III Handlungsfeld Bestand**

### **III.1 Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Der Verlust an Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der sozialen Wohnraumförderung ist bekanntlich durch Neubau nicht zu stoppen. Beim Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen handelt es sich um ein wichtiges Instrument, um den drastischen Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand abzumildern.

Auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen besonders schwierig. Einmal ist das Mietpreisniveau für angemessene Wohnungen hoch. Die Mieten müssten also gesenkt werden, damit sie von Haushalten mit geringem Einkommen aufgebracht werden können. Diese Mietsenkung muss bei der Bemessung des Anreizes für den Vermieter berücksichtigt werden. Zum anderen ist der Wohnungsmarkt angespannt, sodass nur begrenzt angemessene Wohnungen kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen.

Ausgehend vom Mietpreis kommen am ehesten ehemalige öffentlich geförderte Wohnungen in Betracht, bei denen die Anpassung an die Marktmiete aufgrund der Fristen im BGB noch nicht vollzogen ist.

Für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen gibt es auch ein Landesprogramm. Wegen der dort vorgesehenen geringen monatlichen Ausgangsmiete von 4,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und der Gewährung von Darlehen als Gegenleistung für den Vermieter wird dieses Programm trotz Bekanntgabe bei einschlägigen Vermietern nicht angenommen. Wirtschaftlich gesehen ist der Mietverzicht höher als der Zinsvorteil durch das Darlehen. Versuche der Verwaltung, dies zu ändern, waren nicht erfolgreich. Seitens des Städtetags NRW ist Unterstützung zugesagt.

Die Verwaltung wird ein Konzept zum verstärkten Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen entwickeln und dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorlegen. Dabei sollen die bisherigen Erfahrungen, die Einschätzungen der Wohnungswirtschaft und die Ergebnisse aus der derzeit laufenden Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik berücksichtigt werden.

### **III.2 Intensivierung der Vermittlung von freien Wohnungen im freifinanzierten Bereich**

Neben den vielfältigen Bemühungen um den Zugewinn öffentlich geförderten Wohnraums werden zurzeit im Rahmen eines Projekts auch preiswerte frei finanzierte Wohnungen durch das Amt für Wohnungswesen akquiriert. Angeboten wird den Vermieterinnen und Vermietern der kostenlose Service, einen beschleunigten und positiven Kontakt zwischen ihnen und Wohnungsnachfragern mit geringem Einkommen herzustellen. Hierzu können interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer dem Amt für Wohnungswesen leer stehende oder frei werdende Wohnungen in einem unbürokratischen Verfahren melden. Dies können auch ehemals öffentlich geförderte Wohnungen sein.

Von der beabsichtigten verstärkten Akquise werden mehr Wohnungsangebote erwartet, die flankierend in die Versorgung o. a. Haushalte einbezogen werden können.

- Die Ressource des geförderten Wohnraums wird um jede Wohnung entlastet, die auf diese Weise vermietet werden kann.
- Die Akzeptanz von Sozialmietern, die über den „begleiteten“ Weg ein neues Mietverhältnis finden, kann sich nachhaltig erhöhen.
- Es besteht die Chance auf positive Effekte auf die Struktur, weil stadtweite Angebote möglich sind.

### **III.3 Förderung der energetischen Sanierung öffentlich geförderter Mietwohnungen**

Die größten energetischen Einsparpotenziale liegen im Wohnungsbestand. Hier tragen Maßnahmen zur Erreichung klimapolitischer Ziele bei, zu denen sich der Bund international verpflichtet hat. Wohnungspolitisch gesehen steht jedoch der Einfluss auf Mieten und Nebenkosten im Vordergrund.

Ziel ist, Vermieter zu Maßnahmen zur Energieeinsparung an den Wohngebäuden zu motivieren, ohne die Gesamt-Mietbelastung zu erhöhen. Mit anderen Worten: Was maßnahmenbedingt durch die Erhöhung der Grundmiete mehr zu zahlen ist, muss durch - standardisierte - Senkung der Nebenkosten ausgeglichen werden. Klimapolitische Effekte würden sofort eintreten, finanzielle Vorteile für Mieter erst bei einem Anstieg der Energiekosten.

Um von der Tendenz einkommensschwache Haushalte zu begünstigen, denen Erhöhungen der Nebenkosten finanziell am Schwersten fallen, es zudem ein darauf abgestelltes Programm des Landes NRW gibt, bietet es sich an, im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zusätzliche Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen.

Vorgesehen ist eine städtische Spitzenförderung (Investitionskostenzuschuss), die an die Ausschöpfung sämtlicher anderer Fördermöglichkeiten (des Landes NRW und der Förderbank der Kreditanstalt für Wiederaufbau) gebunden ist. Einzelheiten wie die mögliche Festlegung einer Kostenobergrenze und die Berücksichtigung baulicher Besonderheiten bei der Bemessung des Zuschusses wird die Verwaltung in dem noch auszuarbeitenden Förderkonzept festlegen. Die Förderung soll ausschließlich Maßnahmen der energetischen Modernisierung umfassen. Plant der Vermieter in diesem Zusammenhang mit dem Ziel der Wertsteigerung seiner Immobilien die Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen, werden diese hiervon nicht berührt und nicht gefördert.

Da die Landesförderung bisher nur in geringem Umfang in Anspruch genommen wurde, wird die Verwaltung Verhandlungen mit dem Land NRW aufnehmen, um die Landesförderung mit Rücksicht auf die städtische Ergänzungsförderung zu optimieren.

Nach gesicherter Finanzierung wird das Konzept für die städtische Spitzenförderung dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Über das Ergebnis der Verhandlungen mit dem Land zwecks Erhöhung der Attraktivität und somit der Akzeptanz des Förderangebots wird berichtet.

## ***IV Handlungsfeld Regionale Zusammenarbeit***

### **IV.1 Regionale Kooperation in der Wohnungsmarktregion**

In den Kölner Umlandgemeinden wird unter preiswertem Wohnungsbau in erster Linie der Bau von einfach ausgestatteten Einfamilienhäusern, häufig Reihenhäusern, auf Grundstücken mit günstigen Grunderwerbskosten verstanden. Geschosswohnungsbau, insbesondere öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau, ist demgegenüber deutlich unterrepräsentiert.

Die Umlandgemeinden haben in den vergangenen Jahren große Neubaugebiete ausgewiesen und damit die Abwanderung insbesondere junger Familien aus der Kernstadt unterstützt. Gleichzeitig wurden Bedenken wegen negativer Auswirkungen

auf den Wohnungsmarkt geäußert, wenn die Stadt Köln wie im Fall Widdersdorf beabsichtigt, selbst große Einfamilienhausgebiete auszuweisen.

Im Rahmen des Regionale-2010-Modellprojekts „Interkommunale integrierte Raum-analyse“ (IIRA) wurden bereits Eignung und möglicher Umfang zusätzlicher Neubauflächen im Verflechtungsraum der westlich an Köln angrenzenden Gemeinden ermittelt und auf mögliche Interessenskonflikte hin untersucht. Diese Kooperation soll mit einer Fachkonferenz am 21. Januar 2010 vertieft und verstetigt werden. Es besteht die Absicht, zu wichtigen Fragen der regionalen Zusammenarbeit Arbeitsgruppen zu gründen, die sich in stetigen Abständen austauschen. In diesem Rahmen könnten zukünftig z. B. eine regionale Wohnungsmarktanalyse und darauf aufbauende Strategien vereinbart werden.

Von Seiten der Verwaltung ist vorgesehen, in Gespräche mit den Umlandgemeinden einzutreten mit dem Ziel, die Möglichkeiten und die Kooperationsbereitschaft für eine regional abgestimmte Wohnungsmarktpolitik und ein stärkeres Engagement der Umlandgemeinden im geförderten Wohnungsbau zu ermitteln.

## **C Ausblick: Auf dem Weg zum „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“**

Der Rat der Stadt Köln hat am 20.07.2004 den Wohnungsgesamtplan Köln und am 29.01.2008 das Wohnungsbauprogramm 2015 beschlossen. Der Wohnungsgesamtplan enthält die strategischen Zielsetzungen und Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik sowie das Mengengerüst der zu schaffenden Wohneinheiten und bildet damit den Handlungsrahmen der städtischen Wohnungspolitik. Die Umsetzung des Wohnungsgesamtplans erfolgt im Wohnungsbauprogramm. Es befasst sich schwerpunktmäßig vor allem mit der bedarfsgerechten Bereitstellung von baureifen Flächen und der Förderung zukunftsweisender Bau- und Wohnformen in Pilotprojekten sowie der Mobilisierung von Baulücken.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Wohnungsgesamtplan mit dem Wohnungsbauprogramm zu einem „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ zusammenzuführen. Das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ wird aus mehreren eigenständigen Modulen bestehen, die aber in einem konzeptionell-strategischen Zusammenhang stehen. Mit dieser Konstruktion soll vor dem Hintergrund der sich schnell verändernden Rahmenbedingungen ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet werden.

Nach den bisherigen Überlegungen der Verwaltung wird das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ folgende Module enthalten:

- Beschreibung und Bewertung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt
- Festlegung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Strategien als programmatischer Rahmen
- Umsetzung der wohnungspolitischen Leitlinien und Festlegung konkreter Maßnahmen.

Mit dem Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ hat die Verwaltung den ersten Baustein des Stadtentwicklungskonzepts vorgelegt und eine der zentralen Herausforderungen der künftigen Kölner Wohnungspolitik aufgegriffen. Vor dem Hintergrund der Wechselwirkungen und Rückkopplungen zwischen den Teilmärkten stehen nun eine aktuelle Untersuchung und Bewertung der Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten an. In diesem Zusammenhang kann auf die Vorarbeiten dieses Konzepts zurückgegriffen werden. Überdies wird die Verwaltung im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ die künftig erforderliche stärkere Ausrichtung auf den Wohnungsbestand und die Entwicklungen im Innenbereich bearbeiten.

Die Neukonzeptionierung eines „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ hat auch einen förderpolitischen Hintergrund: Das Land NRW erwartet, dass die Kommunen kommunale Handlungskonzepte zum Thema „Wohnen“ aufstellen. Diese sollen umsetzungsorientiert die lokalen Gegebenheiten berücksichtigen und Aussagen zur bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung, zur Wohnungsmarktentwicklung, zur Zielsetzung, zu Strategien und zur Position der örtlichen Wohnungsmarktanbieter enthalten.

Diese kommunalen Handlungskonzepte „Wohnen“ sind 2009 erstmals Fördervoraussetzung in einem Teilbereich der Wohnraumförderung geworden. Neben der Regelförderung hat das Land die Förderung zusätzlicher, aus entsprechenden Handlungskonzepten abgeleiteter Maßnahmen in Aussicht gestellt. Dies können z. B. Vorhaben mit besonderem Zielgruppenbezug oder die Umsetzung integrierter Strategien zur Aufwertung von Wohnquartieren sein. Um von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen zu können, wird sich die Verwaltung bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts auch an den entsprechenden Vorgaben des Landes orientieren.

Wegen der komplexen Aufgabenstellung und dem Erfordernis externer Unterstützung soll nach Sicherstellung der Finanzierung ein Auftrag an einen Gutachter mit entsprechenden fachlichen Kompetenzen und Erfahrungen vergeben werden. Die Verwaltung wird in regelmäßigen Abständen über den Sachstand informieren. Nach der Fertigstellung der einzelnen Module des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen werden diese dem Rat jeweils zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

## D Anhang

Projekt	Kurzbeschreibung	Thematischer Bezug
<b>Auswahl von Fachkonzepten mit übergeordneter gesamtstädtischer Bedeutung</b>		
<b>Handlungskonzept Demografischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auftrag (Ratsbeschluss 29.08.2006) an die Verwaltung, "Grundlagen für ein Handlungskonzept zu den Auswirkungen des demografischen Wandels in Köln zu erarbeiten"</li> <li>▪ gegenwärtig in politischer Beratung</li> <li>▪ enthält u. a. Prognosen zu der künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (kleinräumig) in Köln</li> <li>▪ der Bericht wird ergänzt durch eine Demographie-Umfrage und durch eine Integrationsumfrage zur Erfassung der Einstellungen und Erwartungen der Kölner Bevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Kapitel Wohnen: Differenzierung der prognostizierten Einwohnerveränderungen nach Altersgruppen</li> <li>▪ In Verbindung mit der Wohnmobilität der jeweiligen Bevölkerungsgruppen: Ableitung von Aussagen zu den Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf</li> <li>▪ Formulierung von Handlungsbedarfen zur Stärkung von bestimmten Marktsegmenten wie dem preiswerten Wohnen und zur Förderung bestimmter alternativer Wohnformen</li> </ul> <p>Die Daten aus dem Handlungskonzept sind in die Faktenanalyse eingeflossen.</p>
<b>Handlungskonzept Sozialraumorientierte Hilfsangebote in Köln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ziel: Verbesserung der Lebensbedingungen der Bewohner in inzwischen elf Sozialraumgebieten in Köln durch die Optimierung der Kooperation der Stadt mit freien Trägern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung von präventiven Angeboten zur Vermeidung oder zur Reduzierung von Segregationsprozessen,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung seit 2006</li> </ul>	<p>etwa durch Kooperation mit Schulen, Kirchen, Polizei, der ARGE, Vereinen und mit Wohnungsgesellschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzentration der öffentlichen Mittel auf diejenigen Wohnviertel mit einer besonderen sozialen Belastung</li> <li>▪ Ausrichtung der Offerten an den tatsächlichen Bedarfen der Bewohner</li> </ul>
<b>Handlungskonzept gegen Kinderarmut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „2007 - Europäisches Jahr der Chancengleichheit - Handlungskonzept gegen die Folgen der Kinderarmut in Köln“</li> <li>▪ Hintergrund: Die Wohnsituation von Kindern aus einkommensschwachen Familien ist vielfach geprägt von beengten Wohnverhältnissen und unattraktiven Wohnlagen.</li> <li>▪ Vorurteile gegen Kinder mit schlechten Wohnverhältnissen erschweren ihnen den Kontakt außerhalb ihrer Siedlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung der Wohnsituation für benachteiligte Familien, um bislang gehemmte Entwicklungsperspektiven betroffener Kinder zu öffnen</li> <li>▪ Armut kann zu einer Ausgrenzung der Familien vom Wohnungsmarkt und somit zu Obdachlosigkeit führen</li> <li>▪ Zielsetzung: Ausweitung des Angebots an öffentlich geförderten Mietwohnungen</li> </ul>
<b>Handlungskonzept Behindertenpolitik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Titel „Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für alle“</li> <li>▪ Ziel: Verbesserung der Informationsgrundlagen über die Lebenssituation der Menschen mit Behinderungen</li> <li>▪ Auf dieser Basis: Herausarbeiten von Stärken und Schwä-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen: Beseitigung von Barrieren im Wohnungsbestand, zumal der Bedarf an kleinen und barrierearmen bzw. -freien Wohnungen steigen wird</li> </ul>



	<p>chen der bisherigen Kölner Behindertenpolitik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ableitung von Zielen und Maßnahmen als Leitfaden einer koordinierten und zielorientierten künftigen Behindertenpolitik</li> </ul>	<p>und den Menschen nur durch Umrüstung der Bestandswohnungen und Anpassungen im Wohnumfeld der gewünschte Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht werden kann</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor dem Hintergrund des unzureichenden Angebots preisgünstiger seniorengerechter Wohnungen: Erfordernis der Angebotsausweitung in diesem Segment, Feststellung eines Handlungsbedarfs beim Aus- und Aufbau alternativer Wohnformen (wie z. B. dem Mehrgenerationenwohnen)</li> </ul>
<b>Integrationskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines Integrationskonzepts durch das Interkulturelle Referat</li> <li>▪ Beschreibung von Grundlagen, Leitlinien, Zielsetzungen und Verfahren zur Förderung von Integration in allen relevanten stadtpolitischen Handlungsbereichen mit dem Ziel der sinnvollen Vernetzung der Integrationsarbeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AG Wohnen (Vertreter der Verwaltung, Bürgerschaft und verschiedener Institutionen) fokussiert sich u. a. auf die „Wohnpolitik“, „Wohnsituation und Nachbarschaft“ und „Stadtteilarbeit“</li> <li>▪ Erhebung und Bewertung des Status Quo aus verschiedenen Perspektiven</li> <li>▪ Ableitung von Maßnahmen</li> </ul>
<b>Einzelhandelskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts, das der Verwaltung, Politik, dem Einzelhandel, den Investoren und Eigentümern als verbindliche Planungsgrundlage dienen soll</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezirks-, Stadtteil- und Stadtviertelzentren als Kristallisationspunkte der städtischen Struktur und Entwicklung</li> </ul>

	<p>und in dem Handlungsansätze für die Zentren aufgezeigt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hintergrund: Einzelhandel mit Leitfunktion für die Ausbildung und Stabilität der Haupt- und Nebenzentren, Strukturwandel im Einzelhandel führt jedoch teilweise zur Verlagerung an autogerechte Standorte außerhalb der Wohngebiete</li> <li>▪ Als erstes Gutachten zum Einzelhandelskonzept hat die Verwaltung im August 2008 den Pre-Test-Bericht Mülheim vorgelegt. Die Berichte der beauftragten Gutachter sollen im zweiten Halbjahr 2009 der Politik vorgelegt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedeutung dieser Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und sozialen Einrichtungen und ihrer integrierten Lage inmitten der Wohnviertel als Orte der Begegnung und Kommunikation und Mittelpunkte des öffentlichen und kulturellen Stadtlebens</li> <li>▪ Abwärtsspiralen als Folge u. a. von Kaufkraftrückgang, selektiver Abwanderung und einem Bedeutungsverlust der Geschäftsstraßen durch trading down-Prozesse und Leerstände können im Extremfall sozial benachteiligte Viertel hinterlassen.</li> <li>▪ Gut erreichbare und vielseitige Einzelhandelsangebote tragen zur Attraktivität und Stabilisierung der Wohnviertel durch eine Erhöhung der Tragfähigkeit und Integrationsfähigkeit für einen Bevölkerungsmix unterschiedlicher Einkommensgruppen bei</li> </ul>
--	---	--

<b>Auswahl von teilträumlichen Planungskonzeptionen mit fachlichem Bezug</b>		
<p><b>MÜLHEIM 2020</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Strukturförderprogramm MÜLHEIM 2020 mit einem Fördervolumen von rund 40 Millionen Euro</li> <li>▪ Umsetzung von Projekten und Maßnahmen in den Handlungsfeldern Bildung, lokale Ökonomie und Städtebau</li> <li>▪ Integrierter Handlungsansatz, in Anknüpfung an das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ in Kalk und Mülheim</li> <li>▪ Die darin in den vorangegangenen Jahren getätigten Investitionen bieten eine solide Basis für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts MÜLHEIM 2020.</li> <li>▪ Ziel von MÜLHEIM 2020: u. a. Reduzierung von verschiedenen Sozialindikatoren wie Arbeitslosigkeit, fehlende Bildungsabschlüsse etc. während des Programmzeitraums bis 2015 auf das städtische Durchschnittsniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung des Stadtteils Köln-Mülheim als Sanierungsgebiet bereits in den 1980er Jahren, um den städtebaulichen Herausforderungen und den ökonomischen wie sozialen Schieflagen im Stadtteil zu begegnen</li> <li>▪ ab 1982: Stabilisierung der Wohnsituation in Mülheim-Nord und -Süd, u. a. durch die Schaffung neuer öffentlich geförderter Wohnungen und durch Modernisierungen bestehender Wohnungen in weiten Teilen (1986-2008: Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von über 120 Millionen Euro)</li> <li>▪ Aufgrund der inzwischen überwiegend zufriedenstellenden Wohnsituation im Programmgebiet liegt der Fokus der künftigen Maßnahmen vorrangig auf der Beseitigung von sozialen Problemen (z. B. im arbeitsmarkt- und bildungspolitischen Bereich).</li> </ul>

<p><b>Sanierungsgebiet Finkenberg</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgangssituation: seit einigen Jahren zu beobachtender verstärkter Abwärtstrend in Finkenberg u. a. wegen der vorhandenen strukturellen Defizite wie der nicht mehr zeitgemäßen Architektur der 1960er und 1970er Jahre, einem Instandhaltungsstau einiger Liegenschaften und damit verbundenen häufigen Vandalismusschäden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ umfassende Modernisierung der vernachlässigten Gebäudesubstanz in Verbindung mit einem flächendeckenden Belegungskonzept als Voraussetzung der gewünschten Stabilisierung des Quartiers bzw. der dortigen Bevölkerungsstruktur</li> <li>▪ Förderung der Modernisierung der Geschosswohnungen in privatem Eigentum mit zuschussbasierten Investitionsanreizen, um über eine Verbesserung der Wohnungen und Wohnumfelder die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit zu erhöhen</li> <li>▪ Imageverbesserung in der Außenwahrnehmung; Erhöhung der Identifikation der Bewohner mit Finkenberg</li> </ul>
<p><b>Sanierungsgebiet Bocklemünd/Mengenich</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großsiedlung mit derzeit über 11.000 Einwohnern, errichtet Ende der 1960er Jahre mit dem Ziel der Versorgung einkommensschwächerer bzw. kinderreicher Bevölkerungskreise mit günstig finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen</li> <li>▪ Bei Sanierungsbeginn war das Quartier durch mangelnde Instandhaltung erkennbar heruntergewirtschaftet und wies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angestoßen durch die Vorbereiteten Untersuchungen von 1999 haben zwischenzeitlich alle im Sanierungsgebiet vertretenen Wohnungsgesellschaften große Teile ihrer Bestände modernisiert, die Eingangsbereiche ihrer Häuser aufgewertet und mit Hil-</li> </ul>

	<p>deutliche Merkmalen eines sozialen Brennpunkts auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untypisch war ein noch relativ hoher Anteil langjähriger Mieter (zum Teil seit Erstbezug), die das soziale Gefüge stabilisierten und deshalb, unterstützt durch die Aussetzung der Fehlbelegungs-Abgabe, im Fokus der Modernisierungsstrategien der Wohnungsgesellschaften standen.</li> </ul>	<p>fe von Zuschüssen aus der Städtebauförderung das Wohnumfeld erneuert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ziel: Erhalt preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Mieter</li> <li>▪ Die Modernisierung der Sozialwohnungen wurde erst durch die Öffnung der Modernisierungsförderung des Landes NRW auch für nach dem Jahr 1960 errichtete Wohngebäude ermöglicht, dadurch: (Beinahe-)Kompensation der modernisierungsbedingten Erhöhung der Kaltmieten durch eine Reduzierung der Nebenkosten, so dass kein Haushalt aus Kostengründen umziehen musste.</li> <li>▪ zudem: Umbau zu einer Solarsiedlung im Bestand (Vorzeigeprojekt in den Bereichen Energiesparen, rationelle Energieverwendung und Nutzung regenerativer Energiequellen)</li> </ul>
--	--	---

<p><b>Immobilienstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg (HID)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beteiligung an dem vom NRW-Bauministerium initiierten Modellvorhaben „Housing Improvement Districts (HID) – wohnbezogene Immobilienstandortgemeinschaften“<sup>23</sup></li> <li>▪ Kölner Modellgebiet um die Taunusstraße in dem vom Strukturwandel betroffenen Humboldt-Gremberg. geprägt durch drei- und viergeschossige Blockrandbebauung mit vorrangig gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen</li> <li>▪ Neben den wohnbezogenen Maßnahmen soll u. a. durch die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums (z. B. durch mehr Sicherheit und Sauberkeit) perspektivisch auch wieder hochwertiger Handel etabliert werden.</li> <li>▪ Erfahrungen nach rund eineinhalb Jahren Projektlaufzeit: aufgrund des hohen Drucks auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist es schwierig, über einen kleineren Kreis sehr engagierter Eigentümer hinaus, den Vorteil konzertierter Aktionen an die große Gemeinschaft privater Eigentümer heranzutragen<sup>24</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Wohnqualität bzw. der Wohnstandortattraktivität des Viertels</li> <li>▪ nach Durchführung einiger Eigentümersammlungen: Bildung einer Kerngruppe, um in Anknüpfung an die in einer schriftlichen Eigentümerbefragung ermittelten Schwächen des Quartiers Maßnahmen zur Vorbereitung und Steuerung einer lang-samen Aufwertung zu erarbeiten</li> <li>▪ u. a. Aufbau einer (ehrenamtlichen) qualifizierten Eigentümerberatung etwa zu Fragen der systematischen Bestandsbewirtschaftung (Modernisierung, Steigerung der Sauberkeit in Gebäuden und im Wohnumfeld etc.) sowie zu diesbezüglich nutzbaren öffentlichen Fördermöglichkeiten</li> </ul>
--	---	--

<sup>23</sup> Das Modellvorhaben geht zurück auf das am 04.06.2008 vom Landtag beschlossene Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW), das der Förderung von Immobilienstandortgemeinschaften zur Stärkung oder Entwicklung von Innenstadtbereichen oder Stadtteilzentren dient. Um zu erproben, ob das Modell auch zur Aufwertung von Wohnquartieren geeignet ist, hat das Ministerium Pilotvorhaben – neben Köln auch in Dortmund und Wuppertal – initiiert.

<sup>24</sup> Da der Fortgang der Aktivitäten auch von der Begleitung durch die Stadt abhängt und um bewerten zu können, ob und unter welchen Voraussetzungen das ISG-Modell in anderen Quartieren implementiert werden kann, setzt sich die Verwaltung für eine Verlängerung des Projekts um zwei Jahre ein