

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	27.01.2014

**Geförderter Wohnungsbau im Stadtbezirk, gemeinsamer Antrag der Fraktionen Die Grünen und SPD in der Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen am 11.11.2013, TOP 8.1.2, AN/1252/2013 (einstimmig zugestimmt)**

Die Verwaltung wird gebeten zur ersten Sitzung der BV2 im Jahr 2014 einen Sachstandbericht über die aktuelle Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtbezirk zu geben.

Neben einer Darstellung wo derzeit wie viel geförderte Wohneinheiten entstehen, sollte die Verwaltung insbesondere aufzeigen, wie sich der Mietpreisspiegel sowie der Bestand an geförderten Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen in den letzten 20 Jahren entwickelt hat.

Ebenso wäre eine Darstellung über die Entwicklung des Anteils der Bevölkerung welcher ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hat wünschenswert.

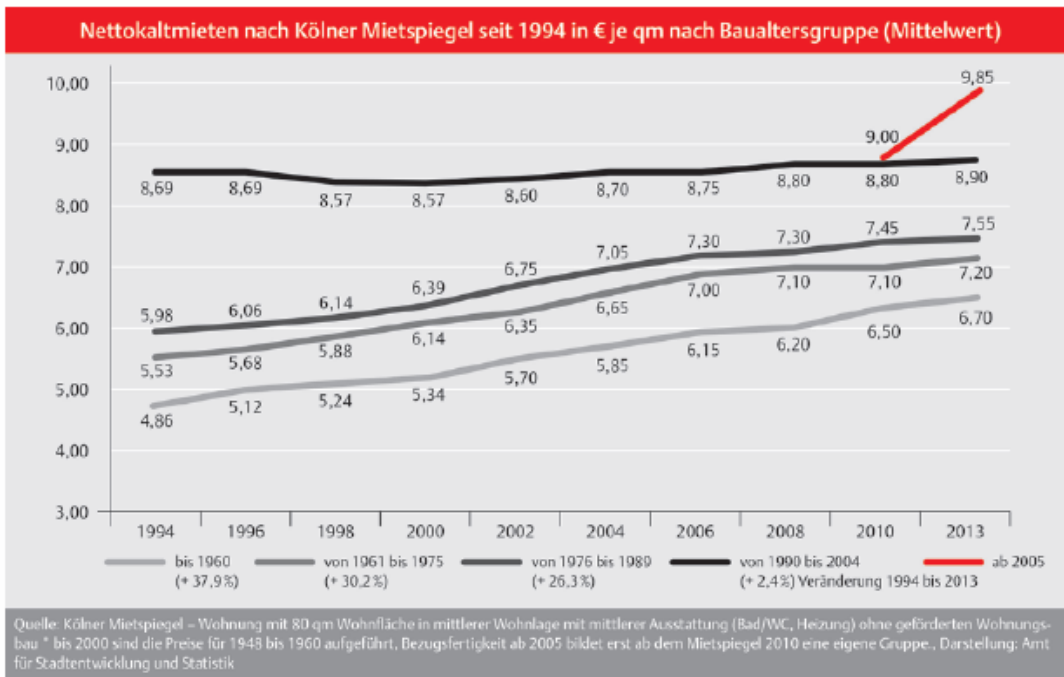
Antworten der Verwaltung:

1. Wo entstehen derzeit wie viele geförderte Wohneinheiten im Stadtbezirk?

Im Förderjahr 2012 wurden im Stadtteil Rodenkirchen 11 Mietwohnungen der Einkommensgruppe A und 11 Mietwohnung der Einkommensgruppe B neu gefördert. Im Förderjahr 2013 wurden im Stadtteil Zollstock 54 Wohnungen der Einkommensgruppe A (als Studenten-wohnheimplätze) neu gefördert.

2. Wie hat sich der Mietpreisspiegel in den einzelnen Stadtteilen in den letzten 20 Jahren entwickelt? Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Kölner Mietspiegel) bildet die Spannen der Nettokaltmieten für Wohnungen nach Bezugsfertigkeitsgruppen, Größen, Ausstattungsmerkmalen und Wohnlagen im Stadtgebiet Köln ab. Eine Darstellung auf Stadtbezirks- bzw. Statteilebene wird nicht vorgenommen.

Die Entwicklung seit 1994 ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



### 3. Wie hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen in den letzten 20 Jahren entwickelt?

Aus Tabelle 1 der **Anlage** ist ersichtlich, dass der Anteil der geförderten Mietwohnungen am 31.12.2012 im Stadtgebiet Köln bei 7,5 % lag (40.972 Wohnungen 1. Förderweg / Einkommensgruppe A). Im Stadtbezirk Rodenkirchen lag er bei 3,5 % (1.806 Wohnungen 1. Förderweg / Einkommensgruppe A). Über dem städtischen Durchschnitt liegt der Anteil im Stadtteil Raderberg (9,1 %); in den übrigen Stadtteilen liegt der Anteil -teilweise weit- unter dem städtischen Durchschnitt.

Der geförderte Mietwohnungsbestand schmilzt jährlich durch planmäßigen oder vorzeitigen Bindungswegfall weiter ab. Durch die Neuförderung kann der Bestandsverlust nicht kompensiert werden. Die Anzahl der aus der Bindung fallenden Wohnungen wird statistisch nicht aufbereitet.

Aus Tabelle 2 der **Anlage** geht hervor, dass im Stadtbezirk Rodenkirchen in den Jahren 1995 bis 2012 insgesamt 795 Mietwohnungen neu gefördert wurden (667 Wohnungen I. Förderweg / Einkommensgruppe A, 128 Wohnungen II. Förderweg / Einkommensgruppe B). Die Förderschwerpunkte lagen in den Stadtteilen Raderberg (282 Wohnungen) und Sürth (215 Wohnungen). Im gleichen Zeitraum wurden im Stadtgebiet Köln insgesamt 16.770 Mietwohnungen neu gefördert (12.773 Wohnungen I. Förderweg / Einkommensgruppe A, 3.997 Wohnungen II. Förderweg / Einkommensgruppe B). Die Bestandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen des Bezirks seit 1998 ist in den Tabellen 3 - 7 der **Anlage** abgebildet.

### 4. Darstellung über die Entwicklung des Anteils der Bevölkerung welcher ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hat.

Die Verwaltung hat bislang zweimal eine Abschätzung des Anteils der Wohnberechtigten in Köln vorgenommen. Eine Abschätzung auf Stadtbezirks- bzw. Stadtteilebene existiert nicht. Die Verteilung wird aber je nach Sozialstruktur durchaus unterschiedlich sein.

Die erste Abschätzung wurde veröffentlicht in:

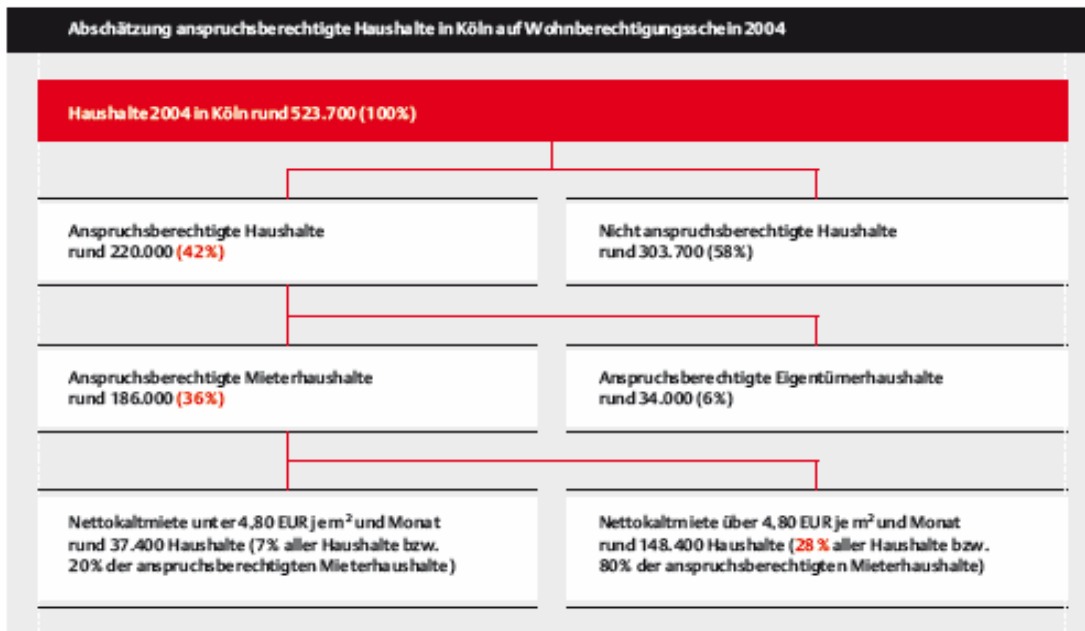
Kölner Statistische Nachrichten 6/2009 **Preiswerter Wohnraum in Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik**

Auszug

#### Bedarfsabschätzung

Einer von mehreren möglichen Bedarfsindikatoren ist die Anzahl der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Verwaltung hat auf Basis der Daten aus dem Kommunalen Mikrozensus 2004 eine Abschätzung der Anzahl bzw. des Anteils der WBS-Berechtigten in Köln vorgenommen. Nach den überschlüssigen Berechnungen belief sich die Anzahl von Haushalten in Köln, die im Jahr 2004 grundsätzlich zum

Bezug einer Sozialwohnung berechtigt waren, auf rund 220.000. Dies entsprach einem Anteil von 42 Prozent an allen Kölner Haushalten (rund 523.700). Somit war nach den Vorgaben des Landes ein relativ hoher Anteil der Kölner Bevölkerung sozialwohnungsberechtigt. Es handelt sich hier nicht um Randgruppen. Nach der Bereinigung um die Zahl von Eigentümerhaushalten, die in aller Regel nicht zu den potenziellen Bedarfsträgern von Sozialmietwohnungen zählen, verbleiben rund 186.000 Mieterhaushalte mit WBS-Anspruch, was einem Anteil von 36 Prozent an allen Kölner Haushalten entspricht. Dieser Wert gibt Aufschluss über die Höhe bzw. den Anteil der grundsätzlich Anspruchsberechtigten, sagt jedoch nichts über den tatsächlichen Bedarf aus. Hierzu ist ein Abgleich mit der tatsächlichen Wohnraumversorgung erforderlich: Deshalb ist ebenfalls auf Basis des Mikrozensus 2004 ermittelt worden, von wie vielen Haushalten ein höherer Mietpreis als der Bewilligungsmietpreis geförderter Typ A-Wohnungen in Höhe von seinerzeit 4,80 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt gezahlt worden ist.



Eine -nicht veröffentlichte- Neuabschätzung durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf der Grundlage der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“ 2009 ergab unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen 2009 einen Anteil der anspruchsberechtigten Haushalte von rund 45 % (Mieterhaushalte: rd. 38 % aller Haushalte, Eigentümerhaushalte: rd. 7 % aller Haushalte).

Die Verwaltung hat den Ausschuss für Soziales und Senioren sowie den Stadtentwicklungsausschuss in der Sachstandsmitteilung zur Umsetzung des Handlungskonzepts Preiswerter Wohnungsbau Anfang 2011 (Vorlage-Nr. 0396/2011) hierzu auf folgendes hingewiesen:

„An den Gründen, die zur Herbeiführung des Beschlusses vom 02.02.2010 geführt haben, hat sich nichts geändert. Im Gegenteil ist der Bedarf weiter angestiegen. Wurde bei der Beschlussfassung zum Handlungskonzept Anfang 2010 noch von einer Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte von 42 % (Datenbasis 2004) ausgegangen, hat sich dieser Wert nach aktueller Auswertung der Bürgerumfrage zum demografischen Wandel 2009 auf 45 % erhöht. Der Anteil der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte beläuft sich auf 38 %. Davon ist der überwiegende Teil (86 % der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte) derzeit mit einer Nettokaltniete von mehr als 5,10 €/m<sup>2</sup>/Monat belastet.“

#### Anlage Tabellenteil