

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	10.04.2008	
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2008	
Ausschuss Bauen und Wohnen	19.05.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsord-
nung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Ge-
schäftsordnung

Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot in Köln

Die gemeinsame Anfrage der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren am 10.01.2008 beantwortet die Verwaltung wie folgt:

I) Generationenübergreifendes Wohnen

Frage 1. Wie ist der derzeitige Sachstand und wie müssen diese Planungen ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden?

Grundlage ist nach wie vor das vom Ausschuss für Bauen und Wohnen beschlossene Konzept. Es ist beabsichtigt, die Projektmoderation -befristet- auch auf die Zeit nach Bezug der Wohnungen auszudehnen. Die mögliche maximale Fördersumme von 10.000 EUR wird dadurch nicht erhöht. Der Beschluss zum Konzept steht dem nicht entgegen.

Im Sachstand bitten wir auch darzustellen,

a) wie viele Wohnungseinheiten in Köln bereits im sog. Generationsübergreifenden Wohnen existieren

In Köln gibt es bereits sechs bei der städtischen Informationsstelle für Kölner Wohnprojekte registrierte Mehrgenerationen-Wohnprojekte. Drei dieser Projekte wurden unter anderem mit Mitteln des Landes gefördert. Hier sind auch oder ausschließlich Wohnungen in den Fördergruppen A und B entstanden. Bei den übrigen drei Projekten handelt es sich um reine Eigentümergemeinschaften. Insgesamt ergibt sich eine Anzahl von 81 Wohneinheiten im geförderten bzw. gemischten (gefördert

und freifinanziert) Mietwohnungsbau. Im Bereich der Eigentümergemeinschaften sind derzeit ca. 100 Wohneinheiten als Bestandteil von Mehrgenerationenprojekten verzeichnet. Da sich immer wieder neue Vereinsmitglieder dem Projekt des Wohnparks Junkersdorf aus dem schon vorhandenen Bestand heraus mit dem Ziel gegenseitiger Unterstützung anschließen, kann die Zahl der zusammengeschlossenen Wohneinheiten nur geschätzt werden (hier angesetzt mit ca. 50 Wohneinheiten).

b) und welche Grundstücke die Stadt vergeben hat bzw. vergeben wird.

Nachdem in Köln bereits Projekte mit einem generationsübergreifenden Ansatz entstanden sind (z.B. das Haus Mobile in Köln-Weidenpesch auf einem ehemaligen städt. Grundstück), wurden auf der Grundlage der aktuellen Beschlussfassung zwei weitere geeignete städtische Grundstücke für diese Nutzung angeboten. Es handelt sich hierbei um die Standorte an der Nürnberger Straße in Köln-Höhenberg und Auf dem Sandberg in Köln-Poll. Vorgehen ist an der Nürnberger Straße die Errichtung von rd. 20 und Auf dem Sandberg von rd. 12 Wohneinheiten. Zwischenzeitlich konnten die Reservierungsvereinbarungen für beide Grundstücke mit dem vom Liegenschaftsausschuss benannten Bewerber abgeschlossen werden. Nach Abschluss der nunmehr anhängigen Zusammenstellung der Bewohnergruppe wird dann der Verkaufsbeschluss eingeholt. Mit dem nunmehr vorliegenden Konzept sollen weitere Projekte in Köln initiiert werden.

Frage 2. Welche Investoren sind eigenständig aktiv geworden?

Bisher sind bis auf die GWG Ehrenfeld, die in der Jakob-Schupp-Straße in Ehrenfeld ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt umgesetzt hat, nur private Investoren diesbezüglich in Köln tätig geworden.

II) Andere Formen des Wohnens im Alter für Menschen mit Behinderungen

Frage 1 Wie entwickeln sich die Bedarfe unter Einbeziehung der Bedarfe für behinderte Menschen außerhalb des Seniorenalters und der Menschen ohne Pflegestufe? Wie ist der aktuelle Stand der Planungen? Wir bitten, auch Mischformen zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Zahl der Schwerbehinderten in Köln seit 1989 ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Danach gab es im Jahr 2005 insgesamt rd. 77.900 Schwerbehinderte. Im Seniorenalter (65 Jahre und älter) lag die Zahl der Schwerbehinderten bei rd. 42.200 Personen. Außerhalb dieses Alters betrug die Zahl der Schwerbehinderten rd. 35.700, was einem Anteil von rd. 46 Prozent entspricht. Zu der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung liegen keine Erkenntnisse vor.

Tabelle: Schwerbehinderte nach Alter seit 1989

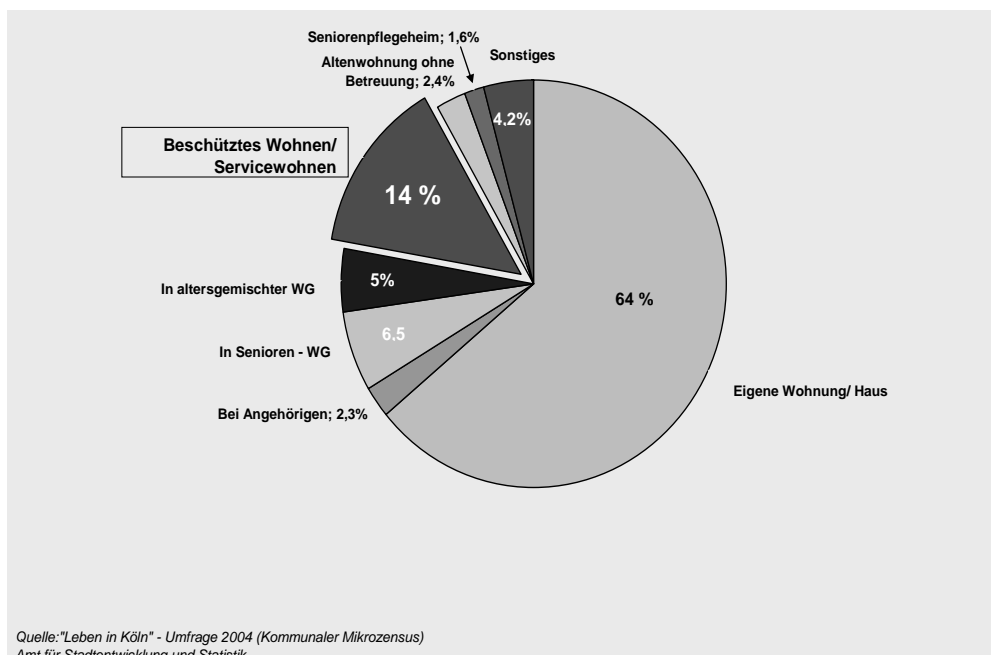
Jahr *	Schwerbe- hinderte insgesamt	davon im Alter von ... bis ... Jahren					
		0 - 14	15 - 24	25 - 44	45 - 54	55 - 64	65 und älter
1989	89.109	1.197	1.776	7.407	11.644	23.697	43.388
1991	90.701	1.273	1.571	7.987	11.116	23.285	45.469
1993	91.711	1.286	1.334	8.289	10.416	22.749	47.637
1995	89.079	1.354	1.189	8.251	9.243	22.094	46.948
1997	87.363	1.489	1.196	8.222	8.626	21.329	46.501
1999	81.016	1.457	1.116	7.675	7.703	18.847	44.218
2001	80.647	1.516	1.264	7.731	8.200	18.155	43.781
2003	76.301	1.517	1.372	7.741	8.240	16.933	40.498
2005	77.862	1.520	1.482	7.830	8.696	16.176	42.158
in %							
1989	100	1,3	2,0	8,3	13,1	26,6	48,7
1991	100	1,4	1,7	8,8	12,3	25,7	50,1
1993	100	1,4	1,5	9,0	11,4	24,8	51,9
1995	100	1,5	1,3	9,3	10,4	24,8	52,7
1997	100	1,7	1,4	9,4	9,9	24,4	53,2
1999	100	1,8	1,4	9,5	9,5	23,3	54,6
2001	100	1,9	1,6	9,6	10,2	22,5	54,3
2003	100	2,0	1,8	10,1	10,8	22,2	53,1
2005	100	2,0	1,9	10,1	11,2	20,8	54,1

* wird alle 2 Jahre ausgewiesen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Einschätzungen zum Nachfragepotenzial nach Betreutem Wohnen/ Servicewohnen lassen sich aus der „Leben in Köln“ - Umfrage ermitteln, die letztmalig im Jahr 2004 durchgeführt wurde. Im Rahmen der repräsentativen Umfrage sind Kölner Bürger und Bürgerinnen danach befragt worden, wie sie im Alter wohnen möchten. Danach haben 14% aller Befragten den Wunsch, **im Alter** in der Form des „beschützten Wohnens/ Servicewohnens“ zu wohnen.

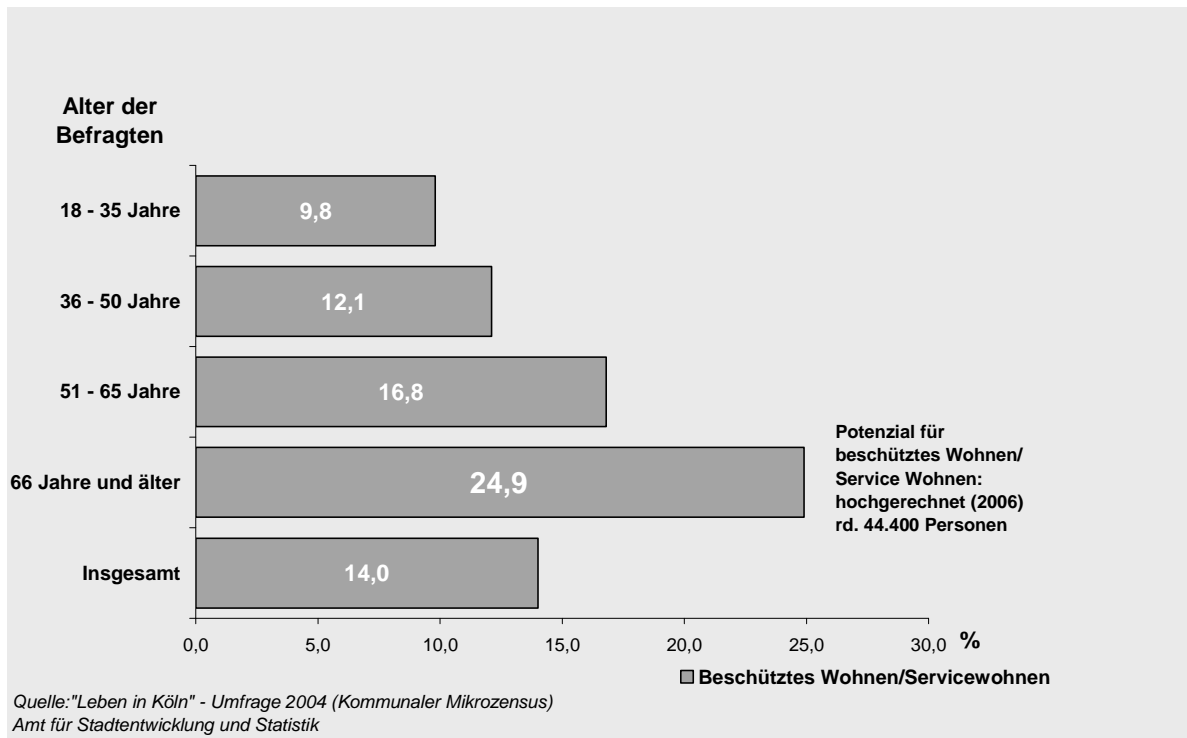
Grafik 1: Nachfragepotenzial „Beschütztes Wohnen/ Servicewohnen“ in Köln im Vergleich zu anderen Wohnformen im Alter



Maßgeblich für die tatsächliche Einschätzung des Nachfragepotenzials für eine „beschützte Wohnung/ Wohnung mit Service-Einrichtungen“ im Alter ist der Wunsch älterer Menschen als Nachfrager nach dieser Wohnform. Bei den Senioren (66 Jahre und älter) wird diese

Wohnform von rd. einem Viertel (24,9 %) präferiert. Hochgerechnet auf die Personen in Köln, die Ende 2006 älter als 66 Jahre waren, ergäbe sich ein Nachfragepotenzial von rd. 44.000 Personen.

Grafik 2: Nachfragepotenzial „Beschütztes Wohnen/ Servicewohnen“ in Köln nach Altersgruppen



Im Rahmen einer Untersuchung für „Neue Wohnung auch im Alter - Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft“ – veröffentlicht 1997 - ist InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum zu nahezu denselben Ergebnissen gekommen. Aus der Befragung von Mietern in Westdeutschland, älter als 55 Jahre zu vorstellbare Wohnformen für das Alter konnten sich danach 27,1 Prozent dieser befragten Gruppe vorstellen, im Alter in der Wohnform „Service-Wohnen“ zu leben.

Aus dem Nachfrageverhalten der Bevölkerung haben sich in Zusammenarbeit mit Trägern von Hilfe- und Betreuungsleistungen sowie Wohnungsanbietern ambulante Wohngemeinschaften mit unterschiedlichen Konzepten für folgende Personengruppen etabliert oder befinden sich in der Bau- oder Planungsphase:

- Ältere pflegebedürftige Menschen (mit und ohne Demenz)
- Dauerbeatmete pflegebedürftige Menschen unabhängig vom Alter
- Ältere Menschen mit beginnendem Hilfebedarf (z.B. Hilfe im Haushalt ohne Pflege)
- Menschen mit geistiger Behinderung und Pflegebedarf
- Menschen mit psychischer Behinderung und Pflegebedarf
- Jüngere Menschen mit geistiger Behinderung ohne Pflegebedarf
- Jüngere Menschen mit psychischer Behinderung ohne Pflegebedarf

Der Trend für diese Form des Wohnens ist weiter steigend. Immer mehr Betroffene scheinen sich für die Wohngemeinschaften als sinnvollen Kompromiss zwischen eigenständigem Wohnen und stationärer Versorgung zu entscheiden. Erfreulicherweise stellen sich die Erbringer von Hilfe- und Wohnungsangeboten zunehmend auf diese Wohnform ein.

Bei der Umsetzung hat sich das vom Amt für Soziales und Senioren entwickelte Rahmen- und Finanzierungskonzept für Ambulante Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung in sofern bewährt, als dass die Wohnobjekte von den Projektbeteiligten bereits im Planungsstadium mit dem Amt für Soziales und Senioren abgestimmt

werden mit der Konsequenz, dass auch für Menschen im Sozialhilfebezug diese Wohnform wählbar wird.

Mit Stand Januar 2008 gibt es in Köln folgende Angebote.

Ambulante Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen: 6 für insgesamt 54 Mieterinnen /Mieter, zudem sind 5 für insgesamt 41 Menschen im Bau bzw. in Planung.

Ambulante Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung: 6 für insgesamt 20 Mieterinnen /Mieter, zudem sind 9 für insgesamt 46 Menschen in Planung bzw. im Bau.

Laufend gehen neue Projektanträge ein.

Frage 2. Welche Träger sind beteiligt?

Bei der Realisierung von ambulanten Wohngemeinschaften sind grundsätzlich beteiligt:

- Der jeweilige Anbieter des Wohnraums
- Der primäre Anbieter von Hilfe- und Betreuungsleistungen unter der Maßgabe der Wahlfreiheit des späteren Bewohners
- Projektentwickler zur Berücksichtigung von Bewohnerinteressen

Frage 3. Sind die Formen städtischer Information und Beratung von Investoren und sozialen Trägern ausreichend und zielgenau?

Wie an der Vielfalt und Vielzahl der zu Frage 1 aufgeführten Angebote ersichtlich ist, geht das Amt für Soziales und Senioren sehr individuell auf die Anliegen der jeweiligen Zielgruppen und die Konzeptideen der Akteure ein. Nur durch gezielte und passgenaue Beratung zum jeweiligen Wohnprojekt kann eine tragfähige Basis für eine erfolgreiche Umsetzung und damit die Zufriedenheit der späteren Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden.

Die Umsetzung der bisherigen Projekte hat offensichtlich Multiplikatorenfunktionen gehabt, da die Anzahl der unterschiedlichen Akteure zugenommen hat und als vielfältig bezeichnet werden kann.

Frage 4. Welche Wohnungsunternehmen außerhalb der GAG engagieren sich in diesem Bereich?

Neben der GAG sind inzwischen weitere Wohnungsbaugesellschaften interessiert und stellen Wohnraum für ambulante Wohngemeinschaften zur Verfügung. Daneben treten Privatpersonen, Tochtergesellschaften von Trägern der Behindertenhilfe und kirchliche Organisationen als Vermieter auf.

III) Barrierefreie Wohnungen

Frage 1. Mit welchem Kostenaufwand und in welchem Umfang kann im Neubaubereich Barrierefreiheit in den Wohnungen auch außerhalb des Erdgeschosses erreicht werden? Wie können die nötigen Aufzüge zur optimalen Zugänglichkeit barrierefreier Wohnungen in den Stockwerken 1 - 4 ermöglicht und finanziert werden ohne die Miete unzumutbar hoch steigen zu lassen?

Wie der Mitteilung über das Ergebnis der sozialen Wohnraumförderung im Jahre 2007 zu entnehmen ist, werden 461 Wohnungen, das sind mehr als 55 %, durch Aufzüge erschlossen. Grund dürfte das Interesse der Investoren an einer langfristigen Konkurrenzfähigkeit ihrer Wohnungen sein. Auch im freifinanzierten Neubau ist der Anteil der durch Aufzüge erschlossenen Wohnungen sehr hoch. Genaue Zahlen liegen allerdings nicht vor. Daraus kann geschlossen werden, dass nicht die Investition selbst, die in der sozialen Wohnraumförderung mit max. 46.000 Euro Darlehn gefördert werden kann, das Problem ist. Problematisch sind vielmehr die höheren Betriebskosten (ca. 0,80 Euro qm/mtl.), die einkommensschwächere Haushalte zu zahlen haben, auch wenn sie nicht auf einen Aufzug angewiesen sind. Daher wurde von Mieterräten in Bereichen mit zu fördernden Wohnungen be-

reits die Forderung erhoben, geplante Aufzüge wegzulassen. Um hier einer Lösung näher zu kommen, wäre es sinnvoll, eine externe Untersuchung durchführen zu lassen mit dem Ziel, insbesondere die Aufzugs-Betriebskosten zu analysieren und zu minimieren.

Frage 2. Wie und in welchem Umfang können bestehende Wohnungen auch außerhalb des Erdgeschosses barrierefrei gemacht werden? Hat die Stadt ausreichende Kompetenzen und Ressourcen zur Beratung von Wohnungsgesellschaften und privaten Interessierten?

Bei bestehenden Wohnungen ist der Kostenaufwand für eine Nachrüstung deutlich höher. Er differiert in jedem Einzelfall. Selbst bei Erfüllen der Fördervoraussetzungen für Landesdarlehn bleibt eine Finanzierungslücke, die nach Schließung zu einer höheren Miete führt. Vermieter sind zu solchen Investitionen i.d.R. erst dann bereit, wenn sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt dazu zwingt. Dieser Zeitpunkt ist zumindest in Köln noch nicht absehbar. Ministerium, Wohnungsbauförderungsanstalt und Stadt haben auf diese Fördermöglichkeit hingewiesen, sodass Vermieter in jedem Einzelfall nach ausführlicher Beratung entscheiden können.

Frage 3. Vor dem Hintergrund, dass der demografische Wandel in Zukunft immer mehr barrierefreie Wohnungen erfordern wird, bitten wir die Entwicklung und die Prognose für barrierefreie Wohnungen darzustellen.

Dabei ist auf folgende Fragen besonders einzugehen:

a) Wie viele Menschen mit Behinderung bzw. körperlichen Beeinträchtigungen in den letzten Jahren barrierefreien Wohnraum gesucht haben (Entwicklung des Bedarfs)?

Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, wie hoch der Bedarf sowohl an „barrierefreien“ als auch an „behindertengerechten“ Wohnungen ist.

Lediglich im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines wird abgefragt, ob eine oder mehrere haushaltsangehörige Personen auf die ständige Benutzung eines Rollstuhles angewiesen sind. In den Jahren 2005 bis 2007 wurden 139, 134 bzw. 170 solche Anträge registriert. Aktuell wird von 100 wohnberechtigten Wohnungssuchenden eine geeignete Wohnung gesucht.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik führt zur Zeit im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsgesamtplans eine repräsentative Wanderungsmotivbefragung von Haushalten durch, die in den letzten Jahren aus Köln fortgezogen, nach Köln zugezogen bzw. innerhalb Kölns umgezogen sind. Aus der Befragung sollen Hinweise zu den jeweiligen Wanderungsentscheidungen ermittelt werden, um empirisch gestützte Nachfragegesichtspunkte bei der Fortschreibung des Wohnungsgesamtplans einfließen zu lassen. Unter anderem werden die Haushalte auch dazu befragt, welche Wohnform sie bei ihrer Wohnungs- / Haussuche bevorzugt haben. Hierzu gehört auch der Wunsch nach dem Wohnen in einer altengerechten Wohnung (barrierefrei; betreute Wohnung – bei Bedarf mit integrierten Dienstleistungen) bzw. in einer behindertengerechten Wohnung.

Ergebnisse der Befragung sollen Ende des II. Quartals/ Anfang des III. Quartals 2008 vorliegen. Hierüber wird dann entsprechend berichtet.

b) Wie sich das Angebot entwickelt hat bzw. noch entwickeln wird?

Zu der Entwicklung des Angebotes liegen keine Erkenntnisse vor.

In einer vorgesehenen Expertenbefragung der Verwaltung zum Wohnungsmarkt Köln soll jedoch ermittelt werden, in welchen Marktsegmenten – u.a. für barrierefreies Wohnen – aus

Sicht von Experten Wachstumspotential besteht. Sobald der Verwaltung hierzu Erkenntnisse aus der Expertenbefragung vorliegen, wird hierüber berichtet.

- c) Bis wann Versorgungslücken voraussichtlich geschlossen sein werden?

Versorgungslücken werden sowohl durch eine Angebotsausweitung als auch durch eine bessere Verteilung von barrierefreien Wohnungen geschlossen. Letztlich ist es aber eine Frage von privatwirtschaftlichem Engagement, derartige Lücken zu schließen. Hierauf kann die Verwaltung nur durch Förderangebote und guten Service versuchen Einfluss zu nehmen.

- d) Welche Initiativen in dem Bereich des preiswerten, aber nicht öffentlich geförderten Wohnungsbaus möglich sind?

Preiswerte, aber nicht geförderte Wohnungen haben oft keine gute Qualität. Wird die Qualität wesentlich verbessert, sei es durch energetische Nachrüstung, Barrierefreiheit oder andere Maßnahmen, wirkt sich dies auf die Miete aus, so dass seriös nicht mehr von preisgünstigen Wohnungen die Rede sein kann.