



# Wohnen in Köln

## Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2005/2006



## **Der Oberbürgermeister**

Amt für Wohnungswesen

Gestaltung, Grafik & Druck  
Amt für Wohnungswesen  
Jörg Vitt

Internet:  
[www.stadt-koeln.de/bol/wohnen](http://www.stadt-koeln.de/bol/wohnen)

Köln, Oktober 2007

Nachdruck nur unter Angabe der Quelle

## Vorwort

Der viel zitierte demografische Wandel erfordert gerade in Köln eine Neuausrichtung der öffentlichen Wohnraumförderung und der Bestandspflege. Dabei geht es nicht mehr darum, Wohnungen in Massen „aus dem Boden zu stampfen“, denn eine allgemeine Wohnungsnot gibt es glücklicherweise nicht mehr.

Nach allen Prognosen gehört Köln zu den wenigen Millionenstädten, die auch in den nächsten Jahrzehnten noch wachsen werden. Die Rhein- und Medienmetropole ist Oberzentrum einer Wirtschaftsregion mit rund drei Millionen Einwohnern. Köln braucht neue Wohnungen in allen Marktsegmenten.

Eingebettet in die Ziele des städtischen Wohnungsgesamtplanes und des Wohnungsbauprogramms werden die öffentliche Wohnraumförderung und die Bestandspflege einen hohen Stellenwert behalten. Denn mietpreisgünstiger Wohnraum ist bei insgesamt hohen Wohnkosten in Köln unbestreitbar knapp. Der weiter rückläufige Bestand an gefördertem Wohnraum wird alleine durch den Neubau von derzeit rund 1.000 preisgünstigen Wohnungen jährlich noch nicht vollständig kompensiert.

Bei begrenzten finanziellen Mitteln werden die Herausforderungen an Wohnungspolitik und Verwaltung vielfältiger. Deutlich verbessert werden muss das Wohnraumangebot für einkommensschwächere Familien mit Kindern, möglichst auch in der Form des Eigenheimes. Den Bedürfnissen der vielen älteren Menschen und der Menschen mit Behinderung nach neuen Wohnformen, vorzugsweise im eigenen Quartier, ist Rechnung zu tragen. Bei der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund hat die Wohnversorgung zentrale Bedeutung. Nicht zuletzt mit Blick auf die Altersversorgung behält die Bildung von Wohneigentum ihre Bedeutung.

Auch unter dem Druck steigender Energiekosten wollen immer mehr Privathaushalte und Investoren energiesparend bauen, umrüsten oder modernisieren. Sie möchten die Wohnkosten senken und die Umwelt entlasten. Ausgeweitet werden muss das Wohnraumangebot für Studentinnen und Studenten.

Wir werden uns diesen Aufgaben weiterhin mit großem Ehrgeiz und Verantwortungsbewusstsein stellen.

Herzlicher Dank gilt Herrn Werner Adams, der das Amt für Wohnungswesen bis März 2006 geleitet hat und Frau Carolin Krause als seiner Nachfolgerin bis April 2007. Beide haben wichtige Prozesse in Gang gesetzt, auf denen wir aufbauen können.

Aber auch unserer wichtigsten Partnerin, der Wohnungswirtschaft, gilt unser besonderer Dank.

Nur gemeinsam mit ihr wird es auch in Zukunft möglich sein, im Interesse unserer Kunden zu agieren.



Marlis Bredehorst  
Beigeordnete



Michael Schleicher  
Amtsleiter

Bevölkerungs- und Wohnungsdaten jeweils am 31.12. eines Jahres

Indikatoren	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einwohner	1.008.848	1.011.504	1.014.910	1.011.912	1.014.837	1.017.721	1.019.049	1.020.100	1.020.603	1.022.627	1.023.101	1.024.346
Haushalte	497.589	501.956	508.372	508.431	510.577	513.261	514.268	515.761	516.838	523.733	528.823	531.290
Bevölkerung in Haushalten	985.317	988.853	993.560	991.098	994.223	997.605	999.805	1.000.850	1.001.208	1.001.637	999.441	1.001.142
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,98	1,97	1,95	1,95	1,95	1,94	1,94	1,94	1,93	1,91	1,89	1,88
Wohnungen	493.885	498.425	503.986	508.916	514.688	518.530	519.617	521.652	523.852	526.798	528.693	530.961
WE in Ein-/Zweifamilienhäuser	85.877	86.307	86.902	87.401	88.322	89.056	89.583	90.289	90.774	91.651	92.225	92.824
Wohnfläche/Einwohner	35,09	34,50	34,80	35,26	35,61	35,83	35,94	36,11	36,30	36,51	36,69	36,89
Durchschnittliche Wohnfläche/WE	70,00	70,00	70,10	70,10	70,20	70,34	70,49	70,60	70,72	70,90	71,00	71,20
Baugenehmigungen	6.431	6.077	5.017	5.274	3.610	2.351	2.632	2.949	2.795	2.685	3.184	3.072
Fertigstellungen	4.581	4.681	5.672	5.008	6.084	3.909	2.122	2.831	2.491	3.267	2.306	2.881
Abgeschlossenheitsbescheinig.	5.198	5.290	5.508	6.739	5.412	5.159	5.128	4.269	5.062	5.255	4.285	4.735
Sozialwohnungen 1. Förderweg (einschließlich Eigenheimen)	84.815	77.871	74.699	71.213	68.493	67.466	66.337	64.482	62.573	59.279	56.346	52.354
Anteil der Sozialwohnungen in %	17,17	15,62	14,80	13,99	13,31	13,01	12,77	12,36	11,94	11,25	10,66	9,88
Bewilligung von Mietwohnungen	1.684	1.986	2.244	1.239	1.372	976	446	801	371	518	607	802
Bewilligung von Eigent.maßnahmen	105	69	99	98	111	147	221	269	293	348	320	274
Bewill. v. Mod. u. ESP-Maßnahmen	543	25	1.288	3.554	970	1.530	1.055	4	52	4	3	*266
Vermittlungsanträge (jährlich)	17.854	17.884	19.735	20.911	20.236	19.026	18.728	18.728	18.711	18.712	17.967	16.635
Vermittlungsanträge (Stichtag)	11.069	11.453	12.229	11.955	10.896	10.783	12.506	12.005	12.347	11.954	11.201	10.813
bezogene WE 1. Förderweg	6.517	6.054	7.742	7.215	6.427	5.988	5.760	4.997	5.225	5.166	5.078	4.656

\* Programm 2005 ausgelaufen statt-  
dessen ab 2006 Investive Bestandsförderung

Quelle: Amt für Wohnungswesen

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	1
<b>Bevölkerungs- und Wohnungsdaten</b>	3
<b>Investitionsklima</b>	8
• Neubau	8
<b>Das Wohnungsangebot</b>	8
• Wohnungsbestand	8
• Sozialwohnungen in Köln	9
• Verteilung auf Stadtbezirke	9
• Bautätigkeit	10
- In Köln	10
- NRW	10
• Flächenpotenziale für den Wohnungsbau	11
• Bodenrichtwerte	11
• Preisentwicklung für Einfamilienhausgrundstücke	12
<b>Die Wohnungsnachfrage</b>	13
• Einwohner und Haushalte in Köln	13
• Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	13
• Weitere Indikatoren	
Entwicklung der Beschäftigtenzahl	15
• Hartz-IV-Gesetzgebung	15
• Kaufkraft	15
• Nachfrage nach preisgünstigen (geförderten) Wohnungen	16
• Leerstände und Fluktuation	16
• Altersaufbau der Kölner Bevölkerung	17
• Antwort auf demografischen Wandel	17
• Barrierefreiheit	18
• Der Wohnungsbedarf	19

<b>Mieten</b>	20
• Mietbelastung	20
• Kölner Mietspiegel	21
- Erstellung und Fortschreibung	21
- Herausgeber	21
- Einfacher Mietspiegel	21
- Veränderungen zu 2004	24
• Mieten im geförderten Wohnungsbau	25
<b>Soziale Wohnraumförderung und Lärmschutz</b>	26
• Soziale Wohnraumförderung	26
• Grundlage der sozialen Wohnraumförderung	26
• Daten und Ziele aus dem Wohnungsbauprogramm NRW der Jahre 2005 + 2006	26
• Förderergebnisse Mietwohnungen	27
• Geförderte Mietwohnungen seit 1980	29
• Eingesetzte Mittel Land / Stadt	30
• Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze	31
• Fazit aus der Förderung von Mietwohnungen	31
• Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	32
• Gute Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien	32
• Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995	34
• Förderung der Wohnungsmodernisierung bzw. Investive Bestandsförderung	35
• Förderung mit Landesmitteln insgesamt	35
• Städtische Mittel	36
• Problem Lärm	36
• Problem Bonität	36
• In 2005 eingetretene wesentliche Veränderungen	37
• Eigenheimzulage	37
• Mittelzuteilung für 2006	37

• Grenzwerte für Abgasverluste	37
• Lärmsanierung	37
• Lärmvorsorge	38
<b>Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes / Wohnraumförderungsgesetzes und Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes</b>	<b>39</b>
• Bestands- und Besatzungskontrolle	39
• Verwaltungskostenerstattung	41
• Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen	41
• Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte	42
• Mietpreisbegrenzung in hochverdichteten Großsiedlungen	45
• Umwandlungen	45
• Abgeschlossenheitsbescheinigungen	46
• Umgewandelte öffentlich geförderte Wohnungen	46
• Kündigungssperrfristverordnung	47
• Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung	47
<b>Wohngeld</b>	<b>48</b>
• Sinn und Zweck	48
• Organisatorische Anbindung	48
• Finanzielle Auswirkungen	49
• Datenabgleich	50
• Ausblick	51
<b>Wohnungserhaltung und -pflege</b>	<b>51</b>
• Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	51
• Antragsverfahren	52
• Verstoßverfahren	54
• Mietpreiskontrolle	55



---

Mietpreisüberhöhung	55
Mietwucher	57
Wohnungsaufsicht	58
<b>Die Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen</b>	60
<b>Ausblick Wohnen in Köln 2007</b>	61
<b>Auszug aus der aktuellen Broschüre</b> <b>„Lebensräume schaffen -</b> <b>geförderter Wohnungsbau in Köln“</b>	61

## Investitionsklima

### Neubau

Es gibt Faktoren, die Investitionen sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Zunächst negative: Obwohl die jetzt zu bauenden Immobilien mit ihren hohen Qualitäten nicht die sind, die bei zurückgehender Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels nicht mehr marktgängig sind, macht sich zumindest Unsicherheit bei Investoren bemerkbar. Auch der Wegfall der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten ab 01.01.2006 macht Wohnungsbau weniger attraktiv. Dies wurde aufgrund der Finanzknappheit der öffentlichen Haushalte und des bundesweit weniger angespannten Wohnungsmarktes gegen die Interessen der Wohnungswirtschaft durchgesetzt. Nicht zu vergessen sind sichere, ertragreiche und weniger aufwendige andere Anlageformen sowie knappes und teures Bauland.

Dagegen begünstigen Aspekte wie Alterssicherung, Zinsniveau, moderat gestiegene Baukosten bis 2006 und ein hohes Mietniveau Investitionen in den Wohnungsbau schlechthin. Die Mehrwertsteuererhöhung ab 01.01.2007 hat im Jahre 2006 gewisse Vorzieheffekte ausgelöst.

Soweit zum Neubau. Investitionen gehen eher in den Wohnungsbestand, der für die kommenden Jahre fit gemacht werden soll.

## Das Wohnungsangebot

### Wohnungsbestand

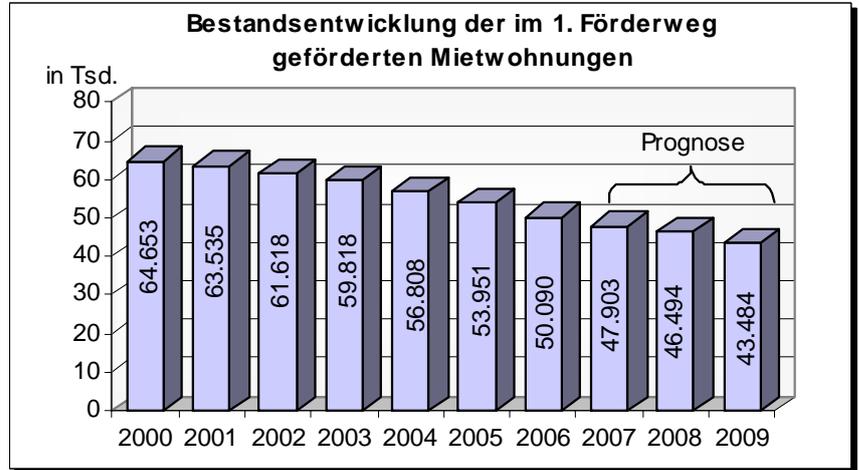
Der Wohnungsbestand Nordrhein-Westfalen betrug Ende 2005 insgesamt 8,42 Mio. Wohnungen und Ende 2006 ebenfalls 8,42 Mio. Wohnungen.

Im Jahre 2005 waren von den 8,42 Mio. lediglich 972.200 preisgünstige, d.h. geförderte Wohnungen. Hiervon waren nochmals 141.800 selbstgenutzte Eigentumsmaßnahmen. Eine landesweite Prognose besagt, dass sich die geförderten Wohnungsbestände bis zum Jahre 2015 um 50 % reduzieren.

Zum 31.12.2006 verfügte Köln über 530.961 Wohnungen. Gegenüber 2005 ist der Wohnungsbestand also um 2.268 Einheiten (Fertigstellungen minus Abgänge) angestiegen.

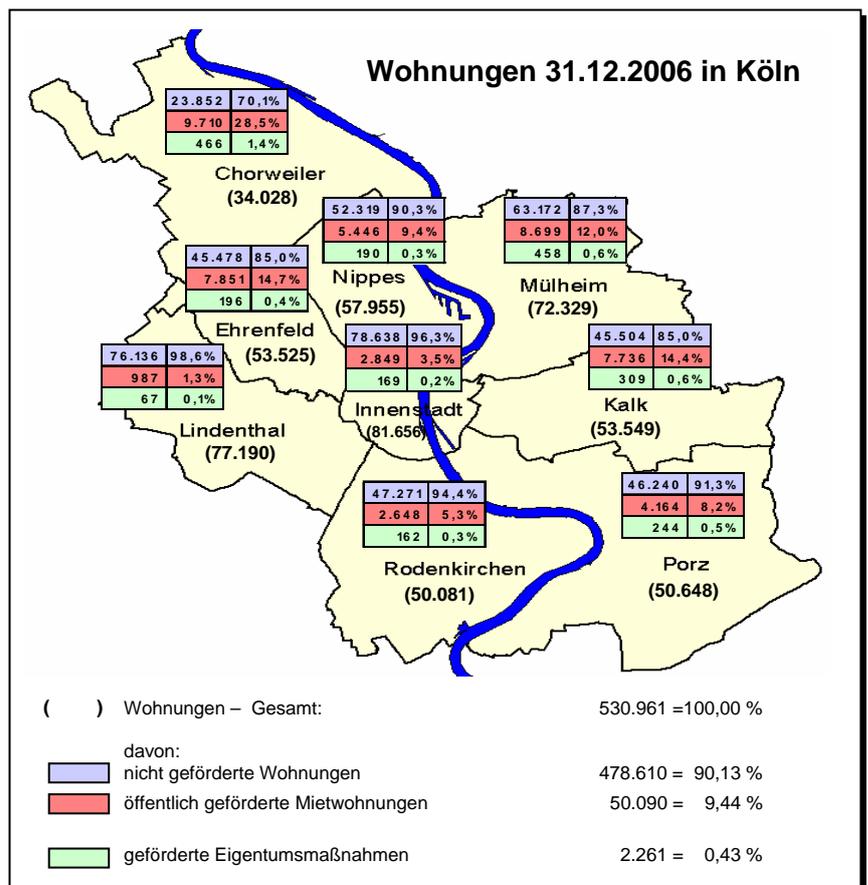
Dagegen ist, wie das nachstehende Schaubild zeigt, der Bestand an preisgünstigen geförderten Wohnungen stark zurückgegangen.

### Sozialwohnungen in Köln



Quelle: Amt für Wohnungswesen

### Verteilung auf Stadtbezirke

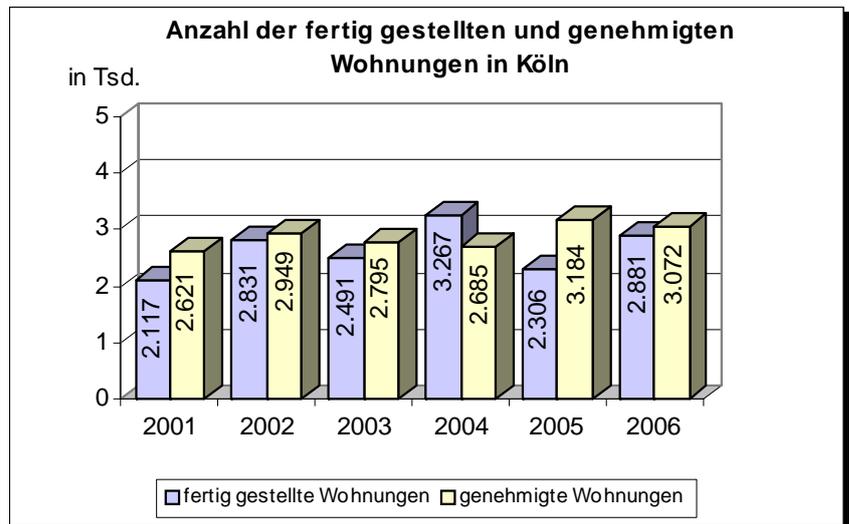


Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Bautätigkeit

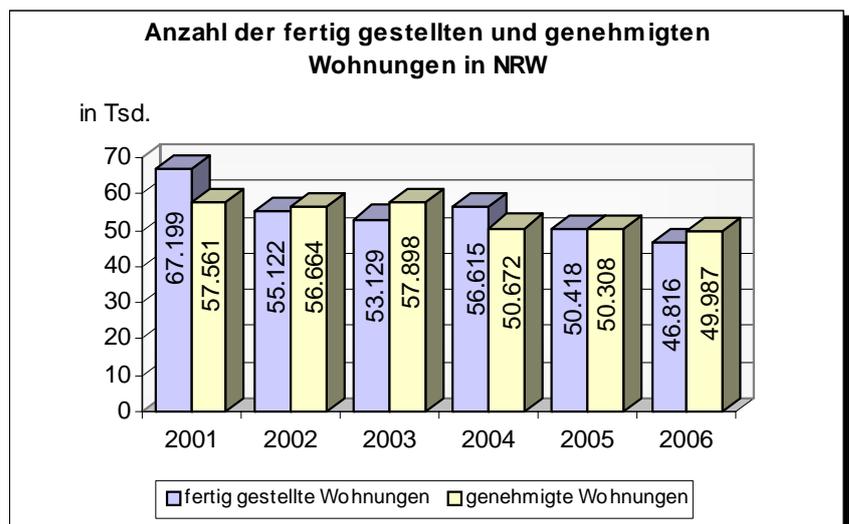
Im Jahre 2005 ist in Köln die Zahl der Baugenehmigungen stark angestiegen, die Zahl der Fertigstellungen dagegen stark gesunken. 2006 gab es keine gravierenden Veränderungen der Baugenehmigungen. Dagegen sind die Fertigstellungen wieder angestiegen.

## In Köln



Auch landesweit nahmen die fertiggestellten und genehmigten Wohnungen über den Sechs-Jahres-Zeitraum ab.

## NRW



## Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

In dem am 20.07.04 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Wohnungsgesamtplan ist nicht nur der Wohnungsbedarf bis zum Jahre 2015 prognostiziert. Auch die Flächenpotenziale, auf denen der benötigte Wohnraum gebaut werden könnte, sind global aufgeführt (siehe Schaubild).

Bilanzierung der Nachfrage und der Nachfragedeckung von Wohneinheiten und Wohnbaufläche						
Planungskategorien	Wohneinheiten			Wohnbaufläche in ha		
	Ein-/Zweifamilien-Häuser (EZFH)	Geschosswohnungsbauten (GWB)	Insgesamt			
Nachfrage im Szenario "Neue Wohnungspolitik" 2000-2014	24.600	32.900	57.500			
abzüglich Fertigstellungen 2000	-800	-3.100	-3.900			
Nachfrage 2001-2014	23.800	29.800	53.600			
Potentiale 2001-2014	-5.700	-17.600	-23.300			
in Bebauungsplänen	1.500	5.000	6.500			
in Baulücken <sup>1</sup>	2.800	8.400	11.200			
durch Selbstläufer <sup>2</sup>	1.400	4.200	5.600			
				EZFH	GWB	Insg.
Verbleibender Bedarf auf neuem Wohnbauland	18.100	12.200	30.300	714	169	883
Potenzialflächen laut Wohnungsbauprogramm <sup>3</sup>	-9.000	-5.050	-4.050	-370	-92	-462
Neuer Ausweisungsbedarf	9.100	7.150	16.250	344	77	421
Potentiale auf zukünftigen Recyclingflächen <sup>4</sup>				-40	-50	-90
Wohnen im Bürostandortpotenzial <sup>6</sup>				(-110)	(-50)	(-160) <sup>5</sup>
Verbleibender Ausweisungsbedarf <sup>7</sup>				-5	-25	-30
				299	2	301
				(229)		(231)
Vorschlag Deckung durch:						
Separate Fläche (neuer Stadtteil)				-85	-15	-100
Arrondierungen				-214		-214
				(-144)		(-144)
Saldo						+13
				+0	+13	(+13) <sup>8</sup>

Flexibilitätsreserve 250 Hektar - Darstellung im Flächennutzungsplan optional

Quelle: Beschlussvorlage Wohnungsgesamtplan 2003 Rat der Stadt Köln

1. Annahme der realisierbaren Wohneinheiten in Baulücken 2001 - 2014.
2. Selbstläufer ist Wohnungsbau außerhalb der Programmflächen des Wohnungsbauprogramms und des Baulückenprogramms. Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten.
3. Diese Potenzialflächen sind schon überwiegend im Flächennutzungsplan dargestellt.
4. Schätzung auf Basis grober Erhebung. Für den Wohnungsbau in Frage kommen z.B. ESIE-Flächen. Flächen im Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Ehrenfeld, Flächen der ehemaligen Kaserne Butzweilerhof, Clouth-Gelände. Flächen in den Bereichen Mülheim-Süd und Schanzenstr./Gbf Mülheim.
5. Werte in Klammern einschl. der Fläche Lüttich-Kaserne in Longerich, deren Aufgabe bzw. Konversion nicht sicher ist sowie Fläche des Rangierbahnhofes Kalk (Aufgabe und Erschließung nicht sicher).
6. 30 Hektar ergeben bei einer durchschnittlichen GFZ von 1.5 auf Bürostandorten 450.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF). Nach Ermittlungen der Verwaltung zum Büromarkt Köln werden derzeit 600.000 - 700.000 qm Bürofläche konkret in Köln projektiert. Es sind weitere Potenziale im Umfang von 600.000 - 1 Mio. BGF anzusetzen. Auf den Bürostandortpotenzialen ist weit überwiegend Geschosswohnungsbau vorgegeben.
7. Durch den Überhang an Geschosswohnungspotenzial bei Recyclingflächen und Bürostandorten ergibt sich ein noch hoher verbleibender Ausweisungsbedarf an EZFH-Fläche. Die Konversion der Lüttich-Kaserne würde die Relation wesentlich verbessern.
8. 13 ha Überhang für GWB ist funktional, da die Annahme zum Umfang der Baulückenschließungen optimistisch ist.

## Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke und werden aus Kaufpreisen ermittelt. Sie beziehen sich ferner auf Gebiete mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zugschnitt u.a. Verantwortlich für die Ermittlungen der Bodenrichtwerte ist der Gutachterausschuss.



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2007			
Baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	sehr gute Lage (€/qm)	gute Lage (€/qm)	mäßige Lage (€/qm)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 qm	730	315	235
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 qm	650	400	210
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 qm	560	365	290
Baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2    Geschosse: III-V	460	410	320

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses Köln

## Preisentwicklung für Einfamilienhausgrundstücke

Die Preise für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke sind seit dem letzten Bericht nur in Einzelsegmenten -und hier auch nicht außergewöhnlich stark- angestiegen.

2006 haben insgesamt 262 unbebaute Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 247.766 qm für rund 76,1 Mio. Euro den Eigentümer gewechselt. Die Aufteilung auf die einzelnen Stadtbezirke ist aus dem nachstehenden Schaubild zu entnehmen.

Stadtbezirke	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	€	%	Gesamt qm	%	entgeltl. qm
1 - Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
2 - Rodenkirchen	54	20,6	54	16.823.128	22,1	50.604	20,4	50.604
3 - Lindenthal	66	25,2	65	31.498.997	41,3	82.320	33,3	82.320
4 - Ehrenfeld	3	1,1	3	4.128.000	5,4	26.955	10,9	26.955
5 - Nippes	12	4,6	12	2.497.250	3,3	7.158	2,9	7.158
6 - Chorweiler	23	8,8	23	2.967.874	3,9	13.980	5,6	13.980
7 - Porz	38	14,5	38	6.511.092	8,6	24.322	9,8	24.322
8 - Kalk	38	14,5	31	7.127.137	9,4	25.579	10,3	23.670
9 - Mülheim	28	10,7	28	4.551.109	6,0	16.848	6,8	16.848
Insgesamt	262	100,0	254	76.104.587	100,0	247.766	100,0	245.857

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses Köln

Der Anteil der unbebauten Grundstücke insgesamt, also für den Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhausbau, Gewerbe usw., war natürlich noch höher, wie das nachstehende Schaubild verdeutlicht.

Stadtbezirke	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	€	%	Gesamt qm	%	entgeltl. qm
1 - Innenstadt	20	3,2	19	74.337.300	18,7	63.585	2,4	61.512
2 - Rodenkirchen	117	19,0	112	89.429.174	22,4	597.408	22,9	596.586
3 - Lindenthal	108	17,6	107	125.090.695	31,4	780.620	29,9	780.620
4 - Ehrenfeld	34	5,5	34	16.282.184	4,1	124.485	4,8	124.485
5 - Nippes	37	6,0	36	15.465.698	3,9	269.838	10,4	269.835
6 - Chorweiler	52	8,5	52	8.148.800	2,0	222.117	8,5	222.117
7 - Porz	89	14,5	83	29.076.005	7,3	295.736	11,3	287.309
8 - Kalk	81	13,2	70	21.989.546	5,5	102.295	3,9	93.471
9 - Mülheim	77	12,5	68	18.742.653	4,7	153.854	5,9	153.720
Insgesamt	615	100,0	581	398.562.055	100,0	2.609.938	100,0	2.589.655

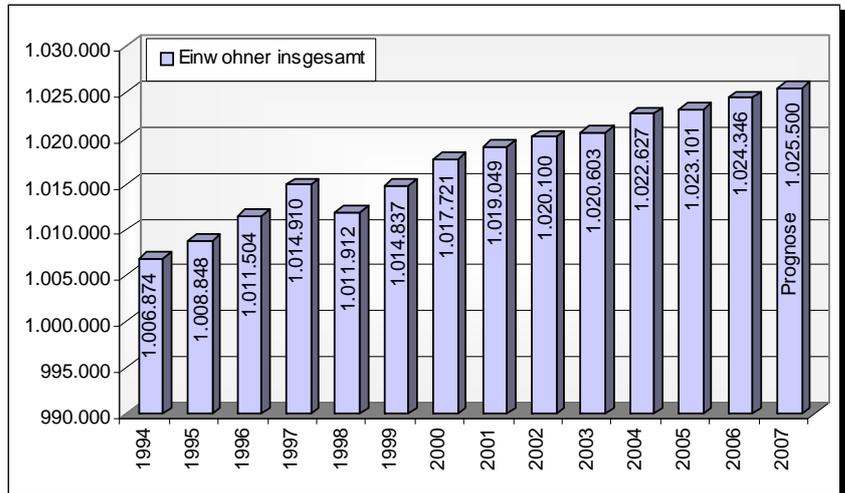
2005	Gesamt	%	entgeltl.	€	%	Gesamt qm	%	entgeltl. qm
Insgesamt	611	100,0	582	261.040.558	100,0	1.951.203	100,0	1.922.780

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses Köln

## Die Wohnungsnachfrage

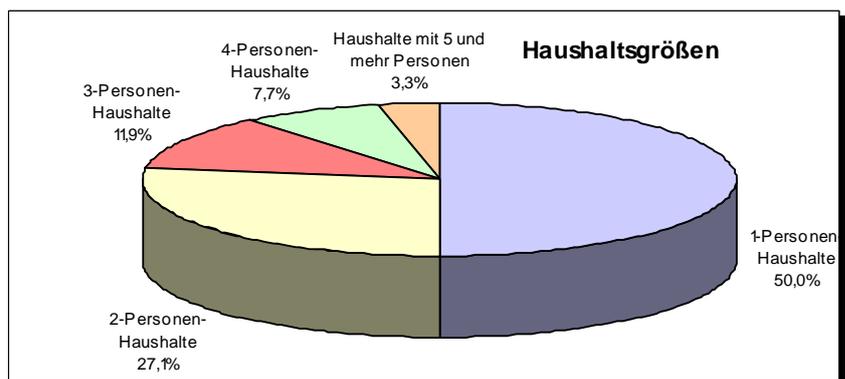
### Einwohner und Haushalte in Köln

Am 31.12. 2006 lebten in Köln 1.024.346 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Die Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1994 ist dem folgenden Schaubild zu entnehmen.



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die zuvor genannten Einwohner lebten im Jahre 2006 in 531.290 Haushalten. Dies hat zu einer Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,89 Personen auf 1,88 Personen geführt. 2006 bestanden 50 % der Haushalte aus Einzelpersonen.

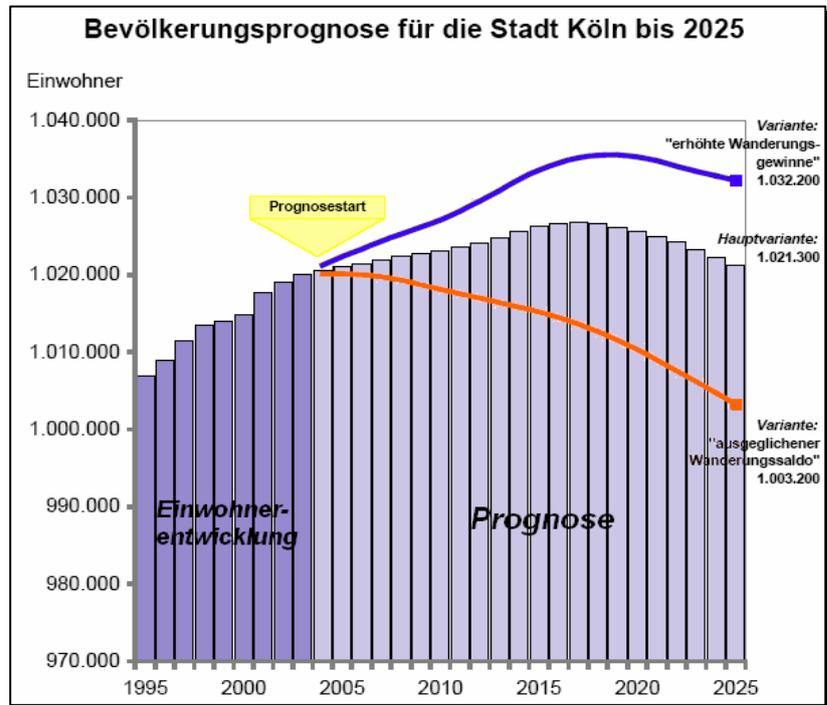


Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

### Prognose zur Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

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

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



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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

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

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Weitere Indikatoren Entwicklung der Beschäftigtenzahl

Köln ist ein dynamisches Wirtschaftszentrum. Allein in der IT- und Medienbranche liegt die Region Köln/Düsseldorf mit mehr ca. 90.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im bundesweiten Vergleich direkt nach München. Auch nach einer Industrieumfrage werden die Potenziale in Köln positiv bewertet.

## Hartz-IV-Gesetzgebung

Das nach der Hartz-IV-Gesetzgebung neu geschaffene einheitliche Hilfesystem für erwerbsfähige Leistungsberechtigten und die Menschen, die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft leben, hat den großen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen plakativ deutlich gemacht. 2005 gab es in Köln rund 61.000 Bedarfsgemeinschaften. Aber auch andere Gruppen mit niedrigem Einkommen üben Druck auf das preisgünstige Marktsegment aus, z.B. Empfänger von Grundsicherung, Alleinerziehende, Rentner mit geringen Renten u.s.w. Aufgabe wird es in Zukunft sein, eine Prognose über den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen abzugeben.

Arbeitslosigkeit in Köln 2006						
Nr.	Stadtbezirk	Insgesamt	Quote	Frauen	Ausländer/-innen	unter 25 Jahre
1	Innenstadt	7.655	12,2	3.145	2.193	374
2	Rodenkirchen	5.405	12,4	2.460	1.516	351
3	Lindenthal	4.705	7,6	2.156	1.029	229
4	Ehrenfeld	6.941	14,6	3.143	2.224	409
5	Nippes	6.000	12,3	2.852	1.920	405
6	Chorweiler	4.938	13,7	2.479	1.807	392
7	Porz	5.574	11,8	2.632	1.748	436
8	Kalk	8.801	18,7	3.743	3.512	642
9	Mülheim	10.493	16,6	4.778	3.283	856
	räumlich nicht zugewiesen	436	x	191	106	50
	Insgesamt	60.948	13,3	27.579	19.338	4.144

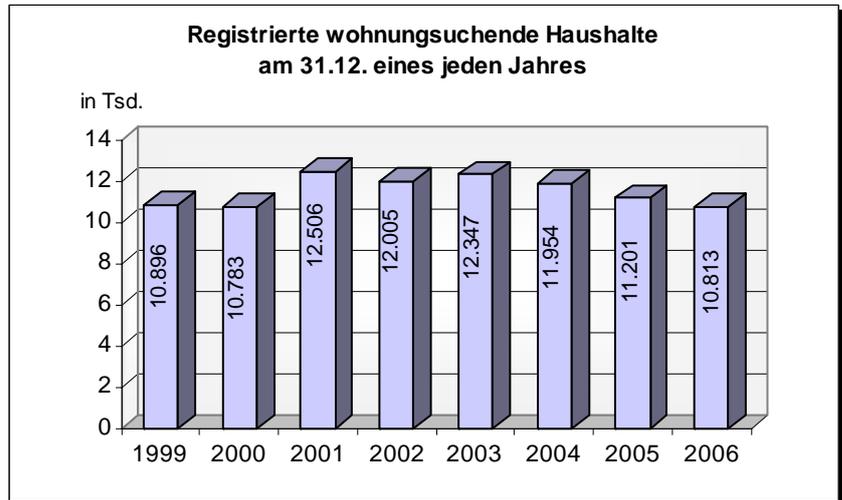
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Kaufkraft

Von einer Stärkung oder Schwächung der Kaufkraft bleibt selbstverständlich auch der Wohnungsmarkt nicht unbehelligt. Erst höhere Kaufkraft ermöglicht insbesondere mittleren Einkommenschichten, höhere Ansprüche an das Wohnen zu realisieren, i. d. R. also mehr Wohnfläche zu beanspruchen. Die Einkommen der Privathaushalte sind aber eher moderat gestiegen.

## Nachfrage nach preisgünstigen (geförderten) Wohnungen

Die unverändert hohe Nachfrage über Jahre hinweg macht die besondere Anspannung in diesem Teil des Wohnungsmarkts deutlich. Die Zahl der im sozialen Wohnungsbau einkommensmäßig berechtigten Wohnungssuchenden ist ferner ein Anhaltspunkt für das Land bei der Verteilung der Fördermittel im Mietwohnungsbau.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Leerstände und Fluktuation

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Leerstandsquote auf eine nahezu bedeutungslose Größenordnung zurückgegangen, die ebenfalls auf eine stärkere Anspannung dieses Teilmarktes hindeutet.

Derartige Erkenntnisse liegen für den freifinanzierten Wohnungsbau nicht vor. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die Leerstände hier allenfalls geringfügig höher sind als im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Fluktuationsquote		
	öffentlich geförderte WE	freifinanzierte WE
1992	4,99%	6,71%
1993	5,71%	7,30%
1994	5,58%	7,68%
1995	5,89%	8,01%
1996	6,40%	8,62%
1997	9,62%	8,95%
1998	8,89%	9,11%
1999	8,30%	9,23%
2000	8,09%	8,56%
2001	7,66%	8,24%
2002	7,04%	8,25%
2003	8,35%	8,50%
2004	7,61%	*
2005	6,05%	*
2006	6,59%	*

Quelle: Amt für Wohnungswesen

\* Werte liegen nicht vor

Der Wohnungsmarkt wies in den Jahren 1997/1998 die höchsten Fluktuationsquoten auf. Da hohe Fluktuationsquoten als weiteres Indiz für eine Entspannung und geringe Quoten für eine Anspannung des Marktes gelten, ist erkennbar, dass der Höhepunkt der Entspannung des Marktes überschritten zu sein scheint.

Die Tabelle „Einwohner nach Altersgruppen“ ist Bestandteil der Einwohnerprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik.

### Altersaufbau der Kölner Bevölkerung

Einwohnerentwicklung und Entwicklungsprognose 2004-2025 in Köln				
Einwohner nach Altersgruppen				
	2004	2005	2006	Prognose 2025
	Insgesamt	Insgesamt	Insgesamt	Insgesamt
0 bis unter 18	162.205	160.850	159.148	155.900
18 bis unter 75	788.287	789.140	791.074	786.300
75 und älter	72.135	73.111	74.124	79.100
Gesamt:	1.022.627	1.023.101	1.024.346	1.021.300

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Im Gegensatz zur Anzahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren, die bereits heute kontinuierlich sinkt, ist die Zahl der 18 bis 75 Jährigen in den Jahren 2004 bis 2006 noch angestiegen. Die Prognose für 2025 zeigt jedoch, dass auch hier die Bevölkerungszahlen rückläufig sein werden.

In der Altersgruppe der über 75Jährigen ist dagegen eine deutliche weitere Zunahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

### Antwort auf demografischen Wandel

In den kommenden Jahren wird der Bedarf an barrierefreien Wohnungen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unserer Gesellschaft stetig steigen. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, also von Mietwohnungen für Menschen mit geringem Einkommen bzw. einer kleinen Rente wird die Kommune vor neue Aufgaben gestellt. Daher ist es wichtig, zunehmend Bedingungen zu schaffen, die es älteren Menschen ermöglichen, so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer Wohnung, ihrer vertrauten Umgebung, ihrem Stadtteil verbleiben zu können.

Ein, häufig ungewollter, Umzug in fortgeschrittenem Alter ist eine starke Belastung für Senioren, insbesondere wenn in diesem Zusammenhang eine Institutionalisierung droht.

## Barrierefreiheit

Der Umzug in ein Seniorenheim ist längst keine gewünschte Alternative für jeden älteren Menschen. Er sollte daher nur freiwillig vollzogen werden, darf aber nicht als einzige Alternative zur Debatte stehen, wenn, wie so häufig, eine plötzliche Erkrankung oder altersbedingte körperliche Einschränkungen die Erreichbarkeit der eigenen Wohnung unmöglich machen.

Hier kann durch Barrierefreiheit als Standard nach der DIN 18025 in allen geförderten Wohnungen Abhilfe geschaffen werden.

Das Land NRW hat sich bereits 1998 entschlossen, in den Förderbedingungen für den Mietwohnungsneubau einen einheitlichen Standard festzuschreiben, der für Menschen in allen Lebensphasen bis ins hohe Alter optimale Wohnbedingungen mit vielseitig nutzbarem Wohnraum und hohem Komfort schafft.

Die Barrierefreiheit zeichnet sich durch folgende Elemente aus:

- ein stufenloser Zugang von der Straße zu den Erdgeschosswohnungen (bzw. zum Aufzug)
- keine Schwellen innerhalb der Wohnung und zwischen Wohnung und Balkon bzw. Terrasse
- eine bodengleiche Dusche
- ausreichend breite Türen
- genügend Bewegungsflächen in den Erschließungsflächen und in der Wohnung

Ein Aufzug ist optional vorgesehen. Der Einbau eines Aufzuges wird mit einer Anreizförderung unterstützt.

Auch Wohnungen im Bestand können, sofern es die baulichen Gegebenheiten zulassen, den durch körperliche Einschränkungen verursachten neuen Anforderungen angepasst werden. Zu Möglichkeiten und Finanzierung berät die Stelle für Wohnraumanpassung bei „*wohn mobil*“ in Köln.

Sollte eine Anpassung nicht in Frage kommen, kann die Kontakt- und Informationsstelle Wohnungswechsel von „*wohn mobil*“ bei Fragen zur Wohnungssuche und zur Organisation eines Umzuges Senioren und behinderte Menschen fachkundig unterstützen.

Die Informationsstelle für behindertengerechtes Wohnen beim Amt für Wohnungswesen unterstützt behinderte Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, bei der Suche nach einer barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnung.

Zunehmend werden auch gemeinschaftliche Wohnformen nachgefragt, die Senioren und behinderten Menschen die Möglichkeit eröffnen, neben individuellen eigenen Bereichen auch von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zu profitieren.

Auf dem Sektor des geförderten Wohnungsbaus gibt es hier bereits eine Reihe unterschiedlicher Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Angefangen bei geförderten Senioren- und Pflegeheimen über Angebote des Betreuten Wohnens, ambulante/stationäre Wohngruppen und Pflegewohngruppen bis hin zu Senioren- oder Mehrgenerationen-Wohnprojekten bietet Köln eine breite Palette vielfältiger Wohnalternativen, die in den kommenden Jahren noch zunehmen wird.

## **Der Wohnungsbedarf**

Am 20.07.2004 hat der Rat der Stadt Köln den Wohnungsgesamtplan 2003 beschlossen. Dieser Wohnungsgesamtplan prognostiziert bis zum Jahre 2015 für die Stadt Köln einen Bedarf von 57.000 Wohnungen.

Zur Deckung dieses Bedarfs sollen 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Neben der rein quantitativen Bedarfsdeckung ist aber auch die Notwendigkeit erkannt worden, dass das z.T. gesteuerte Wohnungsangebot verstärkt markt- und nachfrageorientiert einen Richtungswechsel hin zum Eigentums- und Einfamilienhausbau vollzogen hat, um die Abwanderung in das Umland einzudämmen.

Die Deckung des Wohnraumbedarfs muss mit einer durchdachten Standortplanung einhergehen. Nur so können soziale und/oder ethnische Segregationseffekte vermieden und Wachstum sowie wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt Köln begünstigt werden.

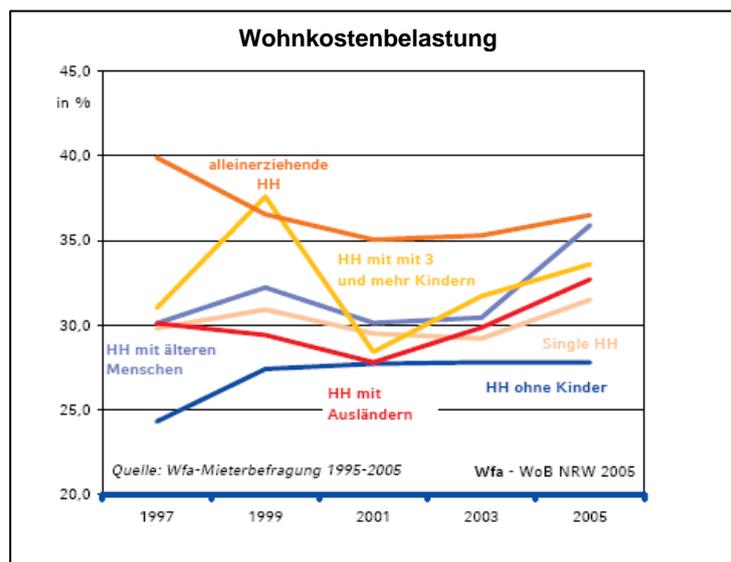
## Mieten

### Mietbelastung

Nach Erhebungen der Wohnungsbauförderungsanstalt liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei 30,6 %.

Die Wohnkostenbelastung zeigt wie Miet- und Einkommensentwicklung zusammenwirken. Seit 2003 ist sie im frei finanzierten Bestand um 2,1 %-punkte auf 30,6 % angestiegen – der höchste Wert seit 1997.

Jedoch zeigt die Betrachtung verschiedener Haushaltsgruppen im Rahmen der Wfa-Mieterbefragung eine klare Ungleichverteilung der Belastungen. Während Alleinerziehende 36,5 % ihres Einkommens für die Kaltmiete ausgeben müssen, liegt dieser Wert bei Singles lediglich bei 31,5 % und bei kinderlosen Haushalten nur bei 27,8 %.



Im frei finanzierten Bestand hat sich die Belastung der Mieter, die die Wfa in der Mieterbefragung erhebt, zuletzt deutlich erhöht. Angesichts der Einkommensentwicklung kann man davon ausgehen, dass trotz der relativ moderaten Mietentwicklung insbesondere bei einkommensschwachen Haushalten die Zahlungsschwierigkeiten zugenommen haben. Auffällig ist, dass die Mieter der Wfa-Befragung Mieterhöhungen vermehrt als Grund für einen Umzug angegeben haben. Dagegen haben sich die Quoten der Mietrückstände und der Räumungsandrohungen zumindest bei den befragten Wohnungsunternehmen zuletzt kaum erhöht.

## **Kölner Mietspiegel**

Der "Kölner Mietspiegel" (KMSP) dient als Richtlinie zur Ermittlung/Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen im freifinanzierten Mietwohnbereich. Er gilt somit nicht für preisgebundene Wohnungen, wie z. B. Sozialwohnungen, Einfamilienhäuser und Kleinappartements (unter 30 qm Wohnfläche) sowie nicht unmittelbar für untervermietete oder möblierte Wohnungen.

## **Erstellung und Fortschreibung**

Berücksichtigt werden bei der Erstellung/Fortschreibung nur solche Mieten, die in den jeweils letzten vier Jahren vor der Erstellung bzw. Fortschreibung neu vereinbart oder geändert worden sind (vgl. § 558 Abs.2 BGB, Dritter Titel: Mietvertrag/Pachtvertrag).

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit zur Vereinbarung einer nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes angemessenen Miete. Bei Gericht dient er oftmals als Instrument für die Prüfung im Rahmen der Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach den mietrechtlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB - §§ 558 ff) und in Verfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz für die Prüfung der objektiven Tatbestandsmerkmale einer ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung. Ebenso werden die im KMSP enthaltenen Daten für die Erstellung einzelner Gutachten in bei Gericht anhängigen Mietwucherverfahren, in denen das Amt für Wohnungswesen in Amtshilfe der Staatsanwaltschaft gutachtliche Stellungnahmen zu der so genannten ortsüblichen Vergleichsmiete abgeben muss, herangezogen.

## **Herausgeber**

An der Erstellung und der Herausgabe des KMSP wirken unter der Federführung der Rheinischen Immobilienbörse (RIB) in Köln verschiedene in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmungen und im Wohnungsbau sowie im Mietwohnungssektor agierende Gremien und die Stadt Köln mit. Alle an der Erstellung beteiligten Institutionen sind dem neuesten Abdruck des KMSP (Stand 01. September 2006) unter der Rubrik "Zusätzliche Informationen" zu entnehmen.

## **Einfacher Mietspiegel**

Im Gegensatz zu dem ab 01.09.2001 im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes eingeführten qualifizierten Mietspiegel (§ 558c BGB) ist der KMSP als so genannter einfacher Mietspiegel anzusehen, der gegenüber dem qualifizierten den Unterschied ausweist, dass ihm in einem ggf. angestrebten Mieterhöhungsprozess nicht die gesetzlich zugesprochene (widerlegbare) Vermutung für die Richtigkeit seiner Angaben zugesprochen wird.

Den Gemeinden wurde durch das Mietrechtsreformgesetz jedoch keine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln, weder für den einfachen noch für den qualifizierten, auferlegt.

In Köln sind sich alle an der Aufstellung beteiligten Mitwirkenden einig, dass sowohl aus Kostengesichtspunkten als auch aus der Tatsache, dass der KMSP bisher von allen Institutionen einschließlich den Gerichten uneingeschränkt anerkannt worden ist, an der bisherigen Form festgehalten wird. Ob sich ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch in Köln die Notwendigkeit für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ergibt, bleibt abzuwarten.

### Arbeitskreis Mietspiegel

Im Jahre 2006 hat sich der Arbeitskreis KMSP bei der RIB, an dem die Stadt Köln durch das Amt für Wohnungswesen vertreten wird, erneut mit der Fortschreibung befasst, mit der Absicht, den neuen KMSP noch in der Auflage „2006“ neu herauszugeben.

Der lokalen Kölner Presse wurde der nunmehr in der 17. Auflage herausgegebene KSMP im Rahmen einer Pressekonferenz am 25.10.2006 in den Räumen der Industrie- und Handelskammer zu Köln vorgestellt.

**KÖLNER****MIETSPIEGEL****1. SEPTEMBER 2006**

# MIETSPIEGEL

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

Rheinische Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10–26, 50667 Köln

## Zusätzliche Informationen zum Mietspiegel geben:

Für ihre Mitglieder:

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

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

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

Schutzgebühr Euro 3,30

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



## für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

## Stadtgebiet Köln

zusammengestellt bei der

## RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE

durch

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

Rheinische Immobilienbörse

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

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

unter Mitarbeit von

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

## GRUPPE 1

## Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

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

## GRUPPE 2

## Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

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

## GRUPPE 3

## Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

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

## GRUPPE 4

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

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

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

Bei den nicht belagten und nicht belagten Feldern \* sowie für Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei letzteren orientieren die Mieten sich an den Werten der Gruppe 4.

**Allgemeine Erläuterungen**

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

**Es handelt sich um die „Nettokaltmiete“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

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

Zusätzliche Kosten können anfallen für:

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

**sowie für Schönheitsreparaturen.**

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

**Besondere Erläuterungen**

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

**1. Größe der Wohnung**

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

**2. Baualtersgruppe 1**

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

**3. Lage der Wohnung****Einfache Wohnlagen**

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

**Mittlere Wohnlagen****a) Standard**

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

**b) gut**

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

**Sehr gute Wohnlagen**

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

**4. Ausstattung der Wohnungen****a) Heizung**

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

**b) besondere Ausstattung**

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

**5. Modernisierung**

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

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

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

**Appartements**

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

**Veränderungen zu 2004**

Als Ergebnis der Fortschreibung konnte festgestellt werden, dass sich die Mieten in Köln in den Jahren 2004-2006 uneinheitlich entwickelt haben.

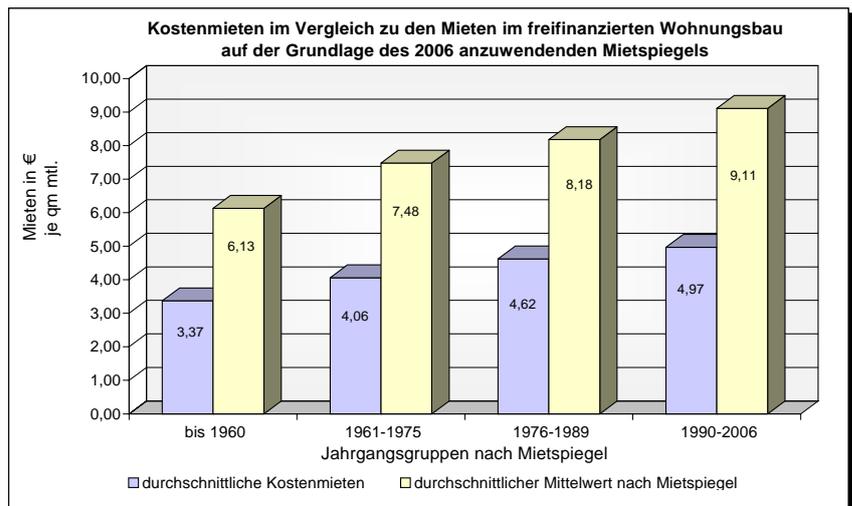
Die Steigerungsrate liegt zwischen 0,24 bis zu 4,72 %, was auf einen Zeitraum von 2 Jahren als moderat angesehen werden kann. Dabei fällt auf, dass die Mieten besonders in der Bauklasse 3 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden), bei kleineren Wohnungen sowie bei Wohnungen um die 80 qm Wohnfläche überdurchschnittlich angezogen sind. Insbesondere die modernisierten Bauten in den

bevorzugten Lagen trugen zu dieser Entwicklung maßgeblich bei.

Dagegen blieben die Mieten in der letzten Baualtersgruppe 4 (1990 – 2002) und auch bei Wohnungen mit besonderer Ausstattung weitgehend konstant.

## Mieten im geförderten Wohnungsbau

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



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

## Soziale Wohnraumförderung und Lärmschutz

### Soziale Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung umfasst schwerpunktmäßig

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

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

### Grundlage der sozialen Wohnraumförderung

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

Dieses neue Angebot reagiert auf die veränderten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse. Es ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert. Möglicherweise sind sie auch noch nicht bekannt genug.

### Daten und Ziele aus dem Wohnungsbauprogramm NRW der Jahre 2005 + 2006

Die Aufgaben der Wohnraumförderung NRW bestanden 2005 und auch 2006 im Wesentlichen darin,

- sich den regional unterschiedlichen Marktentwicklungen anzupassen
- die knappen Finanzmittel effizient zu Gunsten der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen und
- kalkulierbare Rahmenbedingungen für Investoren bereit zu stellen.

Mit den Wohnraumförderungsprogrammen 2005 und 2006 wurden den Investoren wichtige Signale gesetzt. Wohnraumförderung in NRW blieb auf der politischen Agenda. Die Förderung wurde mehr noch als bisher auf die Bedarfsschwerpunkte

der Wohnungsnachfrage konzentriert. 2005 sollten 13.500 Wohnungen und 2006 15.600 Wohnungen gefördert werden. Entsprechend der Nachfrage wurde schwerpunktmäßig das Wohneigentum zur Förderung vorgesehen. Außerdem war eine Förderung von Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderkonzepten vorgesehen.

Hierfür stand ein Volumen von mehr als 810 Mio. Euro im Jahr 2005 und 940 Mio. Euro im Jahr 2006 zur Verfügung. Der größte Teil dieser Mittel, nämlich 720 Mio. Euro im Jahr 2005 und 861 Mio. Euro im Jahr 2006, stammte aus dem Landeswohnungsbauvermögen.

Obwohl die Versorgung mit Wohnraum sowohl in NRW als auch in Köln insgesamt gut ist, fehlen immer noch vielen Haushalten die Mittel zur Anmietung einer angemessenen Wohnung. Die soziale Wohnraumförderung ist daher ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Wohnversorgung dieser Haushalte.

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

## **Förderergebnisse Mietwohnungen**

2005 wurden für 607 Mietwohnungen (2004: 518 Wohnungen) Förderzusagen über insgesamt 45,1 Mio. Euro erteilt. Davon sind 493 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe A bestimmt.

Die durchschnittliche Förderhöhe je Wohnung lag bei 80.250 Euro. 114 Wohnungen wurden für Bewerber der Einkommensgruppe B gebaut. Hier lag die durchschnittliche Förderung bei 49.300 Euro je Wohnung. 2006 konnten insgesamt 802 Wohnungen gefördert werden mit einem Volumen von 55,7 Mio. Euro. Davon sind 485 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe A und 317 Wohnungen für Bewerber der Einkommensgruppe B bestimmt.

Die Fotos zeigen, dass die Investoren Wohnungen bauen, die noch in Jahrzehnten marktgerecht sein werden.

Bild links:

Neubauwohnungen von GAG/Grubo  
in Köln-Dellbrück,  
Bergisch Gladbacher Str. 791-801

Bild rechts:

Neubauwohnungen der Gemeinn.  
Wohnungsgen. Ehrenfeld  
in Köln-Ehrenfeld,  
Jakob-Schupp-Str. 22-24



Quelle: Amt für Wohnungswesen



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Angesichts des anerkannten großen Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen wurde die Zielzahl des Wohngesamtplanes von 1.000 Wohneinheiten (WE) nicht erreicht.

Dies ist aber ausdrücklich nicht auf fehlende Fördermittel des Landes und auch nicht auf fehlende städtische Spitzenfinanzierung zurückzuführen. Ausschlaggebend sind vielmehr fehlende geeignete Grundstücke, für deren Bebauung sicherlich Investoren gefunden werden könnten.

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

Die geförderten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke. Zunächst 2005:

Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A / WE	Typ B / WE	Gesamt / WE
2 - Rodenkirchen	Meschenich	Alte Brühler Str. 127	1	4	5
	Bayenthal	Alteburger Str. 196	4	0	4
4 - Ehrenfeld	Neuehrenfeld	Jakob-Schupp-Str. 22-24	9	10	19
5 - Nippes	Nippes	Neusser Str. 418-420	12	5	17
7 - Porz	Rath-Heumar	Wikingerstr. 24	13	0	13
8 - Kalk	Buchforst	Kopernikusstr. 154	0	3	3
	Höhenberg	Frankfurter Str. 308-312	39	0	39
	Ostheim	Buchheimer Weg	241	44	285
	Vingst	Nobelstr. 6 BA	86	0	86
		Kierkegaardstr. 1-19	88	0	88
		Kierkegaardstr. 8-12	0	48	48
<b>Gesamt:</b>			<b>493</b>	<b>114</b>	<b>607</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen



## Nunmehr 2006:

Stadtbezirk	Stadtteil	Straße	Typ A / WE	Typ B / WE	Gesamt / WE
4 - Ehrenfeld	Ehrenfeld	Venloer Str.	4	16	20
5 - Nippes	Nippes	Ruhrorter/Reeser Str.	3	63	66
		Ruhrorter/Reeser Str.	46	0	46
		Rotterdamer Str.	120	8	128
		Neusser Str.	15	0	15
6 - Chorweiler	Blumenberg	Ernstbergstr.	0	35	35
	Merkenich	Auf dem alten Weerth	12	0	12
8 - Kalk	Humboldt/Gremberg	Vallendarer Str.	0	24	24
		Sauerlandstr.	36	0	36
	Vingst	Ostheimer Str./Nobelstr.	74	0	74
		Ostheimer Str./Nobelstr.	38	24	62
	Merheim	Kuthstr.	19	0	19
		Am Sonnenhut	2	63	65
9 - Mülheim	Mülheim	Markgrafenstr./Langemaß	40	0	40
	Buchheim	Amsberger Str.	76	0	76
		Georg-Beyer-Str.	0	24	24
	Stammheim	Georg-Beyer-Str.	0	7	7
		Moses-Heß-Str.	0	16	16
		Moses-Heß-Str.	0	21	21
		Adolf-Kober-Str./Niesstr.	0	16	16
	<b>Gesamt:</b>			<b>485</b>	<b>317</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

361 dieser Wohnungen werden über einen Aufzug verfügen, so dass hier auch die vertikale Barrierefreiheit gegeben sein wird.

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

### Geförderte Mietwohnungen seit 1980

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

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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



Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Neubauwohnungen hat sich von 63,75 qm in 2006 auf 63,77 qm erhöht.

Anzahl Zimmer	Anzahl der Wohnungen		geförderte qm		durchschnittliche Wohnungsgröße	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
1	105	88	4.614,11	3.811,00	43,94	43,30
2	222	385	12.237,76	21.199,00	55,13	55,06
3	191	213	14.000,87	15.791,00	73,30	74,14
4	85	107	7.543,91	9.468,00	88,75	88,49
5	1	7	109,56	748,00	109,56	106,86
<b>Total:</b>	<b>604</b>	<b>800</b>	<b>38.506,21</b>	<b>51.017,00</b>	<b>63,75</b>	<b>63,77</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Benötigt werden vor allem größere Wohnungen, weil Familien mit mehreren Kindern am längsten warten müssen, bis sie eine angemessene Wohnung gefunden haben. In den Beratungsgesprächen mit den Investoren wird daher verstärkt für den Bau größerer Wohnungen geworben. Mit der deutlich steigenden Zahl von 1-Personen-Haushalte ist jedoch ein Nachfragetrend von kleineren Wohnungen erkennbar.

#### Eingesetzte Mittel Land / Stadt

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

Jahr	Art der Förderung	Anzahl der Wohnungen	Höhe der Landesmittel (€)	Höhe der städt. Mittel (€)
1994	1. Förderweg	907	58.000.900	17.573.233
	2. Förderweg	720	26.750.382	10.890.178
1995	1. Förderweg	1.147	74.551.929	11.846.763
	2. Förderweg	537	40.958.042	5.596.805
1996	1. Förderweg	1.274	80.002.761	9.274.425
	2. Förderweg	688	25.692.068	5.259.148
	3. Förderweg	34	578.527	0
1997	1. Förderweg	1.634	100.497.200	12.914.670
	2. Förderweg	565	19.948.672	4.673.974
	EA	45	2.074.056	0
1998	1. Förderweg	1.004	63.054.458	12.293.911
	2. Förderweg	235	7.879.916	159.932
1999	1. Förderweg	1.106	71.321.894	10.242.301
	2. Förderweg	266	10.146.692	3.782.946
2000	1. Förderweg	823	42.289.770	1.410.807
	2. Förderweg	153	5.819.411	891.795
2001	1. Förderweg	335	23.976.470	470.695
	2. Förderweg	63	2.075.341	528.113
	3. Förderweg	48	1.600.650	0
2002	1. Förderweg	688	49.764.400	443.731
	3. Förderweg	113	4.957.000	338.290
2003	Einkommensgruppe A	258	22.232.100	0
	Einkommensgruppe B	113	5.134.800	0
2004	Einkommensgruppe A	346	29.119.900	0
	Einkommensgruppe B	172	7.569.500	0
2005	Einkommensgruppe A	493	39.566.150	0
	Einkommensgruppe B	114	5.622.300	0
2006	Einkommensgruppe A	485	39.138.400	0
	Einkommensgruppe B	317	16.607.800	0
<b>Gesamt</b>		<b>14.683</b>	<b>876.931.489</b>	<b>108.591.717</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Baukosten bei Bewilligung sowie Kostenobergrenze

Die Statistik für öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt die Entwicklung der Gesamtkosten mit den Teilbereichen Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten ab 2002 bis 2006. Grundlage sind jeweils die durchschnittlichen Kosten aus den gesamten jährlichen Bewilligungen. Errechnet wurden die Kosten je qm Wohnfläche. Da sich die Baukosten insgesamt aus den reinen Baukosten, den besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Bauausführungen sowie den Außenanlagen zusammensetzen, wurden diese Einzelbereiche auch getrennt ermittelt und als Baukosten (b bis d) zusammengefasst.

Die Veränderungen der Kosten von Jahr zu Jahr sind prozentual angegeben. Neben der prozentualen Erfassung der Kostenveränderungen wurde auch die Entwicklung des Baukostenindex auf der Basis 1995 gleich 100 % für den zuvor genannten Zeitraum in Prozenten ausgewiesen.

JAHR		2002		2003		2004		2005		2006	
ANZAHL WE		801		371		381		607		802	
	Kosten je qm Wohnfläche für	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr	€	+/- % zum Vorjahr
		a	Grundstück	220	-17,6	424	92,73	361	-14,86	252	-30,19
b	Reine Baukosten	958	22,7	1.213	26,62	1.190	-1,9				
c	besonders zu veranschlagende Baukosten	69	30,2	nur Aufzüge Rest in b)	-81,16	nur Aufzüge Rest in b)	-100				
	Baukosten b+c	1.027	23,1	1.213	19,38	1.190	-1,9				
d	Außenanlagen	62	-1,6	in b)	-100	in b)	0				
	<b>Baukosten b+c+d</b>	1.089	21,4	1.213	12,58	1.190	-1,9	1.373	15,38	1.323	-3,64
e	Nebenkosten	305	26,6	322	5,57	314	-2,48	329	4,78	334	1,52
	Baukosten+Nebenkosten b+c+d+e je qm WFL	1.394	22,4	1.535	10,11	1.504	-2,02	1.703	13,23	1.657	-2,70
f	<b>Gesamtkosten</b>	1.613	14,7	1.972	22,26	1.865	-5,43	1.954	4,77	2.008	2,76
g	Vgl. Indexsteigerung NRW in % Basisjahr 1995 = 100%	Index: 104,5	-0,3	Index: 104,5	+/- 0	Index: 105,8	1,3	Index: 106,7	0,9	Index: 108,9	2,2

Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Fazit aus der Förderung von Mietwohnungen

Wie bereits dargestellt, konnte weder 2005 noch 2006 die Zielzahl von 1.000 geförderten Wohnungen erreicht werden. Das lag nicht immer an fehlenden Investoren. So musste z.B. bei einer größeren Anzahl von Wohnungen den Investoren im Interesse einer guten Durchmischung ein Förder-Mix für alle Einkommensgruppen abgerungen werden mit der Folge, dass weniger geförderte Wohnungen entstehen. Hierbei war die Qualität des Standortes mit zu berücksichtigen. Damit die geförderten Mietwohnungen gebaut werden können, musste eine Vielzahl von Wohnungen auf den unterschiedlichsten Standorten abgebrochen werden. Dafür werden die neuen Wohnungen aber über eine bessere Qualität verfügen (alle barrierefrei mit Elementen aus der DIN 1825 Teil II, viele Wohnungen mit

Aufzug) sowie mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgestattet sein. Barrierefreie Wohnungen sind besonders alten- und behindertenfreundlich. Sie berücksichtigen die zukünftige Zunahme älterer Menschen und ermöglichen diesen, möglichst lange in ihrer Wohnung zu bleiben.

### **Förderung selbstgenutzten Wohneigentums**

Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst den Neubau oder Ersterwerb von Wohnraum sowie den Erwerb vorhandenen Wohnraums. Hierfür standen 2006 NRW - weit 560 Mio. Euro aus dem 940 Mio. umfassenden Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung. Die Eigentumsförderung war damit Schwerpunkt in der Förderpalette. Diese Mittel konnten auch für Haushalte eingesetzt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten hat.

2006 wurden 347 Anträge (2005: 392) auf Förderung von selbstgenutztem Wohnungseigentum bearbeitet. In 274 Fällen (2005: 320) konnte eine Förderzusage erteilt werden. 73 Anträge (2005: 72) mussten aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt werden oder wurden von den Antragstellern zurückgenommen. Insgesamt wurden 17,9 Mio. Euro (2005: 20,6 Mio. Euro) an zinsgünstigen Landesdarlehen zugesagt. Die durchschnittliche Förderhöhe lag bei 65.300 Euro (2005: 64.400 Euro).

### **Gute Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien**

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

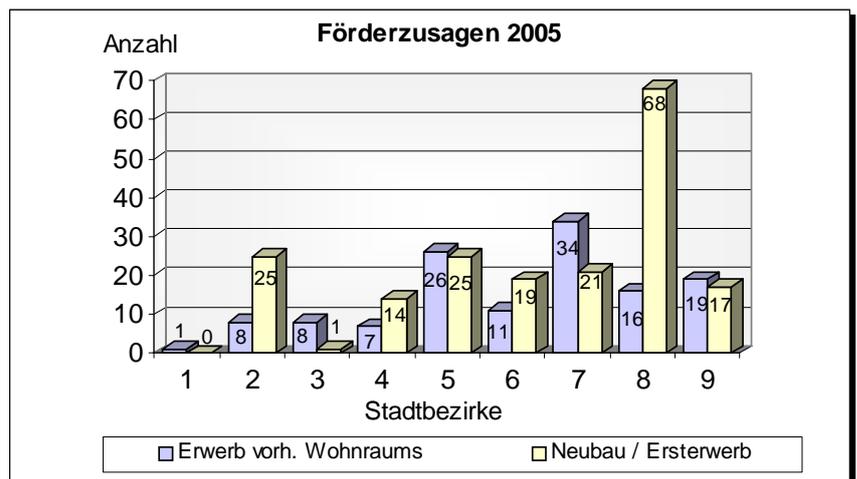
Um eine derart hohe Nachfrage zu wecken reicht der weiterhin ungebrochene Wunsch vieler Haushalte nach "den eigenen vier Wänden" allein nicht aus. Hinzu kommen müssen Anreize, die auf staatlichen Ebenen vorhanden waren. Die Stadt Köln stellte im Rahmen des seit Jahren bestehenden Sonderstandortprogramms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

heimzulage, die ebenfalls von der Einhaltung von Einkommensgrenzen abhängig ist.

Ein sehr hoher Anteil der Förderanträge wurde in den letzten beiden Monaten des Jahres 2005 gestellt, da die Eigenheimzulage zum 01.01.2006 abgeschafft wurde. Diesen hohen Antragszahlen war ein hoher Beratungsaufwand vorangegangen.

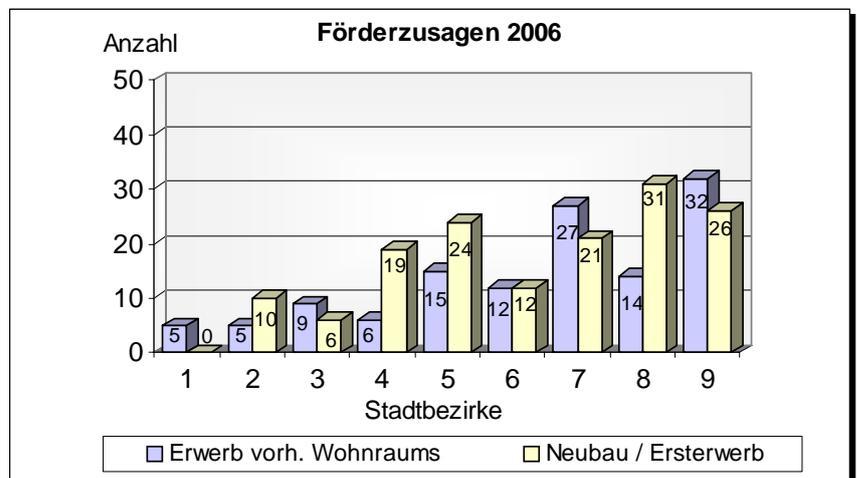
Dank der Förderung erhalten Familien mit Kindern gute Angebote zum Wohnen in Köln zu tragbaren Belastungen. Das wiederum trägt zur besseren Durchmischung in den einzelnen Stadtvierteln bei, stabilisiert die Kaufkraft, mindert die Gefahr von Altersarmut, reduziert den Berufspendlerverkehr und vieles mehr.

Die 320 im Jahre 2005 geförderten Eigentumsmaßnahmen verteilen sich wie folgt auf die Kölner Stadtbezirke:



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Bezüglich der Förderzusagen 2006 ergibt sich folgende Verteilung:



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Geförderte Eigentumsmaßnahmen seit 1995

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

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Hier ist erkennbar, dass die Förderzahlen von 2000 bis 2004 kontinuierlich gestiegen sind. Der leichte Rückgang in den Jahren 2005 und 2006 ist in Anbetracht der Entwicklung der Antragszahlen in 2007 zu vernachlässigen. Gründe hierfür sind die stetige Verbesserung der Förderkonditionen, insbesondere beim Erwerb von Wohnraum aus dem Wohnungsbestand und die Ausweitung der berechtigten Personenkreises seit 2005.

Aber auch die bereits erwähnte verstärkte Grundstücksbereitstellung durch die Stadt im Sonderstandortprogramm für preisgünstige Einfamilienhäuser sowie die seit längerer Zeit günstigen Zinsen für Hypothekendarlehn spielten eine nicht unerhebliche Rolle.

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

Höhe der Fördermittel nach Fördertypen				
Fördertyp	Anzahl		Summe (€)	
	2005	2006	2005	2006
Typ A	175	124	14.161.500	10.285.100
Typ B	15	21	494.500	987.500
Erwerb vorhandenen Wohnraums	130	129	5.935.450	6.592.150
Gesamt	320	274	20.591.450	17.864.750

Quelle: Amt für Wohnungswesen

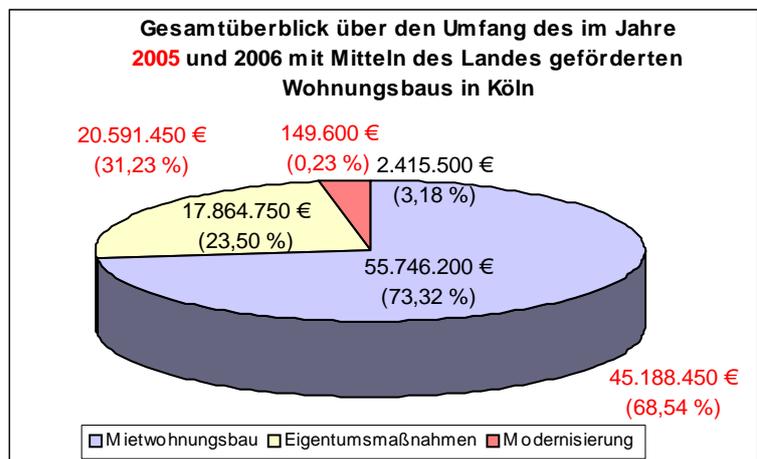
### Förderung der Wohnungsmodernisierung bzw. Investive Bestandsförderung

Das Modernisierungsprogramm des Jahres 2001 war auch 2005 landesweit wenig nachgefragt. Das Ergebnis von 2004 mit vier Förderzusagen mit 238.400 Euro wurde 2005 leicht unterschritten. Erteilt wurden drei Förderzusagen mit insgesamt 149.600 Euro. Das Modernisierungsprogramm ist am 31.12.2005 ausgelaufen.

Im Jahre 2006 hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Programm „Investive Bestandsförderung“ entwickelt. Mit Mitteln aus diesem Programm wird der barrierearme oder – freie Umbau von bestehendem Wohnraum unterstützt. Die Förderung von z.B. ebenerdigen Duschen, rollstuhlgerechten Türen oder barrierefreien Eingängen ist erstmals nicht mehr an die Schaffung von Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gebunden, sondern steht allen Hauseigentümern offen. Es wird ein Anreiz geschaffen, den Wohnungsbestand generationengerecht umzugestalten. Diese Wohnungen sind damit nicht nur optimal für Senioren, sondern auch als Universalwohnungen nutzbar. Daneben werden aus diesem Programm speziell für hoch betagte Menschen die bauliche Aufwertung von Altenwohn- und Pflegeheimen gefördert; auch Stadtumbaumaßnahmen an Standorten, wo Sozialwohnungsbestände aufgewertet werden sollen, werden gezielt gefördert. Es konnten Maßnahmen an insgesamt 266 Wohnungen, davon 264 Mietwohnungen und zwei Eigenheime, in Höhe von 2.415.500 Euro gefördert werden.

### Förderung mit Landesmitteln insgesamt

Im Jahre 2005 wurden insgesamt 65,9 Mio. Euro (2004 60,5 Mio. Euro) an Landesmitteln bewilligt. Das mit diesen Mitteln angestoßene Investitionsvolumen dürfte bei rund 152 Mio. Euro liegen. Die auf die einzelnen Fördermaßnahmen entfallenden Mittel sind dem Schaubild zu entnehmen. 2006 wurden rd. 76 Mio. Euro an Landesmitteln bewilligt.



## **Städtische Mittel**

Städtische Haushaltsmittel für neue Maßnahmen standen - wie bereits seit 2002 - nicht zur Verfügung. Zuvor bewilligte städtische Mittel wurden im Jahre 2005 um 4,3 Mio. Euro und 2006 um 2,3 Mio. Euro aus den verschiedensten Gründen gekürzt. Ansonsten wurden die aus Vorjahren bewilligten und damit gebundenen städtischen Mittel noch vorgehalten.

Für die soziale Wohnraumförderung stehen allerdings noch zweckgebundene Einnahmen aus Ausgleichszahlungen (ehemalige Fehlbelegungsabgabe) und Zweckentfremdung zur Verfügung, über deren Verwendung gesondert zu entscheiden ist. Bevor diese zweckgebundenen städtischen Mittel eingesetzt werden, sind selbstverständlich vorhandene Landesmittel auszuschöpfen.

## **Problem Lärm**

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

Die Standorte, bei denen dies der Fall ist, nehmen zu. Gründe hierfür sind vor allem Belastungen durch Straßenverkehrs- und Fluglärm. Eine neue Regelung berücksichtigt ab April 2004 stärker als bisher, dass in einer Metropole wie Köln derartige Beeinträchtigungen zwangsläufig größer sind als in weniger stark verdichteten Bereichen.

## **Problem Bonität**

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

## In 2005 eingetretene wesentliche Veränderungen

### Eigenheimzulage

⇒ Die Eigenheimzulage wurde mit Ablauf des 31.12.2005 eingestellt. Gefördert wurden nach diesem Zeitpunkt nur noch Objekte, deren Kaufvertrag bis zu diesem Datum abgeschlossen wurde (Ersterwerb und Erwerb vorhandenen Wohnraums) und solche Vorhaben, für die die Baugenehmigung beantragt wurde.

## Mittelzuteilung für 2006

⇒ Zur Förderung des Baus und der Modernisierung von mietpreisgünstigen Wohnungen hat das Land NRW der Stadt für das Jahr 2006 auf der Grundlage des Wohnraumförderungsprogramms rund

- 26,7 Mio. Euro zum Neubau von Mietwohnungen und
- 2,1 Mio. Euro zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

zuteilt. Darüber hinaus hat das Land zugesagt, dass alle bis zum 30.11.2006 eingegangenen Anträge auf Förderung des Wohneigentums mit entsprechenden Mitteln bedient werden können. Da Köln als wachsende Stadt an der Rheinschiene vom Land als Bedarfsschwerpunkt angesehen wird, war die Zuteilung weiterer Mittel für den Mietwohnungsbau möglich. Während zur Förderung des Baues von Mietwohnungen mehr als 28,9 Mio Euro nachträglich zugeteilt wurden, konnten auch zusätzliche Mittel in Höhe von 255.500 Euro für die Förderung von baulichen Maßnahmen im Bestand abgerufen werden.

⇒ Zum 01.11.2004 trat die Bundesimmisions-Schutz-Verordnung in Kraft, die u.a. Grenzwerte für Abgasverluste an Heizungen festlegt. Dadurch soll der Schadstoffausstoß wie z.B. Kohlendioxid reduziert werden.

## Grenzwerte für Abgasverluste

Grenzwerte für Abgasverluste	bei Kesselleistung
11%	bis 25 kW
10%	bis 50 kW
9%	über 50 kW

Quelle: Bundesimmisions-Schutz-Verordnung

Die Höhe des Schadstoffausstoßes ergibt sich aus den turnusmäßigen Messungen des Schornsteinfegers. Wer trotz Überschreiten der Grenzwerte nicht handelt, riskiert nicht nur ein Bußgeld sondern auch überflüssige Heizkosten.

## Lärmsanierung

Das seit 1989 bestehende Programm "Lärmschutz an kommunalen Straßen" des Landes NRW sieht Kostenzuschüsse für Wohnungseigentümer vor, die Lärmschutzfenster einbauen möchten. Mieter können diese Zuschüsse nicht in Anspruch

nehmen. Finanziert wird das Lärmschutzfenster-Programm aus Landesmitteln mit 200 Euro und aus Mitteln der Stadt Köln mit 25 Euro je qm Fensterfläche. Ausgewählte Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte wurden hinsichtlich des Straßenverkehrslärms untersucht. Zuschüsse sind nur möglich für Wohnungen, bei denen der Außenpegel tagsüber 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) übersteigt. Die Eigentümer sollten sich daher zunächst beim Amt für Wohnungswesen informieren, ob auch ihre Wohnung oder ihr Haus zu den vom Lärm belasteten Objekten zählt. Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Zuschüsse ist, dass die Baugenehmigung für das Haus oder die Wohnung vor dem 01.04.1974 erteilt wurde.

Mit den Zuschüssen wird der Einbau von Lärmschutzfenstern nur in solchen Räumen gefördert, in denen sich Personen "dauernd" aufhalten, wie etwa im Wohnzimmer, im Kinderzimmer, im Schlafzimmer und in der Küche. Keine Zuschüsse für neue Fenster gibt es in den übrigen Wohnräumen, wie beispielsweise in Bädern, Toilettenräumen, Abstellkammern und Fluren.

Mit den Arbeiten darf erst nach Bewilligung der Zuschüsse begonnen werden. Auch der Auftrag an eine Firma für den - möglicherweise späteren - Einbau der Fenster darf nicht vor der Bewilligung bzw. vor Einwilligung in den vorzeitigen Vertragsabschluss erteilt werden. Für bereits abgeschlossene oder schon begonnene Lärmschutzverbesserungen gibt es keine Zuschüsse.

2005 wurden acht Maßnahmen für insgesamt 86 Wohnungen in Höhe von 111.453,04 Euro gefördert. 2006 wurden 34 Maßnahmen für 180 Wohnungen in Höhe von 278.118,39 Euro mit Zuwendungsbescheiden belegt.

Daneben wurden 2006 achtzehn Straßenabschnitte neu in das Programm aufgenommen. Die Bezirksregierung Köln hat hierfür Fördermittel in Höhe von insgesamt 421.450 Euro, verteilt auf die Jahre 2007 und 2008, bereitgestellt.

## **Lärmvorsorge**

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

Die Durchführung der Aufgabe umfasst folgende Phasen:

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

2005 wurde eine Maßnahme in Höhe von 711.253,70 Euro und 2006 drei Maßnahmen in Höhe von insgesamt 101.142,89 Euro gefördert.

### **Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes / Wohnraumförderungsgesetzes und Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes**

#### **Bestands- und Besetzungskontrolle**

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

Durch die im Rahmen der Richtlinien über die Bestands- und Besetzungskontrolle geforderten Kontrollen vor Ort sind 2005 5.440 Ortsbesichtigungen im 1. Förderweg, 340 im 2. Förderweg und 58 im 1.000-WE-Programm, sowie 195 aus dem Modernisierungsförderungsprogramm durch das Amt für Wohnungswesen veranlasst worden. 2006 wurden 2.020 Kontrollen vor Ort im 1. und 355 im 2. Förderweg durchgeführt. Insbesondere durch diese Ortsbesichtigungen, aber auch durch Hinweise von Bürgern und bei Unstimmigkeiten im Rahmen der Neubelegung von Wohnungen oder durch die Ermittlungen im Rahmen der Erhebung der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen NRW (AFWoG NRW) erhält das Amt für Wohnungswesen Hinweise auf Belegungs- und Mietpreisverstöße.

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

Für die Jahre ab 2004 ergeben sich folgende Zahlen:

1. Förderweg mit einem Bestand von 49.683 Wohnungen inklusive Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2006

	2004	2005	2006
festgestellte Verstöße:	1.129	1.025	963
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	906	896	728
Fälle aus Vorjahr(en):	223	129	235
Erledigung:	1.000	790	738
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	941	292	203
Ablehnungen:	59	32	26
keine Reaktion des Hauseigentümers:	1	2	2
Fälle zur Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind:	59	52	70
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	129	235	203

Quelle: Amt für Wohnungswesen

2. Förderweg mit einem Bestand von 3.608 Wohnungen im Jahre 2006

	2004	2005	2006
festgestellte Verstöße:	42	91	46
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	33	71	20
Fälle aus Vorjahr(en):	9	20	26
Erledigung:	22	66	34
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	22	41	8
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	20	26	12

Quelle: Amt für Wohnungswesen

Modernisierungsförderungsprogramm mit einem Bestand von 1.236 Wohnungen

	2004	2005	2006
festgestellte Verstöße:	119	25	79
davon:			
Fälle aus dem Berichtsjahr:	113	24	78
Fälle aus Vorjahr(en):	6	1	1
Erledigung:	118	23	79
davon:			
nachträgliche Genehmigungen:	118	3	60
noch zu bearbeitende Fälle am 31.12.	1	1	1

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

### **Verwaltungskosten- erstattung**

Das Land NRW hat, abhängig vom Wohnungsbestand in den letzten drei Jahren mehr als 104.000 Euro jährlich an Verwaltungskosten erstattet.

### **Maßnahmen bei Gesetzes- und Vertragsverstößen**

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

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

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

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

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

Die Gesamtzahl der zu bearbeitenden Fälle entwickelte sich seit 2001 wie folgt:

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bestand	166	141	156	148	*145	145
Zugang	71	103	97	75	70	80
Abgang	96	88	105	112	70	87
Rest	141	156	148	111	145	138

Quelle: Amt für Wohnungswesen

\*Datenbereinigung

In 2005 wurden 27 und in 2006 15 Geldleistungsbescheide erlassen. Daraus resultiert eine Sollstellung 2005 in Höhe von 170.424,02 Euro und 2006 in Höhe von 55.591,00 Euro. Von den 42 Geldleistungsbescheiden sind 32 Bescheide mit einer Gesamtgeldleistungssumme von 103.098,00 Euro bestandskräftig geworden. Drei Bescheide wurden im Widerspruchsverfahren aufgehoben. Vier Bescheide liegen noch der Bezirksregierung Köln zur Entscheidung vor. In drei Widerspruchsverfahren sind noch Ermittlungen durchzuführen. Gegen ein Geldleistungsverfahren wurde von den Verfügungsberechtigten Klage erhoben.

2005 und 2006 wurden insgesamt Geldleistungen in Höhe von 336.568,40 Euro vereinnahmt. Davon wurden 210.053,85 Euro an das Land abgeführt.

In 2005/2006 wurden sechs Verstöße festgestellt, die als Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeldern gemäß § 26 Wohnungsbindungsgesetz in Höhe von 63.000 Euro geahndet wurden.

## Kontrolle und Sicherung der städtischen Rechte

Im Rahmen der Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes erfolgt neben der Bestands- und Besetzungskontrolle die Kontrolle und Durchführung von bestimmten Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes bzw. des Wohnraumförderungsgesetzes. Gleichzeitig wird die dingliche Sicherung und Überwachung städtischer Rechte im Zusammenhang mit den Darlehens- und Zuschussverträgen im geförderten Wohnungsbau bzw. im Bereich der städtischen Bedienstendarlehen durchgeführt.

Hierunter fallen in der Hauptsache Anträge auf Freistellungen und Zweckentfremdungen geförderter Wohnungen, Bestätigungen des Endtermins der Eigenschaft "öffentlich gefördert"

bei vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung, Grundbuchan-  
gelegenheiten wie die Erteilung von Löschungsbewilligungen  
und Abtretung von vorrangigen Rechten sowie die Überprü-  
fungen der preisrechtlich zulässigen Kostenmiete. Ein wichti-  
ger Bestandteil der Aufgaben ist auch die Zustimmung zur  
Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Den  
größten Anteil haben mittlerweile energiesparende Maßnah-  
men. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben der II. Berech-  
nungsverordnung sind gerade in diesem Bereich umfangrei-  
che und intensive Prüfungen erforderlich.

Bedingt durch den Abbau oder den Wegfall bestimmter Sub-  
ventionen und der Verantwortung von Vermieter, Land und  
Stadt Köln, bezahlbare Mieten für breite Schichten der Bevöl-  
kerung auch in Zukunft zu gewährleisten, wurden in den letz-  
ten Jahren infolge des Wegfalls der Subventionierung von  
Mieten im Rahmen des Härteausgleiches vermehrt auch ande-  
re, neue Subventionsmodelle verwirklicht.

Besonders zu erwähnen ist hier die Mietpreisbegrenzung  
durch Subventionierung von öffentlich geförderten Wohnungen  
in hochverdichteten Großsiedlungen bis 30.06.2006.

Auch in 2005 und 2006 wurden wieder Mietpreisüberprüfungen  
im Bereich der Kostenmiete durchgeführt. Anlass dieser  
Mietpreisüberprüfungen waren entweder Mieter, die sich hilfe-  
suchend an das Amt für Wohnungswesen gewandt haben  
oder offensichtlich zu hohe Mietpreisangaben von Vermietern  
im Rahmen der Erhebung von Ausgleichszahlungen bzw. bei  
Freimeldungen geförderter Wohnungen. In vielen Fällen führte  
dies zu Erstattungen zuviel erhobener Mieten an die Mieter  
oder zur Erhebung von Geldleistungen nach dem Wohnungs-  
bindungsgesetz.

Aufgrund von durchgeführten Mietpreisüberprüfungen sind  
auch in 2005 und 2006 Mietpreisverstöße festgestellt worden,  
wobei 25 Verfahren abgeschlossen wurden.

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

	2002	2003	2004	2005	2006
Bearbeitung von Anträgen auf Freistellung von den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, Zweckentfremdungen und Bearbeitung von Widersprüchen	331	323	227	197	225
Anzahl der Wohnungen, für die eine Freistellung ausgesprochen wurde	255	241	166	165	180
Anzahl der Wohnungen, für die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wurde	52	10	6	3	78
Bearbeitung von Zinskappungsanträgen	*0	*0	*0	*0	*0
Geförderte Wohnungen im Subventionsgebiet Köln - Chorweiler Zentrum	1.524	1.541	1.559	1.579	1.580
Überprüfungen bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Bestätigung des Bindungsendes	1.269	**630	734	744	577
Aufhebungs-, Kürzungs- und Änderungsbescheide	356	386	415	287	267
Zustimmung zu baulichen Änderungen (Ausbau, Erweiterung, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung von Wohnungen u.a.) Erteilung eines Mietgenehmigungsbescheides	23	37	14	23	21
Mietüberprüfungen	48	78	47	47	45
Eigentümerwechsel	157	116	174	116	107
Grundbuchangelegenheiten (Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandfreigabeerklärungen, Nachverpfändungen sowie Zustimmungen zu Umschuldungen und Abtretungen)	482	502	476	483	596
Überwachung des Feuerversicherungsschutzes	154	170	474	79	107
Vorprüfung von Anfragen im Zwangsversteigerungsverfahren bzgl. der öffentlichen Förderung	409	399	432	561	568
Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen	140	102	77	92	87

Quelle: Amt für Wohnungswesen

\* Aussetzung der Zinserhöhung bis 31.12.2007

\*\* Aufgrund der Ablösungsverordnung wurde Darlehensnehmern im Eigentumsbereich die Möglichkeit gegeben, die Fördermittel vorzeitig zurückzahlen und unter bestimmten Konditionen einen sog. Ablösebonus zu erhalten. Durch die umfangreichen gesetzlichen Veränderungen im Wohnungsbau fiel die Ablöseverordnung zum 01.03.2002 weg. Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat vor Wegfall dieser Verordnung den Darlehensnehmern ein Rückzahlungsangebot gemacht, welches zahlreich angenommen wurde. Daher wurden in 2002 weitaus mehr Bestätigungen über den Endtermin der Eigenschaft "öffentlich gefördert" erteilt als in den Vorjahren bzw. im Berichtsjahr.

## **Mietpreisbegrenzung in hochverdichteten Großsiedlungen**

Im Anschluss an den Härteausgleich hat das Land für Wohnungen in hochverdichteten Großsiedlungen mehrerer Gebäude mit acht und mehr Vollgeschossen, in denen der Wohnwert nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnkostenbelastung steht, eine neue Regelung geschaffen. Danach ersetzt das Land teure Kapitalmarktmittel durch zinsgünstige Darlehen. Dadurch soll ein Drittel der jeweils notwendigen Mietsenkung auf 4,35 Euro qm/mtl. (ohne Umlagen) erreicht werden. Die restlichen zwei Drittel werden durch Vermieter und Stadt Köln aufgebracht. Die städtische Beteiligung erfolgt in Form von Zuschüssen in Höhe von maximal 40 % der fehlenden zwei Drittel, jedoch nur für Mieter, die dem wohnberechtigten Personenkreis angehören und bis zu einer Mietobergrenze von 5,37 Euro qm/mtl. (ohne Umlagen). Die städtischen Subventionen werden analog der Landesregelung abgebaut.

Der landesweit größte Bereich, für den dies zutrifft, ist Köln-Chorweiler-Zentrum mit insgesamt 2.200 öffentlich geförderten Wohnungen. Darin sind ca. 300 Altenwohnungen mit Mieten enthalten, die aufgrund ihrer damaligen Förderung keiner zusätzlichen Subvention bedurften.

Um eine bessere Mieterstruktur zu erlangen, wird zusätzlich eine 30 %-Quote von Mietern oberhalb der Einkommensgrenzen angestrebt.

Im Bereich von Köln-Chorweiler-Zentrum wurden in der Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 1.579 Wohnungen mit einem städtischen Subventionsvolumen in Höhe von 88.129,46 Euro gefördert. 2006 betragen diese Subventionen für 1.580 Wohnungen 30.358,50 Euro. Die Subvention des Landes besteht aus einem in den ersten fünf Jahren zinslosen Darlehen, und die Vermieter leisten Mietverzicht in entsprechender Höhe. Das Programm ist am 30.06.2006 ausgelaufen.

Die mit dieser Fördermaßnahme verbundenen Arbeiten beinhalteten insbesondere die Einkommensprüfungen aller infrage kommenden Mieter, die Auszahlung der städtischen Mietzuschüsse an die Vermieter sowie alle Änderungen durch Aus- oder Zuzug von Mietern im Laufe des Förderzeitraumes.

## **Umwandlungen**

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

aussetzung hierfür ist, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist und alle Einrichtungen vorhanden sind, um einen Haushalt führen zu können. Erst danach kann die eigentliche Umwandlung in eine Eigentumswohnung mittels einer notariellen Teilungserklärung erfolgen.

Um das Ausmaß der beabsichtigten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet der Stadt Köln regional und quantitativ zu erfassen, werden die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen statistisch erfasst.

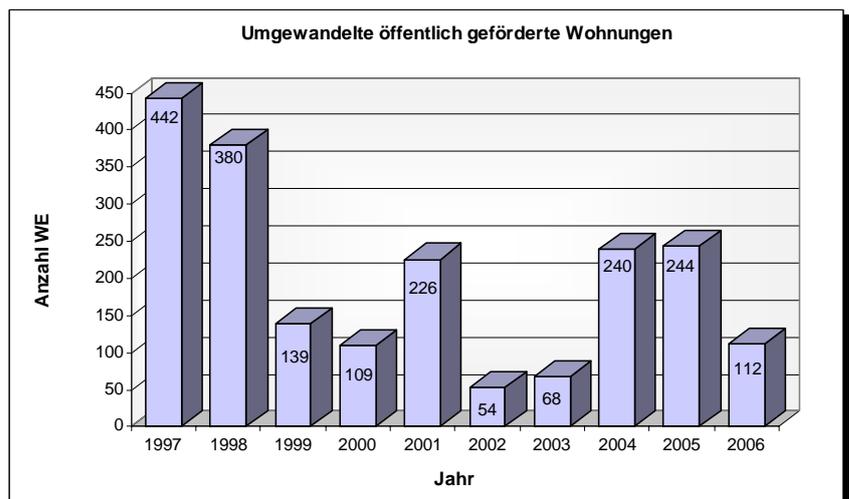
### Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Stadtbezirke					
Wohneinheiten (2005) und 2006					
Stadtbezirk	öfft. gefördert		freifinanziert		Gesamt
1 - Innenstadt	(31)	0	(587)	836	(618) 836
2 - Rodenkirchen	(2)	9	(344)	891	(346) 900
3 - Lindenthal	(3)	0	(561)	859	(564) 859
4 - Ehrenfeld	(0)	23	(365)	213	(365) 236
5 - Nippes	(59)	222	(519)	825	(578) 1.047
6 - Chorweiler	(7)	6	(124)	95	(131) 101
7 - Porz	(0)	0	(369)	282	(396) 282
8 - Kalk	(76)	0	(507)	137	(583) 137
9 - Mülheim	(40)	0	(664)	337	(704) 337
<b>Gesamt:</b>	<b>(218)</b>	<b>260</b>	<b>(4.067)</b>	<b>4.475</b>	<b>(4.285) 4.735</b>

Quelle: Amt für Wohnungswesen

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

### Umgewandelte öffentlich geförderte Wohnungen



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Im Schnitt der letzten zehn Jahre waren das jährlich 201 öffentlich geförderte Mietwohnungen.

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

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

### **Kündigungssperrfristverordnung**

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

Die im BGB verankerte Kündigungsfrist durch den Erwerb einer Wohnung wegen Eigenbedarf nach Begründung von Wohneigentum wurde in diesen Gebieten von drei auf zehn Jahre heraufgesetzt. Am 01.09.2001 ist das Gesetz zur Neuordnung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz, MRRG) in Kraft getreten. Durch eine Übergangsregelung wurde sichergestellt, dass die Sozialklauselverordnung, die für insgesamt 274 Gemeinden in NRW, darunter auch die Stadt Köln, gilt, noch für eine Übergangszeit von bis zu drei Jahren grundsätzlich in Kraft bleibt. Seitens des Landes wurde eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist über die drei Jahre des BGB hinaus für erforderlich gehalten.

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

### **Freistellungsquoten zur Strukturverbesserung**

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

## Wohngeld

### Sinn und Zweck

Wohngeld ist ein vom Bund und dem Land Nordrhein-Westfalen jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten.

Es wird nur auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet. Damit sollen die Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte tragbar gestaltet werden. Das Wohngeld wird als Miet- oder Lastenzuschuss gezahlt.

Seit 2005 sind die Bezieher von folgenden Transferleistungen vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, da ihre Unterkunftskosten bei der Berechnung der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt werden.

- Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II
- Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß SGB XII
- Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII
- Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt
- Leistungen nach dem SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfe) in Haushalten, zu denen ausschließlich Empfänger dieser Leistungen gehören
- Leistungen in besonderen Fällen und Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Die gesetzliche Grundlage ist das Wohngeldgesetz (WoGG) in der jeweiligen Fassung. Eine Novellierung steht 2008 bevor. Wer sich einen Überblick über die genauen Rahmenbedingungen und Anspruchsvoraussetzungen, unter denen man Wohngeld beantragen kann, verschaffen will, hat die Möglichkeit sich hierüber z.B. im Internet unter [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de) zu informieren.

### Organisatorische Anbindung

Seit August 2006 ist die Wohngeldbearbeitung als eigenständiges Sachgebiet wieder im Amt für Wohnungswesen ange-bunden. Die Bearbeitung der Wohngeldanträge erfolgt in

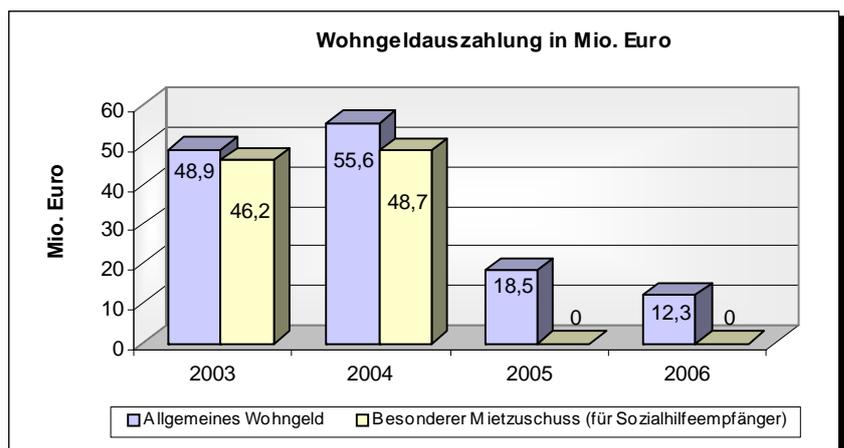
sechs Außenstellen im Stadthaus Deutz und in den Bürgerämtern Rodenkirchen, Lindenthal, Chorweiler, Porz und Mülheim.

Dort können Anträge auf Wohngeld gestellt werden. Gegen die schriftlichen Wohngeldbescheide kann Widerspruch erhoben werden. Die Bezirksregierung Köln entscheidet über den Widerspruch, gegen den die Klage vor dem Verwaltungsgericht Köln –gegen die Stadt Köln– zulässig ist. Durch das Zweite Bürokratieabbaugesetz wird ab November 2007 das Widerspruchsverfahren abgeschafft, so dass dann direkt die Klage vor dem Verwaltungsgericht möglich ist.

Die Bearbeitung der Wohngeldfälle für Heimbewohner wird seit November 2006 zentral beim Amt für Wohnungswesen wahrgenommen. Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes müssen die Wohngeldanträge für Heimbewohner, die in den Jahren 2001 bis 2004 entschieden wurden, neu geprüft, berechnet und ggf. verzinst ausgezahlt werden. Insgesamt sind hiervon rd. 5.500 Wohngeldfälle betroffen. Bis September 2007 konnten rd. 50 % dieser Neuberechnungen abschließend bearbeitet werden.

## Finanzielle Auswirkungen

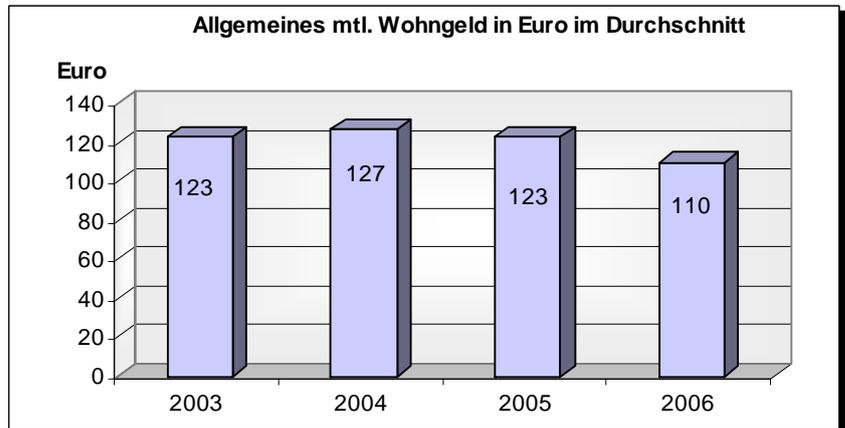
Das Volumen des ausbezahlten Wohngeldes ist durch den Ausschluss der Transferleistungsempfänger drastisch gesunken. Der besondere Mietzuschuss ist mit dieser Änderung vollständig entfallen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Die Höhe des durchschnittlichen mtl. gezahlten Wohngeldes hat sich entgegen der Entwicklung der Mietkosten verringert. Dies ist durch die unterschiedliche Berücksichtigung der Mietkosten im Wohngeldgesetz und im SGB II und XII zu erklären. Das Wohngeldgesetz berücksichtigt lediglich die Nettomiete ohne Heizkosten, zudem sind die Mietobergrenzen seit 2001

nicht mehr erhöht worden. Dies ist auch in der Wohngeldnovelle 2008 weiterhin nicht vorgesehen. Damit werden zunehmend Haushalte mit geringem Einkommen aus dem Wohngeldbezug in den Leistungsbezug des SGB II und XII gedrängt.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Datenabgleich

Ende 2005 wurde die rechtliche Grundlage für den automatisierten Datenabgleich geschaffen. Als eines der ersten Bundesländer hat Nordrhein-Westfalen im Frühjahr 2006 einen Datenabgleich mit dem Bundeszentralamt für Steuern und mit der Datenstelle der Träger der Rentenversicherung durchgeführt. Der Datenabgleich erfolgt regelmäßig vierteljährlich.

Hierdurch erhält die Wohngeldstelle Informationen über erzielte Zinserträge sowie über Leistungen nach dem SGB II und XII.

Fast 50 % der Wohngeldfälle waren von diesen Meldungen betroffen. Weitere Prüfungen, die Aufhebungen von Bescheiden und Rückforderung zuviel erhaltenen Wohngeldes waren erforderlich. Diese unerwartet hohe Zahl von Auffälligkeiten hat zu einem enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand geführt.

Ab 2008 werden zusätzlich die bei den Rententrägern vorhandenen Daten zum Rentenbezug und zu geringfügigen Beschäftigungen und ausländischen Zinserträgen aus anderen EU Ländern mit einbezogen.

Der Datenabgleich hat sich deutlich auf die Zahl der Strafanzeigen wegen falscher bzw. unvollständiger Angaben und der Bußgeldverfahren wegen Verletzung der Mitteilungspflicht erheblich ausgewirkt.

## Ausblick

Die Wohngeldbearbeitung wird durch die Ausweitung des Datenabgleich und die Novellierung des Wohngeldgesetzes 2008 Veränderungen erfahren.

Die Einführung eines Wohngeldprogramms und die zentrale Bearbeitung aller Wohngeldfälle unter Beibehaltung eines örtlichen Bürgerservice sollen die Entwicklung der Wohngeldstellen in Köln positiv beeinflussen.

## Wohnungserhaltung und -pflege

### Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Ziel der nachfolgend beschriebenen Aufgaben ist es, frei finanzierten Wohnraum, der breiten Schichten der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen soll, zu erhalten. Der Verknappung des Wohnungsbestandes, die auch durch den ersatzlosen Abbruch, die Umwandlung zu Nichtwohnzwecken oder durch Wohnungsleerstand verstärkt wird, soll durch wohnungsrechtliche Maßnahmen entgegengewirkt werden. Die Wohnungsaufsicht, die Mietpreiskontrolle sowie das Zweckentfremdungsverbot stellen hierbei bewährte Instrumente dar.

Zuletzt mit der Zweckentfremdungsverordnung aus dem Jahre 2001 hatte das Land Nordrhein-Westfalen den Fortbestand des seit 1972 bestehenden Zweckentfremdungsverbotes erneut bestätigt und Köln, anders als viele andere Kommunen in Nordrhein-Westfalen, weiterhin in den räumlichen Geltungsbereich des Verbotes einbezogen. Der sachliche Wirkungsbereich des Verbotes hingegen wurde auch für Köln eingeschränkt. Das Zweckentfremdungsverbot bezog sich seitdem nur noch auf die Miet- und Genossenschaftswohnungen. Dies bedeutete, dass selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dem Grunde nach nicht mehr unter das Verbot fielen. Nur wenn diese vom Eigentümer an Dritte vermietet wurden, unterlagen sie -sodann als Mietwohnung- wieder dem Zweckentfremdungsverbot.

Die konkrete Handhabung des Verbotes der Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln orientierte sich auch in den Jahren 2005/2006 an den im Jahre 2001 modifizierten Ratsrichtlinien.

Hinweis:

Zum 01.01.2007 ist das Zweckentfremdungsverbot für den frei finanzierten Wohnraum in ganz Nordrhein-Westfalen entfallen. Die entsprechende Landesverordnung war bis 31.12.2006 befristet und wurde nicht verlängert.

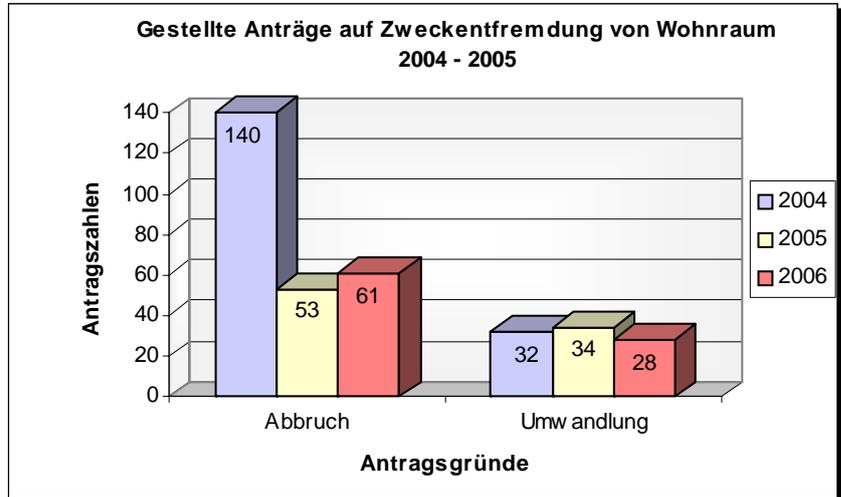
## Antragsverfahren

Die Genehmigung einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum oder eines Abbruchs konnte laut Intention der Verordnung auch 2005/2006 nur als Ausnahmeentscheidung erteilt werden; insbesondere unter folgenden Voraussetzungen:

- Bei Bestehen eines gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraums vorrangigen öffentlichen Interesses an der Maßnahme selbst; z.B. der Wohnraum musste aus Gründen eines (bedeutenden) Straßenbauvorhabens wegfallen.
- Sofern ein berechtigtes Antragstellerinteresse nachgewiesen wurde, was ausnahmsweise gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraums überwog und der Antragsteller durch die Zahlung einer Ausgleichszahlung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus einen adäquaten Beitrag leistete.
- Bei verlässlicher Schaffung ausgleichenden Ersatzwohnraums im Stadtgebiet Köln im Verhältnis 1:1 bezogen auf die Wohnfläche und Anzahl der Wohnungen.

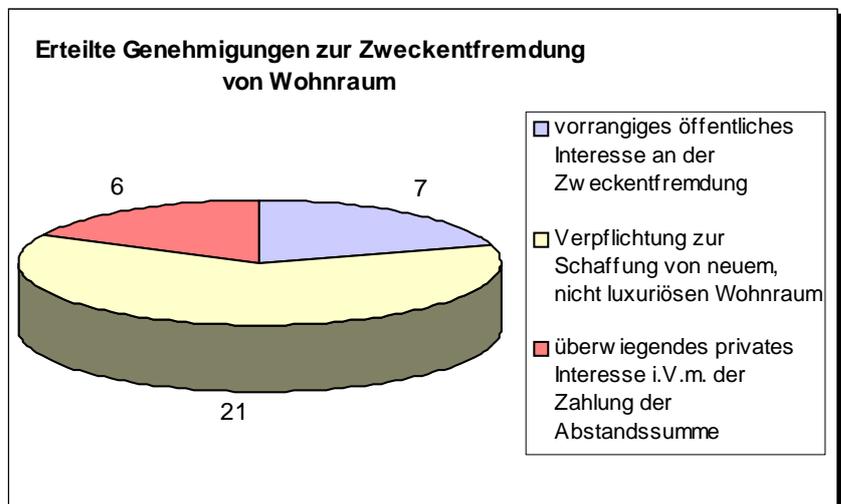
Zunächst stellte der o. a. Genehmigungsvorbehalt, welcher bundesgesetzlich aus dem Mietrechtsverbesserungsgesetz abzuleiten war, schon für sich gesehen eine wirksame Hürde dar, Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. In Kenntnis der Genehmigungserfordernisse, die potenziellen Antragstellern im Rahmen von Informationsgesprächen vermittelt wurden, nahmen Nutzer und Eigentümer von einer eigentlich geplanten Zweckentfremdung nicht selten Abstand. In diesen Fällen blieb dem Kölner Wohnungsmarkt regelmäßig preiswerter Wohnraum erhalten, der nicht durch neuen und teureren Wohnraum, ersetzt wurde. Dabei galt es nicht Wohnraum zu schützen, der von so minderer Qualität war, dass bereits dessen Sanierung die Kosten eines Neubaus bei weitem überstiegen.

Beantragt wurde auch 2005/2006 überwiegend eine zweckfremde Nutzung des Wohnraums durch Umwandlung oder Abbruch.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Im Jahr 2005/2006 wurden insgesamt 51/32 Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum aus unterschiedlichen Gründen erteilt.

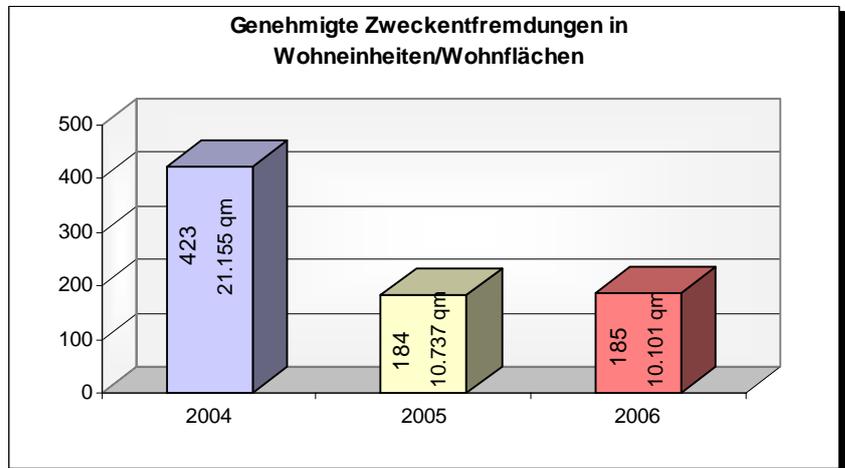


Quelle: Amt für Wohnungswesen

Dabei wird deutlich, dass der höchste Anteil auf Genehmigungen entfällt, die mit der Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzwohnraum verbunden waren.

In diesen Fällen wurde die tatsächliche Bauausführung mit der Hinterlegung einer Bankbürgschaft zugunsten der Stadt Köln abgesichert.

Derartige Genehmigungen betrafen in den Jahren 2005/2006 Wohneinheiten in einer Anzahl von 184/185 mit 10.737/10.101 qm Wohnfläche.



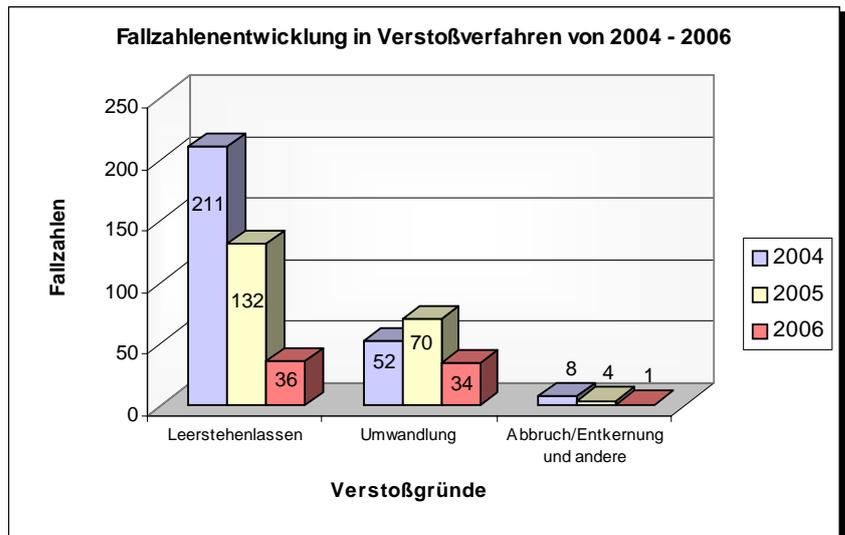
Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Verstoßverfahren

Neben der Durchführung der Antragsverfahren wurde auch 2005/2006 Verdachtsfällen von ungenehmigter Zweckentfremdung nachgegangen.

Das Wohnungsgesetz Nordrhein-Westfalen enthält spezielle Ermächtigungen für wohnungsrechtliche Maßnahmen gegen ungenehmigte Zweckentfremdungen, zu deren Durchsetzung bei Bedarf auch Zwangsmittel angewendet werden können. Seit dem Wegfall des ZE - Verbotes zum 01.01.2007 finden diese Vorschriften keine Anwendung mehr. Schließlich sah das bundesgesetzliche Mietrechtsverbesserungsgesetz bußgeldrechtliche Ahndungsmöglichkeiten für Zweckentfremdungen von bis zu 50.000 Euro vor.

Im Zuge der wohnungsrechtlichen Überprüfungsverfahren war auch 2005/2006 nach pflichtgemäßem Ermessen über den Erlass von Anordnungen zur Wiederzuführung des Wohnraumes zu Wohnzwecken zu entscheiden. Für den Fall, dass Verfügungsberechtigte hierfür erforderliche Instandsetzungen nicht in einem angemessenen Zeitraum durchführten, kamen Anordnungen in Betracht, den Wohnraum wieder so herzurichten, dass die wohnungsrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt wurden. Allerdings erhielten die Betroffenen im Vorfeld von wohnungsrechtlichen Maßnahmen Gelegenheit zu einer freiwilligen Abhilfe, d.h. zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Mietpreiskontrolle

Die Mietpreiskontrolle war 2005/2006 und wird auch 2007 von den Kommunen als Pflichtaufgabe wahrzunehmen sein. Dieses Instrument gegen den sogenannten Sozialwucher trägt zur Wahrung des Preisgefüges im freifinanzierten Wohnungsbestand bei. Dieser macht ca. 90 % des Wohnungsbestandes in Köln aus. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Mietpreiskontrolle nicht das Ziel, den als Ergebnis der Vertragsfreiheit vereinbarten Mietzins über ein staatliches begrenztes Mietenniveau zu decken. Vielmehr geht es um die Verfolgung unangemessen hoher Entgelte für die Vermietung von Wohnräumen. So hat er mit der Mietpreiskontrolle auf der Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes den Verfolgungsbehörden eine Möglichkeit gegeben, der preistreiberischen Ausnutzung einer gesteigerten Wohnraumnachfrage geeignet zu begegnen.

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

## Mietpreisüberhöhung

Die Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die im Streitfall vor dem Amtsgericht Köln verhandelt wird. Unterhalb des Straftatbestandes des sprachgebräuchlichen Mietwuchers werden mit den Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung unangemessen hohe Mietforderungen ordnungsbehördlich verfolgt und ggf. geahndet. Zusätzlich sind gesetzliche

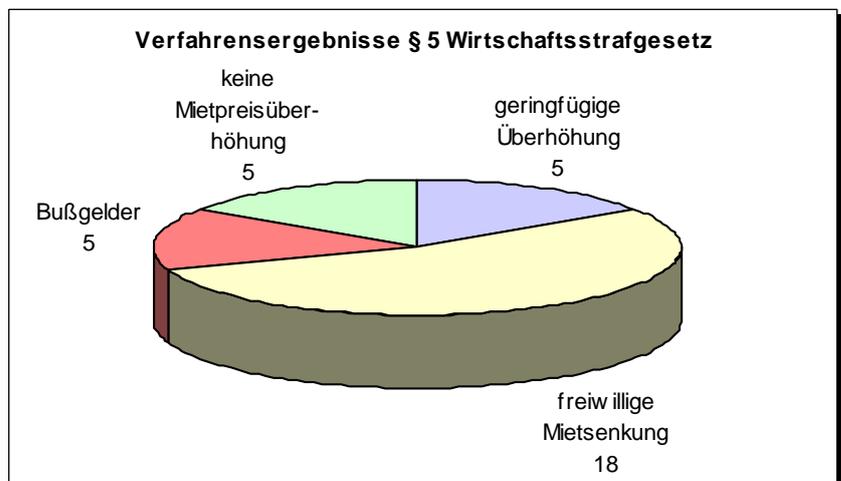
Ermächtigungen vorhanden, die Rückerstattung von auf diese Weise zu Unrecht entstandenen Mehrerlösen anzuordnen.

Die Verfahren werden mit dem Ziel betrieben, eine Absenkung des Mietzinses auf das zulässige Maß zu erreichen. Von einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist auszugehen, soweit die Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigen.

Im Rahmen der Bearbeitung begründeter Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung wird aufgrund detaillierter Erhebungen über die Lage und Ausstattung der Wohnung die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung der Vergleichsmiete orientiert sich an den Werten des Kölner Mietspiegels, der zweijährig aktualisiert wird.

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

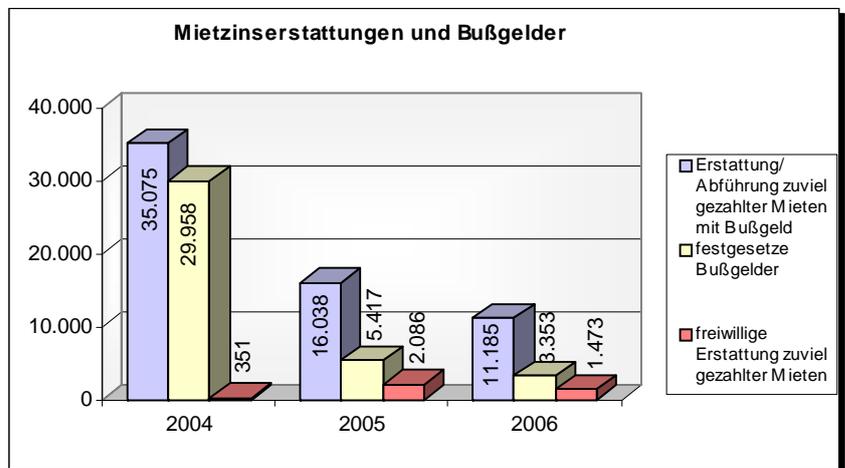
Im Jahre 2005/2006 wurden insgesamt 45/42 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung aufgegriffenen und 78/42 Verfahren mit unterschiedlichen Ergebnissen zum Abschluss gebracht. Das folgende Schaubild gibt die wesentlichen Verfahrensergebnisse der abgeschlossenen Verfahren wieder.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Auch in 2005/2006 wurden wieder Rückerstattungen der überhöhten Mietkosten an die Berechtigten angeordnet. Dabei kam es auch zu Rückerstattungen zuviel gezahlter Mieten, ohne dass Bußgelder verhängt wurden. In diesen Fällen führten die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern zur Reduzierung der Miete auf das zulässige Maß, rückwirkend zum Beginn des Mietverhältnisses. Das Verfolgungsinteresse für eine Ahndung mit Bußgeld war in diesen Fällen nicht mehr gegeben.

Darüber hinaus wurden 12/8 Bußgeldbescheide mit Anordnung der Mietrückerstattung erlassen. Die Beträge wurden im nachfolgenden Schaubild mit einbezogen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

## Mietwucher

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

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

## Wohnungsaufsicht

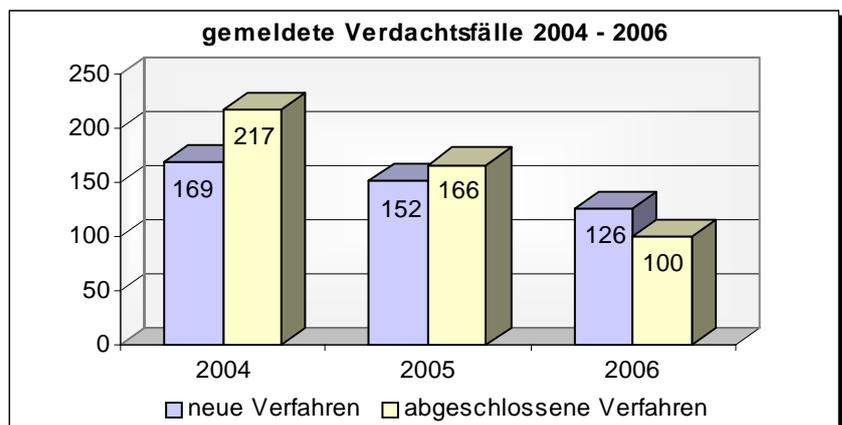
Das Wohnungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einwirken zu können.

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

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

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

Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel in dem o.a. Sinne dar. In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie der hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt dar. Informationen über derartige Zustände werden auch über andere Verwaltungsstellen, z.B. das Gesundheitsamt, bekannt. Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht.

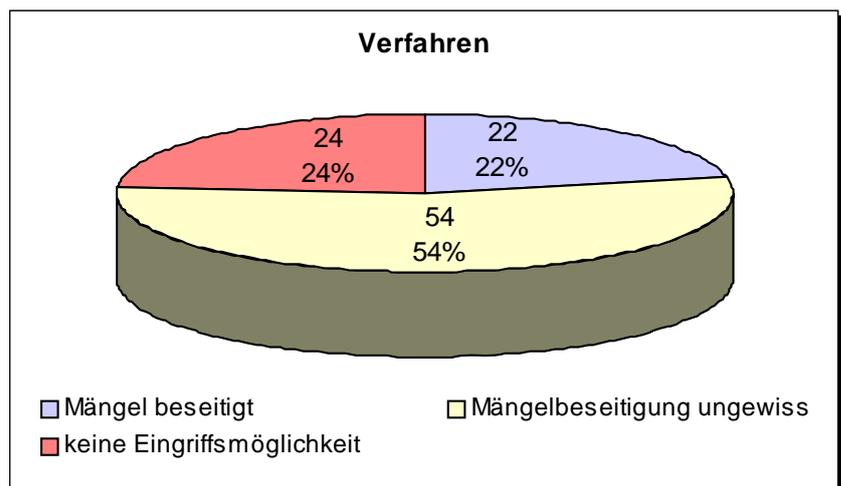


Quelle: Amt für Wohnungswesen

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

2005/2006 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 152/126 neue Verdachtsfälle gemeldet bzw. bekannt.

Von den im Jahre 2005/2006 abgeschlossenen 166/100 Verfahren kam es überwiegend zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel. Dies ist dem nachstehenden Überblick zu entnehmen.



Quelle: Amt für Wohnungswesen

In einer Vielzahl dieser 93/54 Fällen führte die Begutachtung durch einen Techniker sowie die förmliche Anhörung der Eigentümer bereits zu der gewünschten Mängelbeseitigung. Es wurden jedoch zu insgesamt 36/6 festgestellten Mängeln entsprechende Anordnungen notwendig.

Bei 31/22 Verfahren führte die technische Überprüfung durch die Wohnungsaufsicht zu dem Ergebnis, dass die Mängel nicht in den Verantwortungsbereich der Eigentümer fielen. Fehlerhaftes Heiz- und/oder Lüftungsverhalten der Nutzer war hier regelmäßig die Ursache, z.B. für die Bildung von Innenkondensat und Schimmel.

Die noch verbleibenden Verfahren 42/24 wurden nicht weiterverfolgt, da entweder die wohnungsrechtliche Handhabe zur Beseitigung der Mängel letztlich nicht gegeben war oder die Fortführung der Verfahren durch den Auszug des Mieters und den folgenden Leerstand nicht mehr möglich war.

## **Die Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen**

Die Ausgleichszahlung wird seit dem 01.01.2006 in Nordrhein-Westfalen nicht mehr erhoben.

Ende 2005 hatte die Landesregierung den Entwurf eines Änderungsgesetzes zur Einbringung in den Landtag beschlossen. Kerngedanke des Entwurfs war die stufenweise Abschaffung der Ausgleichszahlung bis zum 31.12.2009. Nach der Anhörung von Sachverständigen wurde die Änderung des Entwurfs mit der Begründung beantragt, dass es wohnungspolitisch und wohnungswirtschaftlich vertretbar und geboten sei, das bürokratische Instrument der Fehlbelegungsabgabe rückwirkend ersatzlos aufzugeben und so den in 2006 noch stärker erkennbar gewordenen Entspannungstendenzen an den regionalen Wohnungsmärkten zu folgen und die Wohnungslandschaft neu zu gestalten. Am 17.05.2006 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz beschlossen, mit dem das 2. AFWoG NRW rückwirkend mit Ablauf des 31.12.2005 aufgehoben wurde.

Die Haushalte, die in 2005 noch wegen einer Veranlagung ab 2006 angehört worden sind, wurden zeitnah über den Wegfall informiert. Ebenso zeitnah wurden die laufenden Heranziehungsbescheide mit Wirkung vom 01.01.2006 an aufgehoben. Überzahlungen wurden erstattet.

Zum Ausgleich der entstandenen Kosten erstattete das Land der Stadt einen Verwaltungskostenbeitrag von 691.143 Euro.

Nach der Rückabwicklung wurde der Aufgabenbereich praktisch aufgelöst; den meisten der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnten freie Stellen innerhalb des Amtes zugewiesen werden.

## Ausblick Wohnen in Köln 2007

Neben dem gewohnten Datenmaterial werden im kommenden Bericht wichtige Neuerungen und interessante Projekte vorgestellt, von denen hier einige in Stichworten aufgeführt sind:

- **Mehrgenerationenwohnen**
- **Ankauf von Belegungsbindungen**
- **Pflegewohnplätze**
- **Förderung des studentischen Wohnens**
- **Gruppenwohnungen**
- **Bestandsinvestitionen**
- **Umbau von Heimen**
- **Förderinitiative und Dialog mit der Wohnungswirtschaft**
- **Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Wegfall der Zweckentfremdungsverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung).**

Der Bericht wird Mitte des Jahres 2008 erscheinen.

## Vorab ein Auszug aus der aktuellen Broschüre „Lebensräume schaffen - geförderter Wohnungsbau in Köln“



Liebe LeserInnen und Leser,

Bauen mit sozialer Verantwortung und gleichzeitig Stadtviertel positiv gestalten, das sind die Aufgaben und Herausforderungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Der Wunsch nach Lebensqualität und die steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten und preisgünstigen Wohnungsangeboten in innovativen Wohnprojekten stellen hohe Ansprüche an eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik. Die Bau- und Wohnungswirtschaft kann sich nicht nur am aktuellen Bedarf orientieren, sondern muss auf den demographischen Wandel der

Gesellschaft mit maßgeschneiderten Konzepten reagieren.

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln gründet darauf seine vielfältigen Aktivitäten zur „Sozialen Wohnraumförderung“ mit Finanzhilfen des Landes NRW. Ziel der Stadt Köln ist es, Investoren zu gewinnen, die sich daran beteiligen, bezahlbaren Wohnraum in attraktivem Wohnumfeld zu schaffen.

Die vorliegende Broschüre zeigt öffentlich geförderte Wohnprojekte in Köln mit besonderer individueller Note und ist insbesondere für Investoren und Architekten konzipiert, die einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten möchten. Sie bietet vielfältige Ansätze für einen zukunftsweisenden Wohnungsbau und stellt die Vielfalt der Förderangebote am Beispiel konkreter Projekte vor. Innovative Architektur, hervorragende Qualitätsstandards, Barrierefreiheit und umweltfreundliche Ausstattung mit moderner, energiesparender Technik sichern einen langfristigen Immobilienwert und eine dauerhafte Vermietung auch nach Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Broschüre bietet eine Orientierungshilfe, denn aufgrund des komplexen Themas können nicht alle Aspekte gänzlich dargestellt werden.

„Zukunft kann man bauen.“ – Mit diesem geflügelten Wort von Antoine de Saint-Exupéry möchte ich Ihr Interesse an den Möglichkeiten der modernen Wohnraumförderung wecken und zu Investitionsideen anregen.

Herzlichst



Fritz Schramma  
Oberbürgermeister



Objekt: Kreuznacher Straße, Köln-Raderberg



### Wir bauen für Köln

Im Projekt Kreuznacher Straße in Köln-Raderberg wurden in einer schönen, ruhigen Lage drei Wohngebäude mit einer Tiefgarage errichtet. Zwei der drei Wohnhäuser sind im geförderten Wohnungsbau errichtet worden. Jedes Gebäude hat 8 Wohnungen mit jeweils 5 Zimmern und eignen sich somit auch für Großfamilien. In den Außenanlagen wurden Objekte der Künstlerin Nicola Dormagen aufgestellt. Die über 2 Meter großen Eichenstelen verbinden die drei Häuser der Anlage.



Viktor Schneider, KÖLN-PROJEKT Baubetreuung GmbH

### Objektinfos

**Standort:**  
Kreuznacher Straße 67-71, Köln-Raderberg

**Projekttyp:**  
Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen

**Eigentümer:**  
KÖLN-PROJEKT Baubetreuung GmbH,  
Eva-Marie Schneider

**Architekten:**  
Architekt Schneider

**Baujahr:**  
2006

**Projektgröße:**  
24 Mietwohnungen (1. Förderweg),  
(2-, 3- und 4-) Zimmerwohnungen mit  
19 Tiefgaragenstellplätzen

**Wohnfläche:**  
1.359,58 m<sup>2</sup>

**Gesamtbaukosten für geförderten Teil:**  
1.630.000 EUR

**Gesamtkosten für das Projekt:**  
3.940.500 EUR

### Heimat ein neues Gesicht geben



Wir sind dankbar, dass wir ein neues Stück „Heimat“ für die Bürger in der Siedlung Köln-Höhenhaus gestalten durften!

Ein altes Wohnquartier über 12 Jahre zeitgemäß umzugestalten, mit den Menschen, die hier wohnen, nicht gegen sie, einem neuen Stück „(Wohn) Heimat ein neues Gesicht zu geben, ohne die vorhandenen Qualitäten (Städtebau) zu verschütten, ein qualitativvolles Wohnumfeld mit Partnern (Landschaftsarchitekten Lill+Sparla, Köln) zu schaffen, das hat uns begeistert!


 Hartmut Miksch & Wolfgang Rücker,  
Architekten AKNW  
Dipl.-Ing. BDB


Objekt: Siedlung Neurath, Köln-Höhenhaus

### Objektinfos

**Standort:**  
Siedlung Neurath, Köln-Höhenhaus

**Projekttyp:**  
Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen

**Eigentümer:**  
GAG Immobilien AG / GRUBO Baubetreuung

**Architekten:**  
Architekten Miksch + Partner

**Baujahr:**  
2002-2006

**Projektgröße:**  
356 Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg).  
(1-, 2-, 3- und 4-) Zimmerwohnungen mit  
207 Tiefgaragenstellplätzen

**Wohnfläche:**  
25.193,10 m<sup>2</sup>

**Gesamtbaukosten für geförderte Wohnungen:**  
27.728.983 EUR

**Gesamtkosten für das Projekt:**  
42.259.318 EUR



Objekt: Vitalisblöcke, Köln-Bickendorf

### Objektinfos

Standort:  
Vitalisstr. 39-63 / Äußere Kanalstr. 25-33,  
Köln-Bickendorf

Projekttyp:  
Neubau von öffentlich geförderten  
Mietwohnungen

Eigentümer:  
GAG Immobilien AG / GRUBO Baubetreuung

Architekten:  
Luczak Architekten

Baujahr:  
2002-2005

Projektgröße:  
429 Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg).  
(1-, 2-, 3- und 4-) Zimmerwohnungen  
mit 340 Tiefgaragenstellplätzen

Wohnfläche:  
29.052,35 m<sup>2</sup>

Gesamtbaukosten für geförderte Wohnungen:  
31.896.411 EUR

Gesamtkosten für das Projekt:  
55.158.094 EUR



### Architektur mit Eigenschaften

Eine hochverdichtete neue Mantelbebauung aus flexiblen Wohnmodulen umschließt ausgedehnte grüne Räume mit alten Baumriesen. Die Vitalishöfe variiieren die städtischen Elemente Straße, Block, Hof. Prägnante Großform und feinkörnige Details, anspruchsvolle Ästhetik und Gebrauchstüchtigkeit im Alltag sind Ziele unserer Arbeit auf dem Weg zu einer „Architektur mit Eigenschaften“.



Luczak Architekten



Objekt: Bergisch Gladbacher Str., Köln-Dellbrück



### Vielart managen. Zukunft gestalten.

Die GAG Immobilien AG, Kölns größte Wohnungsgesellschaft mit ca. 42.000 Wohnungen, hat in den letzten Jahren mit über 3.200 Wohnungen wie kein anderes Unternehmen öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut oder modernisiert. Jährlich investiert die GAG durchschnittlich über 130 Mio. Euro. Diese Politik wird auch in den nächsten Jahren verstetigt, um in Köln ausreichend preiswerte Wohnungen anbieten zu können.



Günter Ott, GAG-Vorstand

### Objektinfos

Standort:  
Bergisch Gladbacher Str. 791-801 (Haus 1-6),  
Köln-Dellbrück

Projekttyp:  
Neubau von öffentlich geförderten  
Mietwohnungen

Eigentümer:  
GAG Immobilien AG / GRUBO Baubetreuung

Architekten:  
Planungsgruppe HOME Architekten BDA

Baujahr:  
2006

Projektgröße:  
48 Mietwohnungen (2.Förderweg).  
(1-, 2-, 3- und 4-) Zimmerwohnungen  
mit 52 Tiefgaragenstellplätzen

Wohnfläche:  
3.565,13 m<sup>2</sup>

Gesamtbaukosten für geförderte Wohnungen:  
4.086.175 EUR

Gesamtkosten für das Projekt:  
7.216.208 EUR