

Strategien zur Sicherung sozial orientierten Wohnens





I. Rahmenbedingungen in Köln

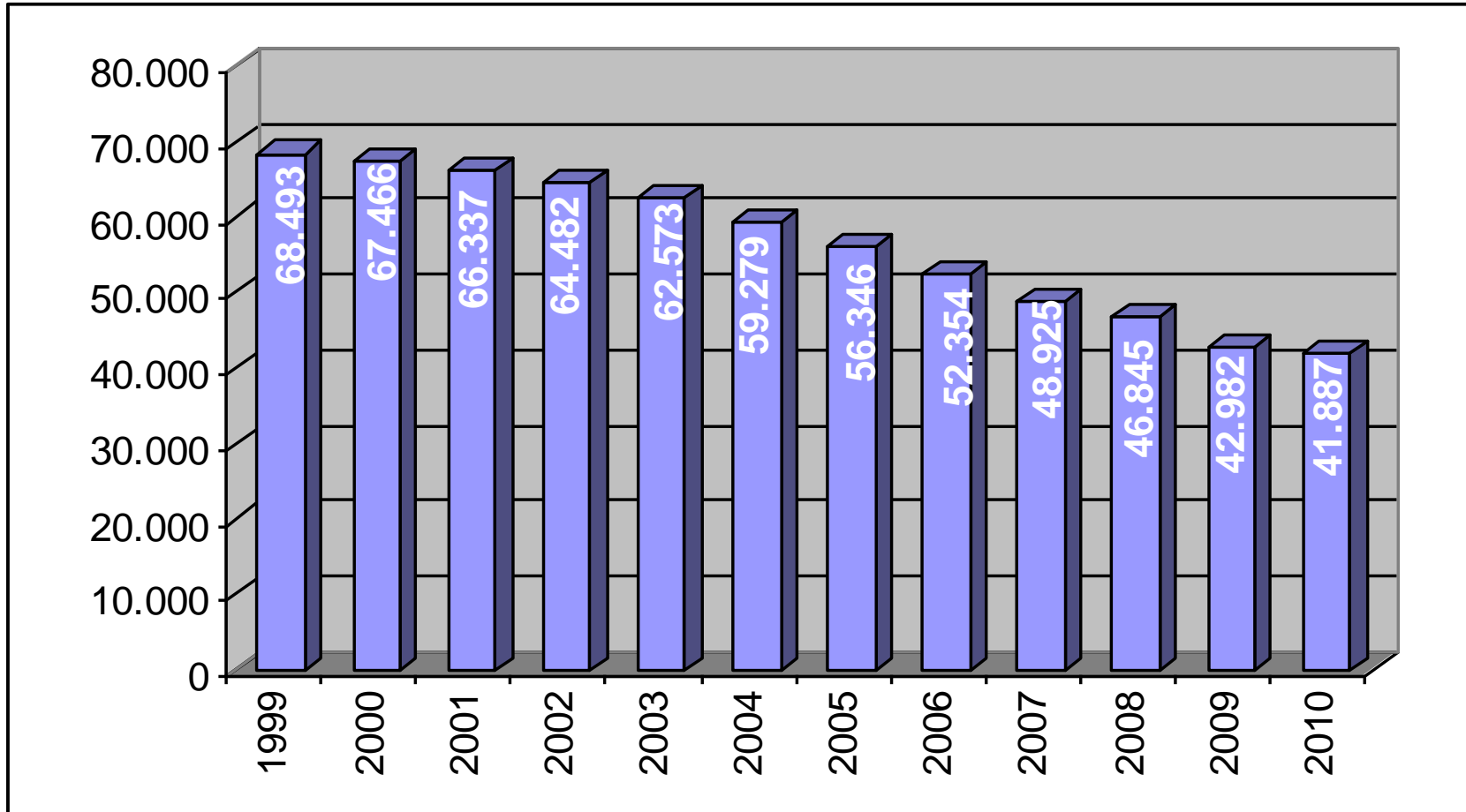
II. Auf der Konzeption des Städtetages aufbauende Kölner Vorgehensweise

- a) vorbeugende Obdachlosenhilfe
- b) Auflösung von
Obdachloseneinrichtungen
- c) Stadtteilorientierte Sozialarbeit /
Sozialraumorientierung
- d) Einbeziehung der Wohnungswirtschaft

I. Rahmenbedingungen in Köln

- Einwohner: 1.027.504 (steigend bis 2025)
- Wohnungen: 539.730
- durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,88 Personen
- Wohnfläche pro Einwohner: 37,71 m²
- Anteil öfftl. gef. Wohnungen am Gesamtbestand: 7,76%
- Vermittlungsanträge auf öfftl. gef. Wohnungen: 16.306/Jahr

Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen in Köln (1. Förderweg bzw. Fördertyp A)



Fazit einer Untersuchung zu preiswertem Wohnraum in Köln

- bis einschließlich 2015 werden mehr als 20% der Sozialmietwohnungen die Belegungsbindung verlieren
- fast 50 % der Kölner Haushalte sind nach Einkommen WBS-berechtigt
- Ausgleichsbedarf jährlich 1.350 öfftl. gef. Wohneinheiten
- Flächenpotenzial für Geschosswohnungsbau rund 2.500 WE pro Jahr

Auftrag des Rates der Stadt Köln:
Förderung und Schaffung von jährlich mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen

II. Konzeption des Deutschen Städtetages

Sicherung der Wohnungsversorgung und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten

Vorbeugende
Obdachlosenhilfe

Sicherung und
Beschaffung von
Wohnraum für
unmittelbar von
Obdachlosigkeit
bedrohte Haushalte

Auflösung von
Obdachlosen-
einrichtungen

Stadtteilorien-
tierte
Sozialarbeit

heute:
Sozialraum-
orientierung

Einbeziehung
der Wohnungs-
wirtschaft

Kooperation zur
Wohnungssicherung
und - beschaffung für
bedürftige Menschen
innerhalb und außerhalb
von sozialen
Brennpunkten

Diese Schwerpunkte bauen aufeinander auf und bedingen sich gegenseitig. Eine isolierte Verwirklichung einzelner Schwerpunkte kann daher nicht als sinnvoll empfohlen werden.

II a) Vorbeugende Obdachlosenhilfe:

Präventionsmaßnahmen zur Wohnungserhaltung I

- Budgetberatung und Einkommenssicherung
- Schuldnerberatung
- Schlichtung
- Ratenvereinbarung
- Übernahme von Mietrückständen
- Renovierung
- Individualgewährleistung

II a) Vorbeugende Obdachlosenhilfe:

Präventionsmaßnahmen zur Wohnungserhaltung II

- Befriedigungserklärung
- Einspruch
- Vermittlung rechtlicher Hilfen
- Wohnungsvermittlung und -versorgung
- Übernahme von Kautionen und Sicherheitsleistungen
- Übernahme von Vermittlungsgebühren und Genossenschaftsanteilen
- Kooperation mit anderen Diensten

II b) Auflösung von Obdachloseneinrichtungen: **Neu- und Umbauprogramm für ehemalige Obdachloseneinrichtungen (Sozialhäuser)**

- Abriss von ehemaligen Sozialhäusern
- Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen auf gleichen Grundstücken
- barrierefrei, familiengerecht, energetisch und in hochwertiger Architektur
- Integrative Belegung
- Stadt als Bauherr mit Vorbildcharakter
- Zurzeit zwei Objekte im Bezug, drei im Bau, sechs in Bauplanung und Finanzierung für acht weitere gesichert

Neu- und Umbauprogramm für ehemalige Obdachloseneinrichtungen (Sozialhäuser)



Neu- und Umbauprogramm für ehemalige Obdachloseneinrichtungen (Sozialhäuser)



II c) Stadtteilorientierte Sozialarbeit: Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln

Programm läuft seit 2006, Federführung durch Dezernate für Soziales und Jugend

Ziel: Verbesserung der Lebensbedingungen für Bewohnerinnen und Bewohner durch optimierte Zusammenarbeit und Vernetzung

Gemeinsam von Kölner Kommunalpolitik, Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege und Stadtverwaltung entwickelt

Beginn mit sechs Veedeln, inzwischen elf Stadtteile

Themenfelder: Kinder, Jugend, Familie, Soziales, Gesundheit, Bildung, Wohnen, Sport, Kultur, Arbeit, Gemeinwesen...

Sozialraumkoordinator/innen für alle Sozialräume

II d) Einbeziehung der Wohnungswirtschaft: **Zusammenarbeit und Kooperation**

Wohnungsbauforum:

- Analyse und Zielentwicklung mit allen Akteuren (Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft, Investoren und Politik)

Maßnahmen:

- Wohnungsmarktbeobachtung
- Grundstückspolitik
- Strategieentwürfe

Abgestimmtes Belegungsmanagement durch Kooperationsvereinbarung

- Vereinbarung der Stadt mit den Eigentümern im Sinne von § 14 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Stadt Köln macht von Belegungsberechtigungen keinen Gebrauch
- Im Falle der Wohnberechtigung stimmt die Stadt Köln der Belegungsauswahl zu
- Auf Wunsch werden dem Vermieter Wohnungssuchende benannt

Ziele der Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft

- Verbesserung der Wohnverhältnisse und stabile Bewohnerstrukturen
- Gute Versorgung dringlicher Fälle
- Zusätzlicher Anreiz für Investoren zur Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum
- Verringerung bürokratischen Aufwands im Verfahren
- Gemeinsame Evaluierung nach 2 Jahren

Erste Erfahrungen mit der Vereinbarung

- Neue Belegungsmodalitäten finden großen Zuspruch in der Wohnungswirtschaft
- Beratungsbedarf auf Vermieterseite zu verfahrensrechtlichen Aspekten ist noch recht hoch
- Mietervorschläge sind weiterhin erwünscht, besonders bei Erstbelegungen
- Steigerung der Förderzahlen zu verzeichnen - Investition in den Kölner Wohnungsmarkt ist attraktiver geworden
- Keine Verwerfungen zu Lasten der Wohnungssuchenden feststellbar

Vertragliche Belegungsrechte

- Rund 8.400 Wohnungen bei mehreren Wohnungsbaugesellschaften mit absoluten Belegungsrechten für die Stadt im freifinanzierten und öffentlich geförderten Sektor
- Kosten entstehen überwiegend bei Fehlverhalten der Mieterinnen und Mieter (Vandalismus/Garantie Mietausfall)
- Vertragsveränderungen von Objekt- hin zu Individualbelegungsrechten sind geplant

Förderanreize für Grundstücke im geförderten Wohnungsbau

- Beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken erhält der Erwerber die Auflage, 30% hiervon öffentlich gefördert zu bebauen - verbunden mit einem Preisnachlass von 20 % auf den Grundstückspreis
- Geplant sind städtische Zuschüsse i.H.v. von 20 % für Grundstückkäufe im Stadtteilen mit einem geringen Anteil an Sozialwohnungen, wenn dort öffentlich gefördert gebaut wird.

Akquise von Investoren durch Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit - Imageverbesserung

- Ansprache von Investoren und Bauträgern
- Ansprache der Wohnungswirtschaft als Multiplikator
- Beratungs-/Dienstleistungscharakter
- Berichte/Informationen an die Medien
- Werbe- und Informationskampagnen (z.B. Großplakate)
- Präsenz bei Messen und Fachkongressen