

# Wohnen

## Zielvorgabe:

- Erarbeitung eines Belegungskonzeptes
- Verzicht von Fehlbelegungsabgaben
- Aufbau einer demokratischen Mietermitbestimmung
- Maßnahmen gegen Vandalismus
- Gestaltung von Eingangsbereichen und Fassaden
- Überprüfung von Wohnungsmix und Grundrissen

## *Belegung*

Die Belegungspraxis zur Kompensation des Wohnungsleerstandes in vergangenen Jahren führte zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensschwachen Mietparteien, deren Mietzahlungen aus der Sozialhilfe bestritten werden und den Eigentümern somit eine langfristige, sichere Mietzahlung garantieren (siehe auch Themenkarte).

Diese tendenzielle Entwicklung zum sozialen Brennpunkt kann nur aufgehoben werden, wenn mit einigen Eigentümern, bzw. Hausverwaltern die Belegungspraxis neu definiert wird.

Zum Erreichen von funktionierenden Nachbarschaften und einer sozialverträglichen Wohnungsbelegung soll der Zuzug stabiler Mieter forciert werden, auch um den Preis eines kurzfristigen Leerstandes einzelner Wohnungen.

## *Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben*

Der Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben, die nach Beschluss des Rates der Stadt Köln für einen begrenzten Zeitraum nicht erhoben werden, sollen den Eigentümer veranlassen, einen Beitrag zur besseren Vermietbarkeit zu schaffen. Allerdings zeigt diese Maßnahme zur Zeit noch nicht bei allen Eigentümern den gewünschten Erfolg.

## *Mierräte*

Der geplante Aufbau von Mierräten in den einzelnen Wohnanlagen wird die Selbstverantwortung und die Zufriedenheit der Mieter im Gebiet erhöhen. Mit Hilfe einer die Mieterbeteiligung und -position stärkenden Mieterarbeit, die auch Nachbarschaften untereinander vernetzt, erfahren die Mieter eine verstärkte Identifikation mit ihrem Wohnhaus und dem Wohngebiet. Mieteranliegen, wie die Beseitigung von Wohnungsmängeln, werden bei Vermietern, die sich dem Sanierungsvorhaben entziehen, durch flexibles Vorgehen der Verwaltung unterstützt, bspw. durch veränderte Verfahren in der Abwicklung der Mietzahlungen.

## *Vermieterverantwortung*

Nach Entwicklung einer bewussten Vermieterverantwortung wird durch eine konstruktive Kooperation mit den Vermietern und Verwaltungsgesellschaften die Verantwortung für zufriedene Mieterschaften in attraktiv und Instand gehaltenen Wohnhäusern erzielt. Vermietern, die sich ihrem Auftrag entziehen, wird im Einzelfall durch ausbleibende Mietübernahmen begegnet.

## *Schließ-Systeme*

Die Beseitigung von Schäden und Ausstattungsmängeln an den Gebäuden, verursacht durch Vandalismus, aber auch unterlassene, bzw. verschleppte Instandhaltung muss dringend erfolgen.

Rückgang von Vandalismus und Stärkung der sozialen Kontrolle soll u.a. durch die Einschränkung der Zugänglichkeit der zahlreichen Treppenhäuserbereiche, Aufzüge und Kelleranlagen in den jeweiligen Wohnanlagen geschehen. Durch den Einsatz intelligenter Schließsysteme können die Verkehrsflächen aufgegliedert und nur einer jeweils genau definierten

Nutzerschaft zugeordnet werden. Ein ansässiges Wohnungsbauunternehmen hat dieses Verfahren in anderen Wohnanlagen bereits mit gutem Erfolg praktiziert.

*Eingangs-  
bereiche*

Die funktional unzureichend gestalteten Eingangsbereiche stellen von Beginn an ein ungelöstes Problem dar.



Die dunklen, von Betonscheiben verdeckten Eingänge vieler Wohnblöcke ermöglichen den Bewohnern keinerlei soziale Kontrolle, so dass Vandalismus ungestört stattfinden kann. Hier werden zur Zeit Lösungen erarbeitet, die ein nachhaltig repräsentativeres Erscheinungsbild gewährleisten.

Die Verstärkung der sozialen Kontrolle durch den Einsatz von Videokameras, oder die Einrichtung von Concierge-Logen wird ebenfalls geprüft.

*Fassaden*

Des weiteren müssen die an einigen Gebäuden aufgetretenen Schäden an den Fassaden behoben werden, wobei die Wirksamkeit der Wärmedämmung zu überprüfen ist. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, ein Fassadenprogramm aufzulegen unter besonderer Berücksichtigung des 2. Arbeitsmarktes und unter Beleuchtung energetischer Potenziale (Energiegewinnung / Einsparung).

*Wohnungs-  
Mix*

Wohnungsmix und Grundrisse sollen auf ihre Tauglichkeit auch für neue Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen, Arbeit und Wohnen, Allein-erziehende u.ä. hin überprüft werden. Verborgene Potenziale liegen besonders im „Demo-Block“, dessen nach Süden orientierten Balkone und Terrassen attraktives Wohnen durchaus ermöglichen. So kann, in Verbindung mit Maßnahmen aus den übrigen Handlungsfeldern, dieses Gebiet auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv werden.