



# Wohnungsmarkt Köln - Expertenbefragung 2014 - Höhere Anspannung bei gestiegenem Investitionsklima

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	3
<b>Wichtigste Ergebnisse</b>	4
<b>1. Zielsetzung und Methodik</b>	5
<b>2. Wohnungsmarkteinschätzung</b>	6
2.1. Wohnungsmarktanspannung aktuell weiter gestiegen – insbesondere bei preisgebundenen Mietwohnungen	6
2.2. Marktanspannung wird mittelfristig bestehen bleiben	8
<b>3. Investitionsklima weiter verbessert</b>	9
<b>4. Größtes Nachfragepotenzial für Studentisches Wohnen und preiswerte Wohnungen für Geringverdiener</b>	10
<b>5. Weiterentwicklung des Bestandes vorrangig durch Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen</b>	11
<b>6. Probleme auf dem Wohnungsmarkt</b>	12
6.1. Mietwohnungsmarkt – am gravierendsten zu wenig und zu teures Bauland	12
<b>Exkurs: Interviews geförderter Mietwohnungsbau</b>	15
6.2. Probleme auf dem Eigentumsmarkt	16
6.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser – zu wenig und zu teure Baugrundstücke	16
6.2.2. Eigentumswohnungen – zu wenig Grundstücke	17
<b>7. Anregung der Investitionstätigkeit – Mehr Bauland und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen</b>	17
<b>8. Ausblick</b>	19
<b>Anhang</b>	20

## Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

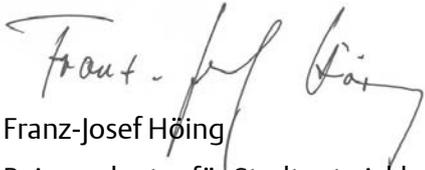
die Stadt Köln steht vor großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt. Nach der städtischen Einwohnerprognose wird erwartet, dass bis zum Jahr 2020 die Bevölkerung Kölns um über 50.000 auf 1,065 Mio. vor allem durch den Zuzug junger Menschen ansteigt. Diese zusätzlichen Menschen benötigen Wohnungen. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, das der Rat am 11.02.2014 beschlossen hat, gibt es eine Grundlage für Handlungsfelder und Maßnahmen, um Wohnraum aufzuwerten und das Wohnungsangebot zu erhöhen.

Angebots- und Nachfragerelationen am Wohnungsmarkt und auch Rahmenbedingungen wie zum Beispiel am Kapitalmarkt verändern sich. Deshalb sind laufende und periodische Einschätzungen des Marktes erforderlich. Wegen ihrer Marktnähe und -erfahrung können Akteure und Kenner des Kölner Wohnungsmarktes hierzu wertvolle Hinweise geben. 2011 hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen erstmalig für Köln eine schriftliche Expertenbefragung zu diesem Themenkreis durchgeführt. 2014 wurde erneut eine Befragung durchgeführt. Es ist nun möglich, Veränderungen festzustellen, die sich seit der Befragung in 2011 ergeben haben.

Die Beurteilung der Mehrheit der Experten, dass der Kölner Wohnungsmarkt sich seit dem Jahr 2011 weiter angespannt hat, verdeutlicht, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Eine Entspannung des Kölner Wohnungsmarktes wird von den Experten allerdings nicht kurzfristig erwartet. Von den Experten wurden in hohem Maße als Hemmnisse für den Wohnungsmarkt ein zu geringes Angebot an Bauland und die Planungs- und Genehmigungspraxis genannt. Hierzu werden wir verstärkt neue Wohnbaupotenziale mobilisieren und eine Wohnungsbauleitstelle einrichten, um Genehmigungsverfahren noch weiter zu beschleunigen. Zuversicht geben mir die Aussagen der Akteure, dass die notwendigen Investitionen in den Kölner Wohnungsmarkt erfolgen, da das Investitionsklima für den Kölner Wohnungsbau als gut beurteilt wird. Dies gilt nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für Investitionen in den Bestand.

Ich danke an dieser Stelle allen, die sich an der Befragung beteiligt haben und wünsche eine interessante Lektüre.

Köln, im April 2015



Franz-Josef Höing  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Planen, Bauen und Verkehr

## Wichtigste Ergebnisse

- Im Vergleich zu 2011 ist nach Einschätzung der Experten der Kölner Wohnungsmarkt noch mehr angespannt. Dies gilt insbesondere für preisgebundene Mietwohnungen. Die befragten Akteure gehen davon aus, dass die Wohnungsmarktsituation in Köln auch in den nächsten Jahren von Anspannung geprägt sein wird.
- Die Experten sehen ein hohes Nachfragepotenzial für studentisches Wohnen und sanierte Altbauwohnungen. Aktuell höher eingeschätzt als 2011 wird die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen für Geringverdiener. Wohnen im Alter in betreuter Form wird weiterhin dabei ein höherer Stellenwert zugewiesen als Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften, die jedoch etwas zugelegt haben.
- Das Investitionsklima am Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere für Eigentumswohnungen ist noch besser geworden.
- Bei Bestandsmaßnahmen werden hemmend beurteilt der organisatorische Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln und die nicht ausreichende Rentabilität von Investitionen.
- Aus Sicht der Experten haben die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise als die zentralen Problemfelder in Köln sich weiter ausgeprägt. Als problematischer werden für alle Marktsegmente energetische Standards und Kosten für Planung/ Bau und Vertrieb gesehen.
- Noch notwendiger sehen die Akteure Veränderungen durch die Stadt Köln bei der Erhöhung der Baulandverfügbarkeit und der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis. Dies gilt insbesondere für das Baugenehmigungsverfahren.

## 1. Zielsetzung und Methodik

Um Einschätzungen zur Wohnraumversorgung und Wohnzufriedenheit für Köln zu erhalten, führt das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in regelmäßigen Abständen Befragungen wie die „Leben in Köln“ – Umfragen durch, um aus den Ergebnissen neben statistischen Informationen empirische Einschätzungen zur Wohnungsmarktsituation zu erhalten.

Erstmalig ist 2011 auch eine schriftliche Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln durchgeführt worden, mit der von Akteuren und Sachverständigen des Immobilienmarktes in Köln Erkenntnisse über die Einschätzung des Marktes und der Angebotsgestaltung gewonnen wurden. Die wesentlichen Ergebnisse der damaligen Befragung zur Einschätzung des Wohnungsmarktes, der einzelnen Marktsegmente und der Präferenzen für Wohnstandorte und Wohnformen wurden als Pegel Köln 2/2012 „Wohnungsmarkt Köln – Expertenbefragung 2011“ veröffentlicht. Diese Veröffentlichung ist aufrufbar unter

[http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/pegel\\_koeln\\_wohnungsmarkt\\_2011.pdf](http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/pegel_koeln_wohnungsmarkt_2011.pdf).

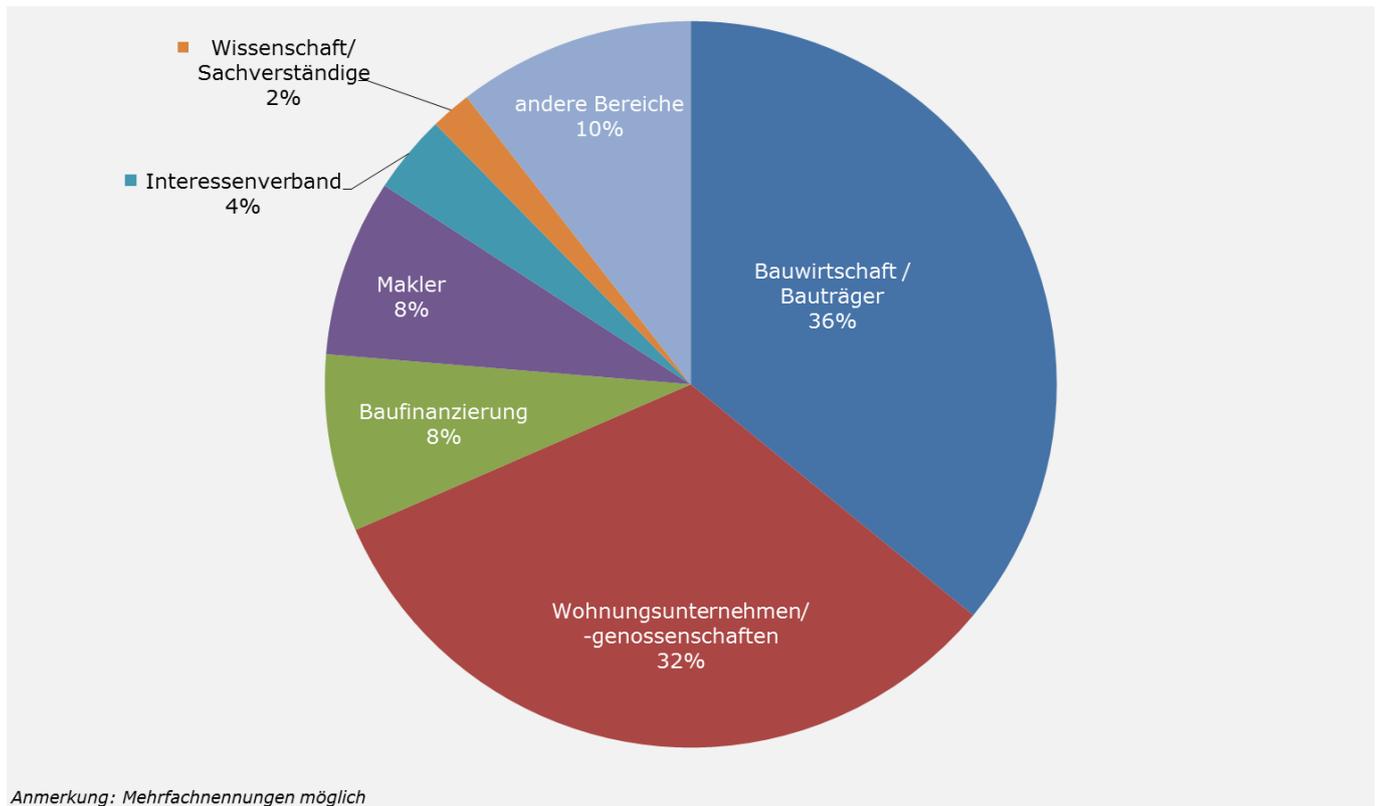
Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat 2014 in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen die schriftliche Expertenbefragung erneut durchgeführt. Wesentlichen Fragestellungen der Untersuchung wie

- Wie wird der Kölner Wohnungsmarkt eingeschätzt?
- Wie wird die Entwicklung in einzelnen Marktsegmenten beurteilt?
- Welche Hemmnisse gibt es für Wohnungsbauinvestitionen?
- Welche Präferenzen für Wohnformen gibt es?
- Wie wird das Investitionsverhalten beurteilt?

wurden in unveränderter Form beibehalten, um Veränderungen in den Einschätzungen gegenüber denen von 2011 zu erhalten. Neu aufgenommen wurden in den Fragebogen (siehe Anhang) Fragestellungen zum geförderten Mietwohnungsbau. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum ist ein wichtiges kommunalpolitisches Ziel, um auch einkommensschwächere Haushalte zu versorgen. Neben der schriftlichen Befragung wurden zu diesem Thema ergänzend persönliche Interviews vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik und dem Amt für Wohnungswesen mit Investoren geführt. Die Aufwertung des Wohnungsbestandes hat in Verbindung mit einer Quartiersentwicklung einen hohen Stellenwert, auch durch die Anforderungen des demografischen Wandels. Zu dieser Thematik wurden ebenfalls neue Fragen gestellt.

Für die Befragung wurden 284 Personen/ Institutionen/ Firmen angeschrieben. Insgesamt wurden 97 ausgefüllte Fragebögen zurückgesandt. Hiervon waren 95 namentlich vermerkt. Die Fragebogenangaben wurden zusammengefasst und statistisch ausgewertet. Lag die Rücklaufquote 2011 bei 30 Prozent, konnte sie 2014 auf 34 Prozent gesteigert werden. Etwas mehr als ein Drittel der Experten, die geantwortet haben, gab an, dass sie sich auch an der Befragung 2011 beteiligt haben, ein Drittel verneinte dies und 27 Prozent war dies nicht mehr bekannt.

Grafik 1 Betätigungsfeld der antwortenden Experten



Der Blickwinkel der Experten und Akteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen am Kölner Wohnungsmarkt. Aus den Antworten der Befragung 2014 ist ein Vergleich mit den Befragungsergebnissen aus dem Jahr 2011 gegeben.

Die wichtigsten Ergebnisse sind im Berichtsteil dargestellt. Weitere Ergebnisse sind im Anhang aufgeführt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und aus der Sicht der Marktakteure getroffen worden sind.

## 2. Wohnungsmarkteinschätzung

### 2.1. Wohnungsmarktanspannung aktuell weiter gestiegen – insbesondere bei preisgebundenen Mietwohnungen

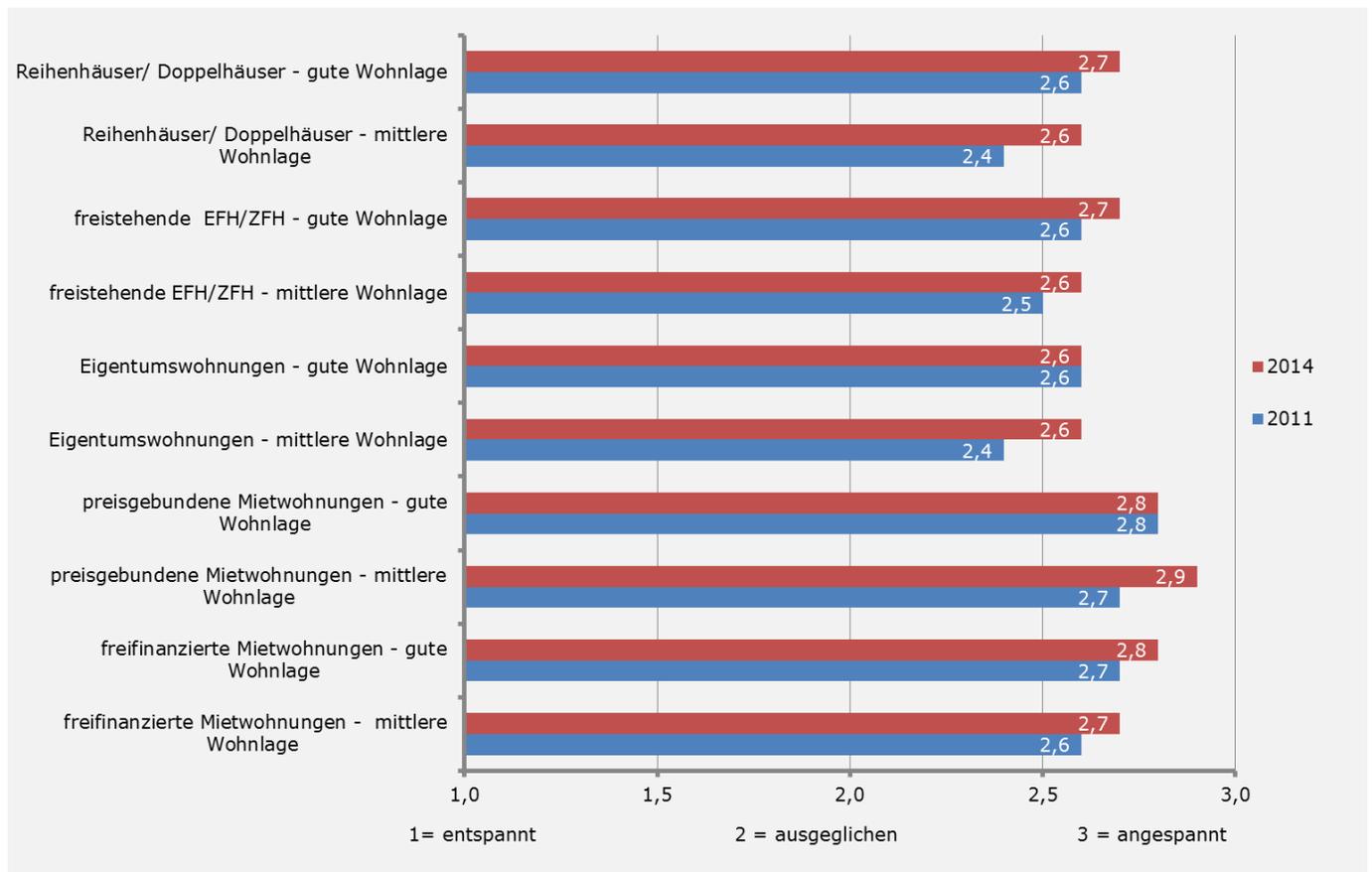
Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Experten und Marktakteure war 2011 der Kölner Wohnungsmarkt - sowohl für Neubau als auch für Bestand - als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Beurteilung galt beim Neubau insbesondere für preisgebundene Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in guten Lagen.

Nach der Beurteilung der Experten hat sich der Kölner Wohnungsmarkt weiter angespannt. Grafik 2 zeigt den unterschiedlichen Grad für die Gebäudetypen im Neubau nach guter und mittlerer Lage für 2011 und 2014 nach den ermittelten Durchschnittswerten. Für kein Segment ist eine Entspannung gesehen worden, sondern bis auf wenige Ausnahmen ist die Anspannung nach Meinung der Befragten weiter gestiegen:

- Am stärksten gibt es die Anspannung jetzt bei preisgebundenen Mietwohnungen in mittlerer Lage (Wert für 2014 von 2,9 gegenüber 2,7 in 2011) . 89 Prozent sehen dieses Segment als angespannt an und nur 11 als ausgeglichen.

- Selbst wenn die preisgebundenen Wohnungen in guter Lage denselben Wert wie 2011 (2,8) aufweisen, ist deren Markteinschätzung wie beim freifinanzierten Mietwohnungen in guter Lage (ebenfalls wieder 2,8) als am stärksten kritisch beurteilt worden. Bei preisgebundenen Mietwohnungen in guter Lage sind 85 Prozent der Meinung, dass eine Anspannung vorliegt und nur 15 Prozent meinen, dass eine Ausgeglichenheit gegeben sei.
- Keine Veränderung in der Marktbeurteilung haben Eigentumswohnungen in guter Wohnlage erfahren.

Grafik 2 Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage im Neubau im Vergleich zu 2011



Auch die Wohnungsmarktsituation im Bestand (siehe Grafik A 1 im Anhang) ist tendenziell als angespannter beurteilt worden.

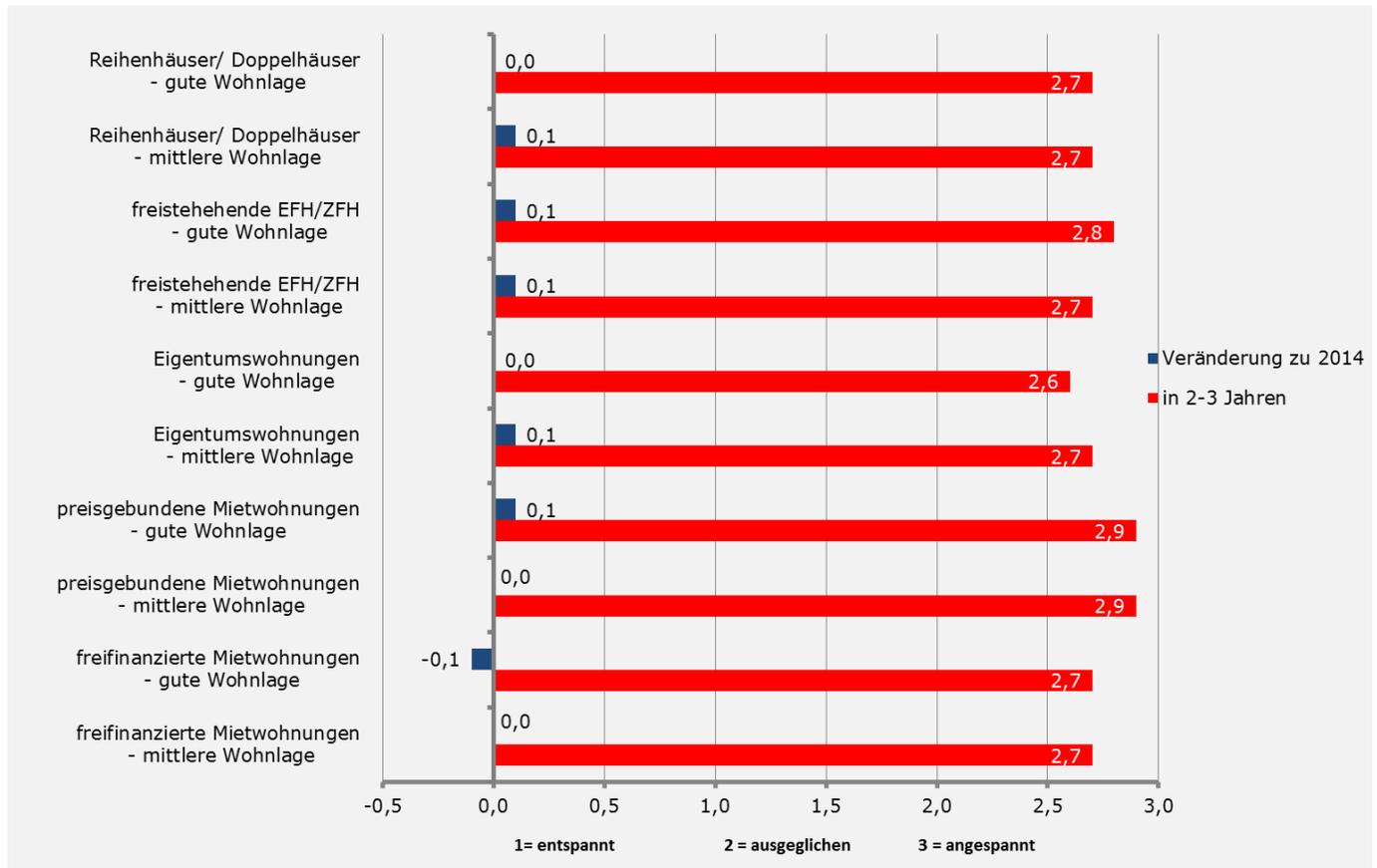
- Wie für den Neubau wird auch für preisgebundene Mietwohnungen im Bestand das höchste Ausmaß an Anspannung mit zunehmender Tendenz gesehen. Für mittlere Lagen (Durchschnittswert jetzt 2,9) sind jetzt 78 Prozent der Meinung, dass eine Anspannung vorliegt, für gute Lagen sind es sogar 84 Prozent. Auch für freifinanzierte Mietwohnungen ist der Markt enger geworden.
- War 2011 der Markt für neue Reihen-/ Doppelhäuser und Eigentumswohnungen noch als nicht so angespannt eingeschätzt worden, gibt es jetzt auch hierfür einen stärkeren Anbietermarkt. Für Reihen-/ Doppelhäuser in mittlerer Lage sehen 59 Prozent die aktuelle Situation als angespannt an, bei Eigentumswohnungen sind es 64 Prozent. Zumindest für 36 Prozent ist sie für Reihenhäuser/ Doppelhäuser ausgeglichen und bei Eigentumswohnungen für 32 Prozent.

## 2.2. Marktanspannung wird mittelfristig bestehen bleiben

Mit der vorliegenden Expertenbefragung wurde auch gefragt, wie die Marktakteure die Situation in zwei bis drei Jahren beurteilen. Nach Einschätzung der Experten wird der Wohnungsmarkt in Köln auch mittelfristig ein Anbietermarkt bleiben. Nach deren Meinung wird das Niveau der Anspannung auf dem des Jahres 2014 liegen und in einzelnen Marktsegmenten sich sogar noch verschärfen.

Aus der Grafik 3 ist die Markteinschätzung für den mittelfristigen Zeitraum und die Veränderung zur aktuellen Einschätzung für den Neubau ersichtlich.

Grafik 3 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Neubau in zwei – drei Jahren und im Vergleich zu 2014



- Auch in den nächsten Jahren wird die Situation im preisgebundenen Mietwohnungsbau als äußerst prekär beurteilt und die Marktanspannung noch zunehmen.
- Auch bei Reihen-/ Doppelhäusern, bei freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern sowie bei Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage wird sich die Anspannung noch verstärken.
- Ein geringfügiger Rückgang wird bei freifinanzierten Mietwohnungen in guter Lage angenommen.

Auch im Bestand wird der Wohnungsmarkt in zwei bis drei Jahren von der Angebots-/ Nachfragerelation auf dem aktuellen Niveau liegen und sich für den Nachfrager nicht verbessern: Für die Mehrzahl der Wohnungsmarktsegmente wird mittelfristig derselbe Grad der Marktanspannung wie in 2014 erwartet (siehe Grafik A 2 im Anhang).

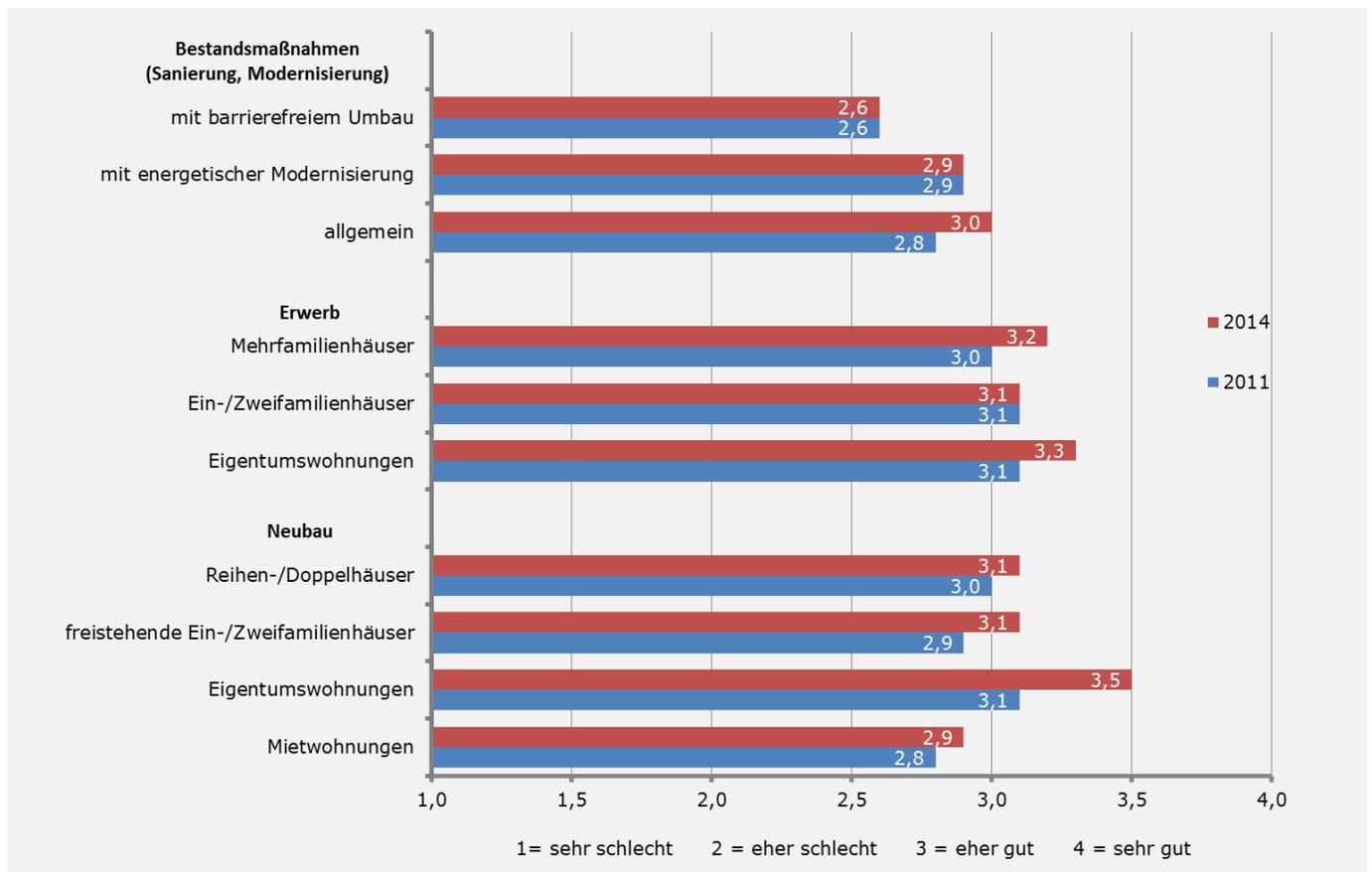
- Zunehmen soll sie bei Reihenhäusern / Doppelhäusern in mittlerer Wohnlage und bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und mittlerer Lage.
- Nur eine geringfügige Entspannung wird bei Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen in guter Lage angenommen.

### 3. Investitionsklima weiter verbessert

Bereits 2011 wurde die allgemeine Stimmung zu Neubau-, Kauf- und Bestandsinvestitionen von den Experten durchschnittlich als gut beurteilt. Da der Kölner Wohnungsmarkt im Jahr 2014 noch stärker als Anbietermarkt zu sehen ist, auf dem die Nachfrage höher ist als das Angebot (siehe Kapitel 2), wird das Investitionsklima noch besser beurteilt als bei der vorhergehenden Befragung. Dabei konnten die Experten das Investitionsklima jeweils als sehr schlecht (1), eher schlecht (2), eher gut (3) und sehr gut (4) bewerten (siehe Grafik 4). Der Durchschnittswert liegt jetzt bei 3,1 (2011: 2,9).

- In den meisten Marktsegmenten wurde das aktuelle Investitionsklima besser als 2011 eingeschätzt. Dies gilt insbesondere für Eigentumswohnungen. Beim Neubau wurde es um 0,4 Punkte besser eingeschätzt als bei der vorherigen Befragung; für den Bestand sind es 0,2 Punkte. Diese Einschätzung entspricht auch dem realen Marktgeschehen. Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind die Preise für Eigentumswohnungen durchschnittlich von 2011 zu 2013 um 14 Prozent gestiegen. Der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen, die seit 2010 neugebaut worden sind, wurde sogar mit 16 Prozent ermittelt.
- Positiver vom Investitionsklima werden auch eingeschätzt der Erwerb von Mehrfamilienhäusern und der Neubau von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen.
- Das Investitionsklima für Maßnahmen mit barrierefreiem Umbau und mit energetischer Modernisierung ist gleich wie 2011 beurteilt worden.

Grafik 4 Einschätzung aktuelles Investitionsklima nach Marktsegmenten im Vergleich zu 2011

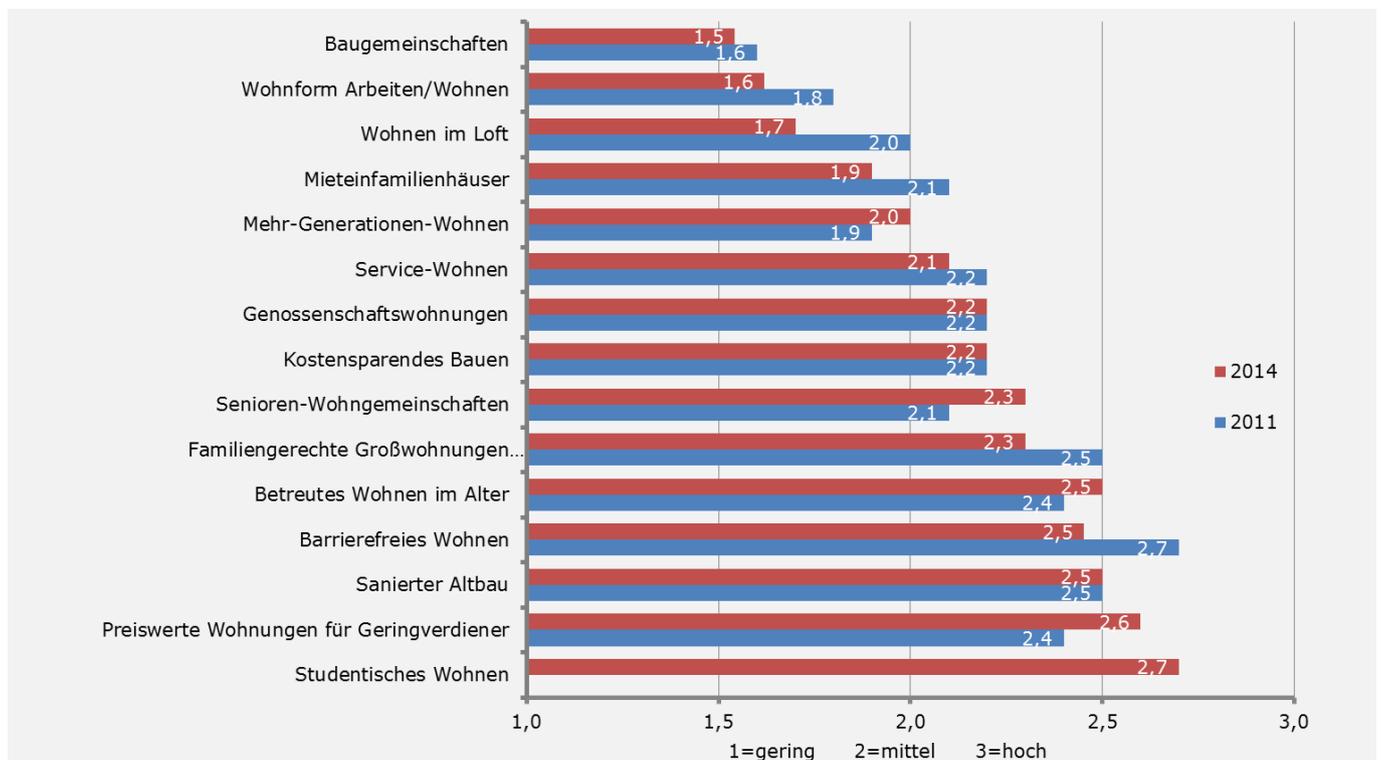


## 4. Größtes Nachfragepotenzial für Studentisches Wohnen und preiswerte Wohnungen für Geringverdiener

Wie 2011 wurde im Rahmen der Expertenbefragung nach dem Nachfragepotenzial für 14 Marktsegmente und Wohnformen gefragt, die in der Grafik 5 aufgeführt sind<sup>1</sup>. Neu aufgenommen wurde das Marktsegment „Studentisches Wohnen“. Die Experten sollten jeweils einschätzen, ob das Potenzial für die Marktsegmente und Wohnformen „gering“ (1), „mittel“ (2) oder „hoch“ (3) einzuschätzen ist. Die Grafik 5 weist die ermittelten Durchschnittswerte für 2011 und 2014 aus.

- Das größte Potenzial wird jetzt für das erstmalig abgefragte Segment „Studentisches Wohnen“ gesehen (Durchschnittswert 2,7), gefolgt von „Preiswerten Wohnungen für Geringverdiener“. Der Anstieg um 0,2 Punkte auf 2,6 hierfür zeigt, dass aus dem konstatierten zu geringen Angebot an preiswerten Wohnungen (siehe Kapitel 2) ein entsprechend hoher Bedarf abgeleitet wird. Wie 2011 wird auch 2014 dasselbe Potenzial für „sanierten Altbau“ gesehen. Das Potenzial für barrierefreies Wohnen wird zwar mit einem Durchschnittswert von 2,5 als hoch beurteilt, jedoch geringer als 2011 (-0,2 Punkte). Etwas niedriger wird auch die Schaffung von familiengerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau bewertet.
- Die weitere demografische Entwicklung mit einem höheren Anteil älterer Menschen wird sich nach Einschätzung der Experten in einem erhöhten Bedarf an entsprechenden Wohnformen niederschlagen. Dies zeigt die höhere Bewertung gegenüber 2011 für Wohnformen im Alter wie „Betreutes Wohnen“ (Wert jetzt 2,5), „Senioren – Wohngemeinschaften“ (jetzt 2,3) und „Mehr-Generationen-Wohnen (jetzt 2,0).
- Wohnformen wie „Arbeiten und Wohnen“ beziehungsweise „Loftwohnen“ werden auch nach der jetzt vorherrschenden Einschätzung ein mittleres Potenzial an Nachfrage haben, jedoch seit 2011 mit abnehmender Tendenz. Baugemeinschaftsprojekte werden mit einem aktuellen Wert von 1,5 weiter unterdurchschnittlich bewertet.

Grafik 5 Potenziale für unterschiedliche Marktsegmente und Wohnformen



<sup>1</sup> Von einzelnen Akteuren wurde die Zusammenstellung ergänzt um Appartement-Wohnen, Autoarmes Wohnen, Demenzwohngruppen, Mikroappartements für Zweitwohnen, Wohnen für Menschen mit Behinderung

## 5. Weiterentwicklung des Bestandes vorrangig durch Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen

Die Weiterentwicklung des Bestandes wird als wohnungspolitisches Handlungsfeld immer bedeutsamer und hat im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen, das der Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen hat, einen hohen Stellenwert. Mit der jetzigen Befragung wurden Einschätzungen zu Maßnahmen erfragt, die zu einer Verbesserung führen können. Maßnahmen können sein die Veränderung der Bausubstanz, aber auch Wohnumfeldmaßnahmen und soziale Angebote, die auch zu einer Verbesserung des Quartiers führen können. Die Quartiersentwicklung und die Aufwertung des Wohnungsbestandes steht auch im Fokus der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik des Landes Nordrhein – Westfalen<sup>2</sup>.

Grafik A 3 im Anhang zeigt die Maßnahmen, die aus Sicht der Experten wichtig sind für die Verbesserung des Wohnungsbestandes.

- Nach der Rangfolge werden am Wichtigsten eingeschätzt, Modernisierungen von Bad/ Küche, Energiesparmaßnahmen und der nachträgliche Einbau von Balkonen.
- Als zumindest wichtig beurteilt werden Maßnahmen wie der barrierefreie/ altengerechte Umbau von Wohnungen, Maßnahmen zur Lösung sozialer Probleme, Schaffung kleinerer Wohnungen und der nachträgliche Einbau von Aufzügen.
- Maßnahmen im Wohnumfeld können durchgeführt werden, um Quartiere zu stabilisieren oder aufzuwerten. Diese Maßnahmen werden jedoch als nicht so wichtig bewertet (Durchschnittswert 1,7).
- Ebenfalls als nicht so wichtig wird die Zusammenlegung kleiner Wohnungen angesehen (Wert 1,4). Es ist anzunehmen, dass in älteren Wohnungsbeständen ältere, auch alleinstehende Menschen in größeren Wohnungen leben. Von daher dürfte eher die Aufteilung größerer Wohnungen in kleinere Wohnungen im Blickpunkt der Wohnungswirtschaft stehen.

Um festzustellen, weshalb die Verbesserung des Wohnungsbestandes mit Schwierigkeiten verbunden ist, wurden die Experten zu möglichen Hemmnissen bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes befragt.

- Aus der Grafik 6 ist ersichtlich, dass für die Akteure wesentliche Hemmnisse der organisatorische Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln und die nicht ausreichende Rentierlichkeit der Investitionen darstellen. Ein unzureichender Kenntnisstand über Fördermöglichkeiten liegt offensichtlich nicht vor, da die fehlende Kenntnis über Fördermöglichkeiten als nicht so großes Hemmnis (Wert von 1,7) beurteilt wird. Es kann angenommen werden, dass als hemmend die für die Bewilligung und Gewährung von Förderungen erforderlichen Unterlagen und Anträge und der damit verbundene Aufwand gesehen werden. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB sind offensichtlich nicht ausreichend, um Maßnahmen der Modernisierung auskömmlich zu refinanzieren.
- Dass die Wohnungsbestandsverbesserung im Focus der Wohnungswirtschaft liegt, lässt sich damit belegen, dass die geringe strategische Planung bei Unternehmen nur einen Durchschnittswert von 1,5 aufweist. Dies zeigt, dass bei den Planungen der Wohnungsunternehmen die Aufwertung ihrer Bestände eine bedeutsame Rolle hat<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Siehe Broschüre des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen „Zuhause im Quartier – Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen“

<sup>3</sup> In den Interviews zum geförderten Mietwohnungsbau (siehe Kapitel 6.1.) wurde betont, dass altengerechte Wohnungen mit Barrierefreiheit bei Neubau und bei Bestandsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Grafik 6 Entwicklungshemmnisse im Wohnungsbestand 2014



## 6. Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Wie auch bei der Befragung 2011 wurden die Experten 2014 gezielt zu Problemen auf dem Wohnungsmarkt befragt. Benannt werden sollten bis zu acht Probleme für den Mietwohnungsmarkt (freifinanziert beziehungsweise gefördert) und für den Eigentumsmarkt (Eigentumswohnungen beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäuser).

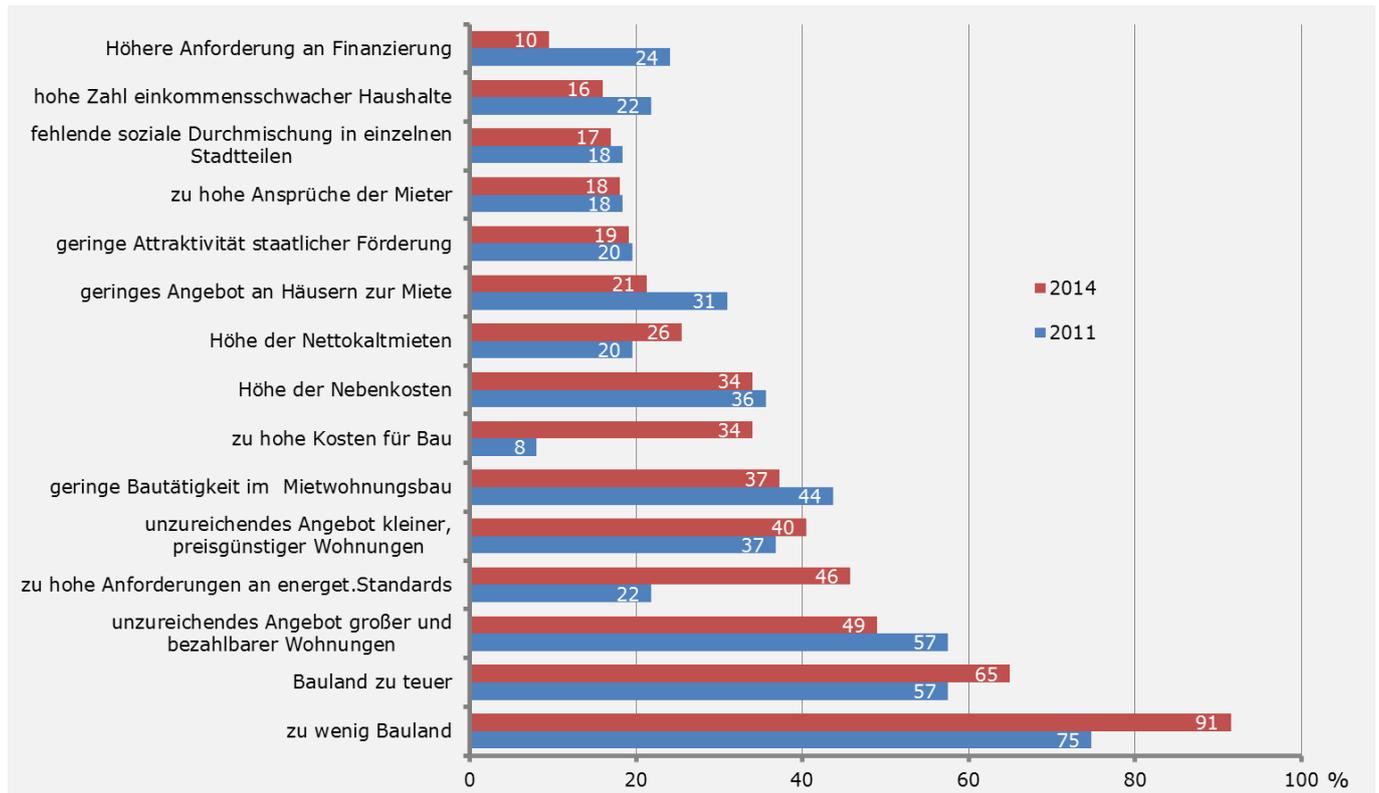
### 6.1. Mietwohnungsmarkt – am gravierendsten zu wenig und zu teures Bauland

Folgende Probleme sind für den freifinanzierten Mietwohnungsbau sind für die Experten am bedeutsamsten (siehe Grafik 7):

- Für die Befragten ist zu wenig Bauland weiterhin das am häufigsten benannte Problem und hat sich seit 2011 weiter verschärft. Hatten 2011 drei Viertel dies zum Beispiel für den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt als Problem benannt, sind es aktuell 91 Prozent der Gesamtnennungen.
- Die Folge eines nicht ausreichend verfügbaren Baulandangebots sind hohe Bodenpreise, die von den Experten als zweitgrößtes Problem genannt worden sind. Hier ist ein Anstieg um acht Prozentpunkte auf 65 Prozentpunkte zu verzeichnen.
- Aus Sicht der Experten ist etwas zurückgegangen als Problem das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Mietwohnungen (von 57 auf 49 %). Dies korrespondiert mit der Einschätzung eines abnehmenden Marktpotenzials für dieses Marktsegment (siehe Kapitel 3).
- Problematischer werden jetzt die aktuellen Anforderungen energetischer Standards beurteilt. Dies hat sich in der Einschätzung seit 2011 verdoppelt (2011: 22 %, 2014: 46 %). Extrem stark – um 26 Prozentpunkte auf 34 Prozent – werden zu hohe Kosten für den Wohnungsbau gesehen<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Nach dem Baupreisindex des IT.NRW sind die Baupreise für den Wohnungsbau von Mai 2011 bis Mai 2014 um 4,7 Punkte gestiegen.

Grafik 7 Am häufigsten genannte Probleme im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt (in % der Befragten)



Die aktuellen Probleme und die Veränderung in der Einschätzung für den geförderten Mietwohnungsmarkt werden von Experten ähnlich wie für den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt gesehen (siehe Grafik A 4 im Anhang).

Da die Experten über das Ankreuzen von Problemen auch zusätzlich ergänzende Notizen vornehmen konnten, wird eine Auswahl von Meinungen zum geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau wiedergegeben:

- „Bürokratie / unkoordiniertes Verwaltungshandeln“
- „Dauer des baulichen Genehmigungsverfahrens“/ „zu lange Genehmigungsdauer bei Planungs- und Baurecht“
- „gezielte Abschreibung (AFA) für Mietwohnungen notwendig“
- „Zu wenig Förderung und Unterstützung für Baugruppen und Soziale Investoren“.

Für Köln besteht die Zielsetzung, dass pro Jahr 1.000 geförderte Mietwohnungen gebaut werden. 2012 wurden 210 Mietwohnungen und 537 in 2013 gefördert. Bezugsfertig wurden in 2012 635 geförderte Mietwohnungen und 324 in 2013. Die Experten wurden bei der Befragung detaillierter um eine Benennung von Hemmnissen für den geförderten Mietwohnungsbau gebeten (siehe Grafik 8).

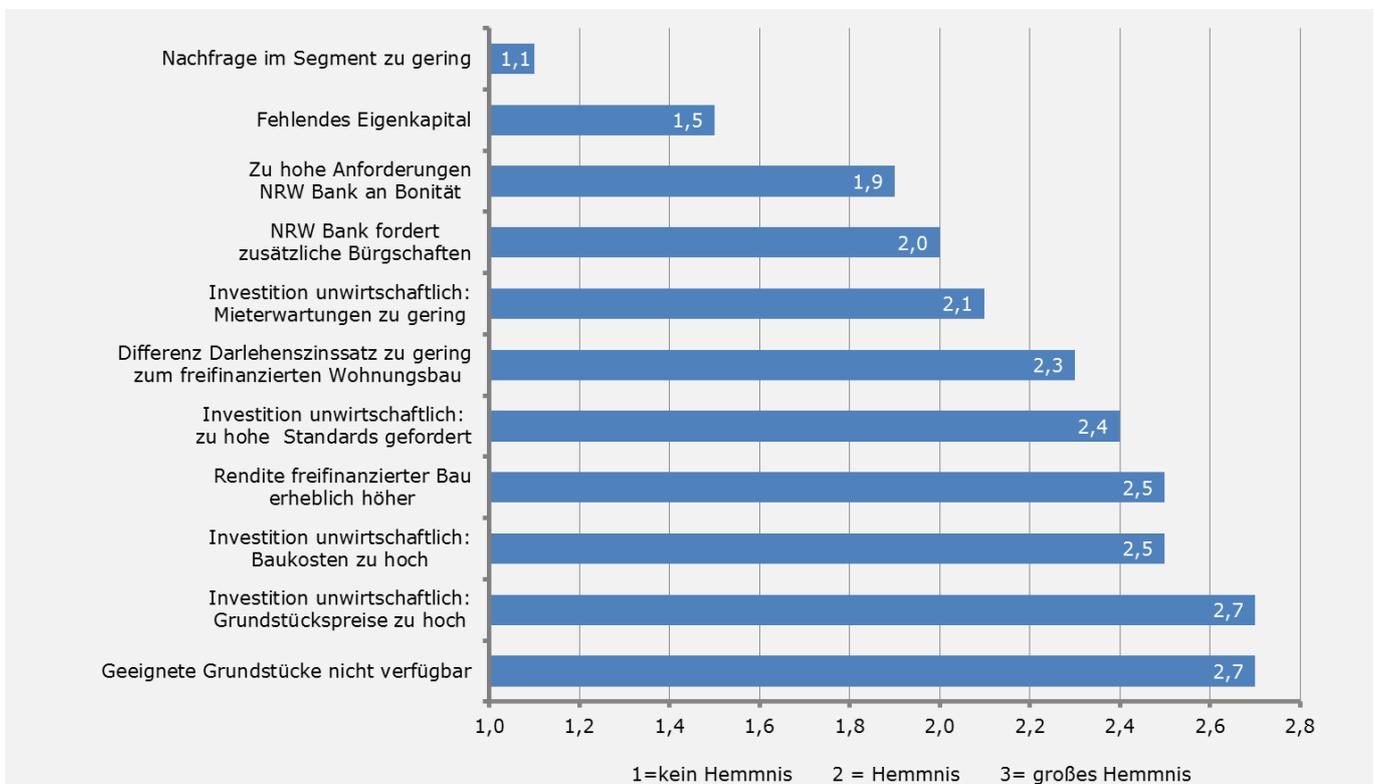
- Wie bei den oben genannten Problemen im freifinanzierten und geförderten Mietwohnungsmarkt stellen die nicht verfügbaren Grundstücke nach Meinung der Experten das Haupthindernis dar. Gleichgewichtig sind aus Sicht der Experten die Grundstückspreise, die zu Unwirtschaftlichkeit der Investition im geförderten Mietwohnungsbau führen.

Um den Umfang an Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau zu erhöhen, hat der Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 das „Kooperative Baulandmodell Köln“ beschlossen. Danach ist bei Wohnungsbauvorhaben, bei denen ein Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht, stadtweit eine Quote von mindestens 30 Prozent für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Je Maßnahme müssen davon mindestens 2/3 im Mietwohnungsbau

Förderweg A, bis zu 1/3 können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutzten Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden. Es wurde eine Untergrenze von 25 Wohneinheiten für das Kooperative Baulandmodell festgesetzt.

- Mit einem Wert von 2,5 werden zu hohe Baukosten, die zu einer unwirtschaftlichen Investition führen, und eine höhere Rendite im freifinanzierten Mietwohnungsbau gesehen. Auch zu hohe Standards werden als hohes Hemmnis (Wert von 2,4) eingeschätzt.
- Als größeres Hemmnis (Wert von 2,3) wird auch die zu geringe Differenz der Zinskonditionen bei der Gewährung öffentlicher Mittel zu denen im freifinanzierten Wohnungsbau gesehen. Im Jahr 2013 sind die Konditionen für den geförderten Mietwohnungsbau zugunsten der Investoren geändert worden. Neben der Anhebung der Förderpauschalen je qm Wohnfläche, der Erhöhung der Nettokaltmiete je qm Wohnfläche, der zulässigen Vollgeschosse von vier auf fünf Vollgeschosse und der zulässigen Geschossflächenzahl auf 1,2 ist auch die Zinshöhe für das Darlehen von 0,5 Prozent auf 0 Prozent in den ersten 10 Jahren gesenkt worden. Von daher sind Verbesserungen für Investoren zur Steigerung der Rentierlichkeit geschaffen worden.

Grafik 8 Hemmnisse für den geförderten Mietwohnungsmarkt 2014 (Mehrfachnennungen möglich)



## Exkurs: Interviews geförderter Mietwohnungsbau

Um die Investitionsbereitschaft in den geförderten Mietwohnungsbau noch genauer zu analysieren, wurden neben der schriftlichen Befragung zu diesem Thema persönliche Interviews mit ausgewählten Investoren vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik und dem Amt für Wohnungswesen geführt. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung wurden dadurch um persönliche Meinungen ergänzt.

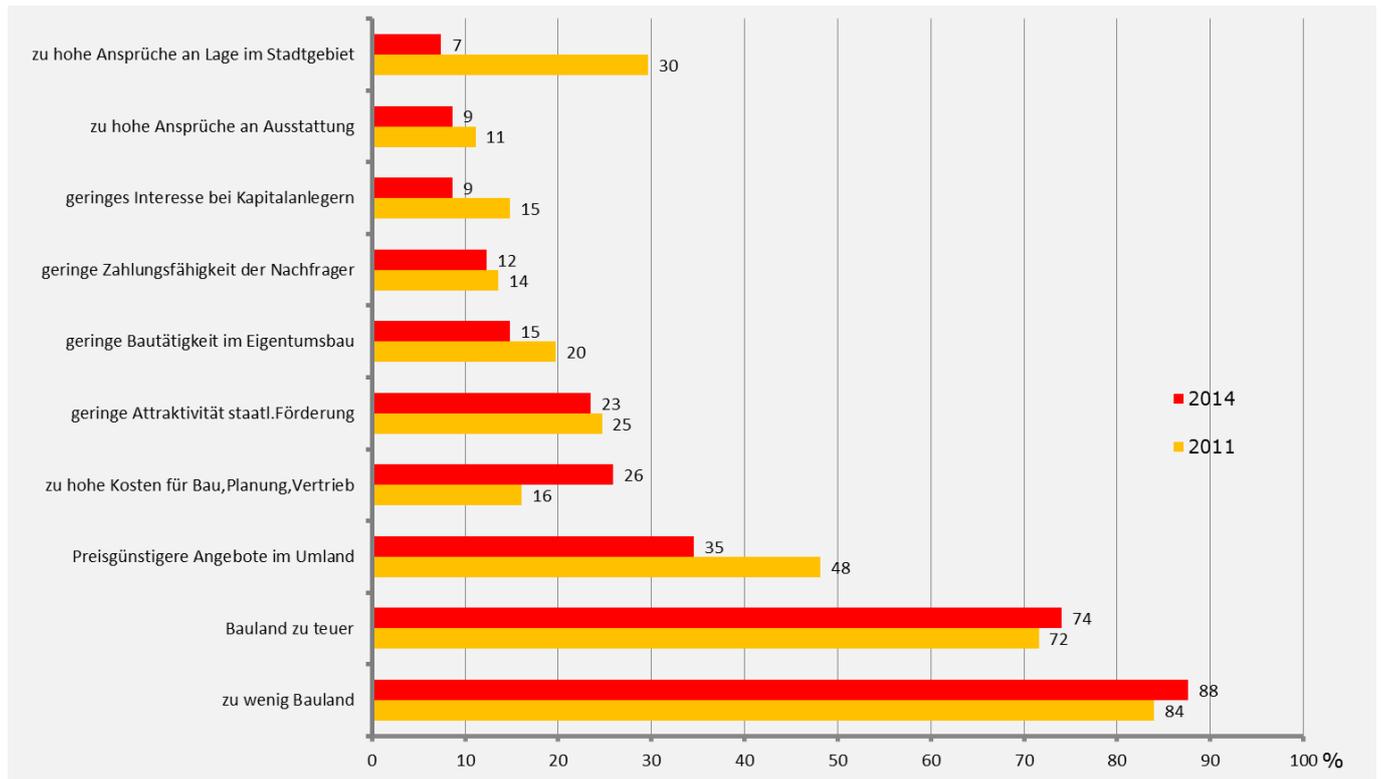
- In der schriftlichen Befragung wird in einer geringen Nachfrage nach geförderten Wohnungen kein Hemmnis gesehen. Dies wurde durch die Interviewten in vollem Umfang bestätigt. Die Nachfrage wird als hoch eingeschätzt. Objekte können innerhalb kurzer Zeit nach Anzeigenschaltung vermietet werden. Alleine der Hinweis auf dem Bauschild, dass geförderter Wohnraum entsteht sorgt für eine Vorsprache von Interessenten. Sehr positiv wird die von der Stadt Köln mit der Wohnungswirtschaft abgeschlossene Belegungsvereinbarung bewertet, nach der die Investoren bei Vorliegen der einkommensrechtlichen Voraussetzungen die geförderten Wohnungen frei vermieten können.
- Von allen Interviewten wurde die gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen betont. Von einzelnen Interviewten wurde dies auch für die NRW.Bank bejaht. Nach der schriftlichen Befragung werden zu hohe Anforderungen der NRW.Bank an die Bonität und die Forderung zusätzlicher Bürgschaften als Hemmnis gesehen. Auch die Interviewten teilten diese Auffassung: Die Förderverfahren seien sehr aufwändig und die Anforderungen der NRW.Bank höher geworden. Dies gelte für die Bonitäts-, die Beleihungs- und nach Einschätzung Einzelner auch für die Kostenprüfung. Gefordert würden zusätzliche Nachweise mit dem entsprechenden bürokratischen Aufwand.
- Da die Entwicklung von Grundstücken bis zur Wohnungsbaufertigstellung mehrere Jahre dauert, wird es als wünschenswert angesehen, dass es Sicherheit über die Verfügbarkeit der Fördermittel gebe. Am 27.08.2014 haben der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, Herr Michael Groschek, und Herr Oberbürgermeister Jürgen Roters eine Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 abgeschlossen. Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde in der sozialen Wohnraumförderung erhält in den Programmjahren 2014 bis 2017 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Mio. Euro. Damit ist die in dem Interview gewünschte Planungssicherheit für die Stadt Köln und Investoren gesichert.
- In allen Interviews wurde die Verbesserung der Förderkonditionen begrüßt. Damit werde die Rentierlichkeit gegenüber dem freifinanzierten Mietwohnungsbau verbessert. Alle Interviewten wiesen jedoch darauf hin, dass die verbesserten Konditionen zum Teil durch zwischenzeitliche Baukostensteigerungen kompensiert worden seien. Auch in der schriftlichen Befragung wurde dies als größeres Hemmnis gesehen (siehe Grafik A 4 im Anhang).
- Nach der schriftlichen Befragung wurde das nicht ausreichend vorhandene Grundstücksangebot als größtes Hemmnis identifiziert. Die Interviews haben ein etwas differenzierteres Bild gezeigt: Während die Meinung vertreten wurde, dass das Grundstücksangebot zu gering sei, äußerten andere Investoren, insbesondere solche, die pro Jahr eine niedrige zweistellige Zahl an geförderten Objekten errichten, die Einschätzung, dass durch Kontakte mit Maklern oder Kenntnis von Baulücken oder über aufgebende Nutzungen Grundstücke akquiriert werden können. Dies erfordere jedoch einen „langen Atem“.
- Von den Interviewten wurde mehrheitlich moniert, dass das Baugenehmigungsverfahren zu lange dauere. Dies hänge auch mit der Personalsituation beim Bauaufsichtsamt zusammen (siehe auch Kapitel 7.)
- Im Hinblick auf die Standards wird die vorgeschriebene Errichtung von barrierefreien Wohnungen akzeptiert.

## 6.2. Probleme auf dem Eigentumsmarkt

### 6.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser – zu wenig und zu teure Baugrundstücke

- Mit 88 Prozent für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird das Problem der zu geringen Verfügbarkeit von Bauland um vier Prozentpunkte höher eingeschätzt als 2011 (siehe Grafik 9) und liegt auf dem Niveau der Einschätzung für den Mietwohnungsmarkt. Zu teures Bauland wird vergleichbar wie drei Jahre vorher als problematisch angesehen.
- Offensichtlich ist die Konkurrenzsituation mit dem Kölner Umland, in das Haushalte, wenn sie ihren Eigenheimwunsch in Köln nicht erfüllen können, ausweichen, in den letzten Jahren etwas geringer geworden. Gaben 2011 knapp die Hälfte der Befragten als Problem für den Kölner Ein- und Zweifamilienhausbau günstigere Angebote im Umland an, ist es aktuell ein Drittel.
- Problematischer werden jetzt die Kosten im Ein- und Zweifamilienhausbau für Bau, Planung und Vertrieb gesehen. Dieser Aspekt ist um neun Prozentpunkte gestiegen.
- Nach Einschätzung der Experten sind die hohen Ansprüche der Nachfrager an die Lage im Stadtgebiet von Köln von 30 Prozent auf 7 Prozent stark gesunken.

Grafik 9 Am häufigsten genannte Probleme im Eigenheimmarkt (in % der Befragten- Mehrfachnennungen möglich)



## 6.2.2. Eigentumswohnungen – zu wenig Grundstücke

(siehe Grafik A 5 im Anhang)

- Wie bei allen anderen Segmenten wird auch für den Eigentumswohnungsmarkt die geringe Verfügbarkeit von Bauland als noch problematischer eingeschätzt (Anstieg um 6 Prozentpunkte). Weiterhin ist für rund zwei Drittel der Befragten das Bauland in Köln zu teuer.
- Waren 2011 noch 19 Prozent der Akteure der Meinung, dass günstigere Angebote im Umland ein Problem für den Kölner Eigentumswohnungsmarkt darstellen, sind es aktuell 27 Prozent.
- Zu hohe Kosten für Bau, Planung und Vertrieb von Eigentumswohnungen werden als Problem jetzt doppelt so hoch bewertet.
- Käufer von Eigentumswohnungen stellen 2014 höhere Ansprüche an die Lage (30 % 2014/ 7% 2011).
- Die Einschätzung, dass zu wenig Eigentumswohnungen gebaut werden, ist gestiegen.

Wie im Kapitel 6.1 beschrieben, werden auch zu Problemen den Eigentumswohnungsmarkt und den Ein-/Zweifamilienhausmarkt ergänzende einzelne Hinweise von Akteuren wiedergegeben:

- „angemessene Infrastruktur für Familien fehlt“
- „Bauamt zu langsam“
- „Bauland viel zu teuer“
- „übermäßig lange Genehmigungsverfahren/ zu langsame Planungs- und Genehmigungsverfahren“.

## 7. Anregung der Investitionstätigkeit – Mehr Bauland und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen

Um kommunale Handlungsmöglichkeiten zur weiteren Anregung der Investitionstätigkeit in Erfahrung zu bringen, wurde wie bei der Expertenbefragung 2011 auch 2014 nach Änderungen bei Rahmenbedingungen durch die Stadt bei den Handlungsfeldern Beschleunigung der Planungs-/ Genehmigungspraxis, Intensivierung des Informationsaustausches, Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland und verstärkte Investorenberatung Köln gefragt<sup>5</sup>. Hierbei wurde unterschieden zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und freifinanziertem beziehungsweise gefördertem Mietwohnungsbau (siehe Grafik 10).

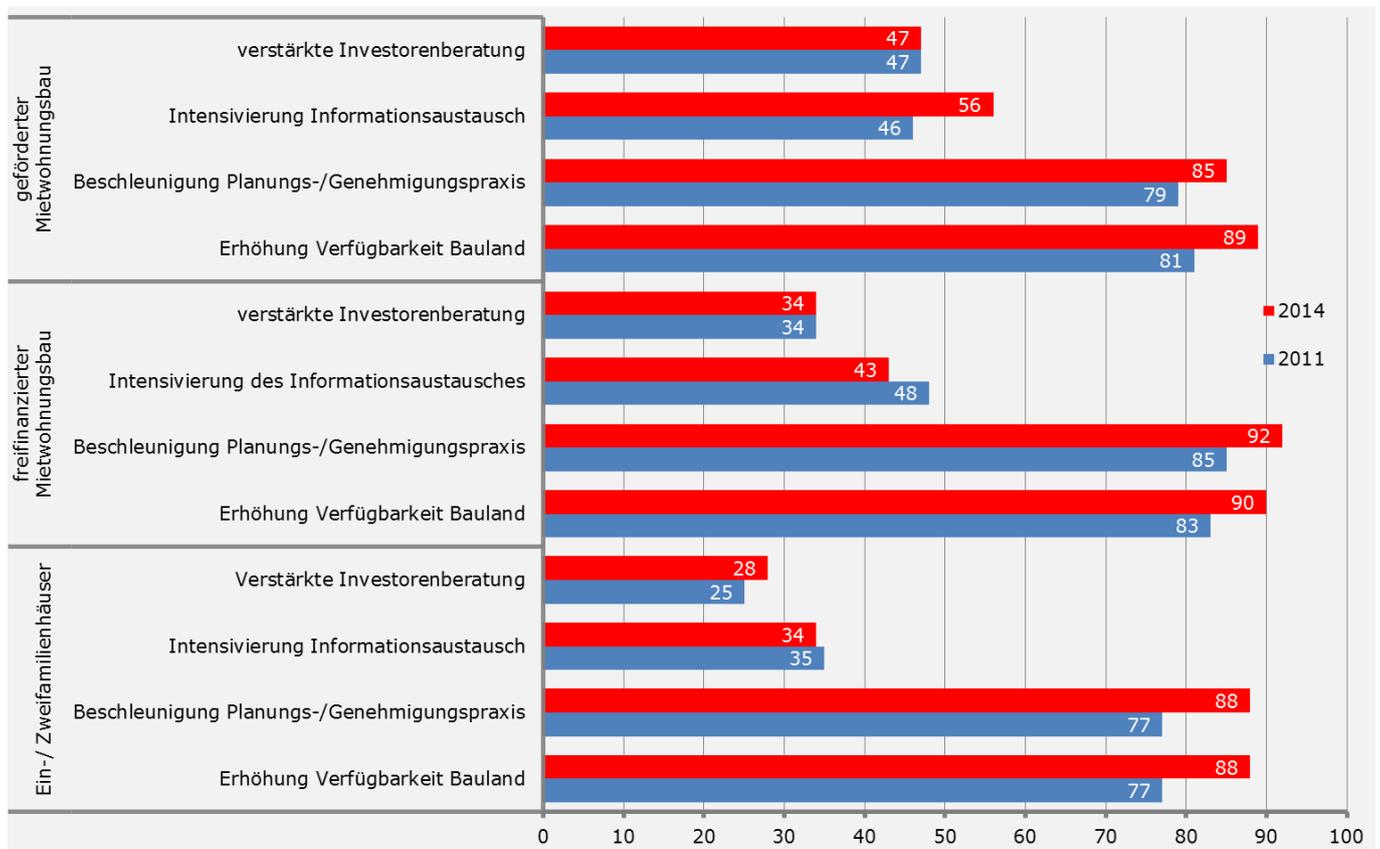
- Bereits 2011 wurde von Experten bei allen Marktsegmenten der größte Handlungsbedarf bei der Erhöhung verfügbaren Baulandes und der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis gesehen. Diese haben sich im Jahr 2014 sogar noch verstärkt. So ist zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Notwendigkeit von Veränderungen für ein größeres Flächenangebot und schnellere Planungs-/Genehmigungsverfahren um 11 Prozentpunkte gestiegen.
- Gestiegen ist der Wunsch nach einer Intensivierung des Informationsaustausches über den geförderten Mietwohnungsbau (von 46 % der Nennungen auf 56%). Möglicherweise hängt dies damit zusammen, dass mit der Einführung des kooperativen Baulandmodells auch ein Anteil geförderten Wohnungsbaues realisiert werden soll. Mit dem Kölner Wohnungsbauforum besteht bereits eine Plattform, wo ein regelmäßiger Meinungs-austausch mit der Immobilienwirtschaft erfolgt.
- Ein gestiegener Bedarf nach städtischer Beratung von Investoren ist nicht erkennbar. Die Werte 2014 sind vergleichbar mit den Antworten 2011. Dabei ist wiederum der Wunsch der Intensivierung der Investorenberatung für den geförderten Mietwohnungsbau am stärksten (47 %).

<sup>5</sup> Hierbei waren Mehrfachnennungen möglich

Im Folgenden werden ergänzende Feststellungen und Bemerkungen von einzelnen Befragten zu Verbesserungen beim kommunalen Handeln wiedergegeben:

- "Es wird viel Theorie besprochen aber in Köln fehlt eine Strategie für schnellere Bearbeitung / Ergebnisse! Ein Neubaugebiet bedarf eines Zeitraums zwischen 4 - 8 Jahren (!) bis eine Bebauung möglich ist!"
- „Beschleunigung der Prozesse bei der Bauvoranfrage und der Bauaufsicht/ Baugenehmigung. Der Personalmangel dort ist mit Abstand das größte Problem was Köln hat.“
- „Städtisches Bauland ist zu teuer und muss dringend Investoren angeboten werden! Mehr Angebote an Genossenschaften!“

Grafik 10 Gewünschte Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Stadt  
 (in % der Befragten – Mehrfachnennungen möglich)



## 8. Ausblick

Mit der Expertenbefragung 2014 liegen aktuelle Einschätzungen von Experten zum Kölner Wohnungsmarkt vor, die Veränderungen bei Trends und grundsätzliche Entwicklungen gegenüber 2011 aufzeigen. Konstatiert worden ist eine noch stärkere Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu einem Anbietermarkt. Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Hierin sind Leitlinien und Handlungsempfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen für die künftige Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik enthalten. Mit der Umsetzung des Konzeptes soll ein quantitativ ausreichender und bedarfsgerechter Wohnraum in Köln geschaffen werden, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen. Die Experten gehen aber davon aus, dass in den nächsten Jahren der Wohnungsmarkt in Köln weiter angespannt bleibt.

Um im Sinne eines Monitorings eine kontinuierliche Einschätzung des Kölner Wohnungsmarktes durch Experten zu erhalten, soll die nächste Expertenbefragung in einem Turnus von zwei Jahren 2016 wieder durchgeführt werden.

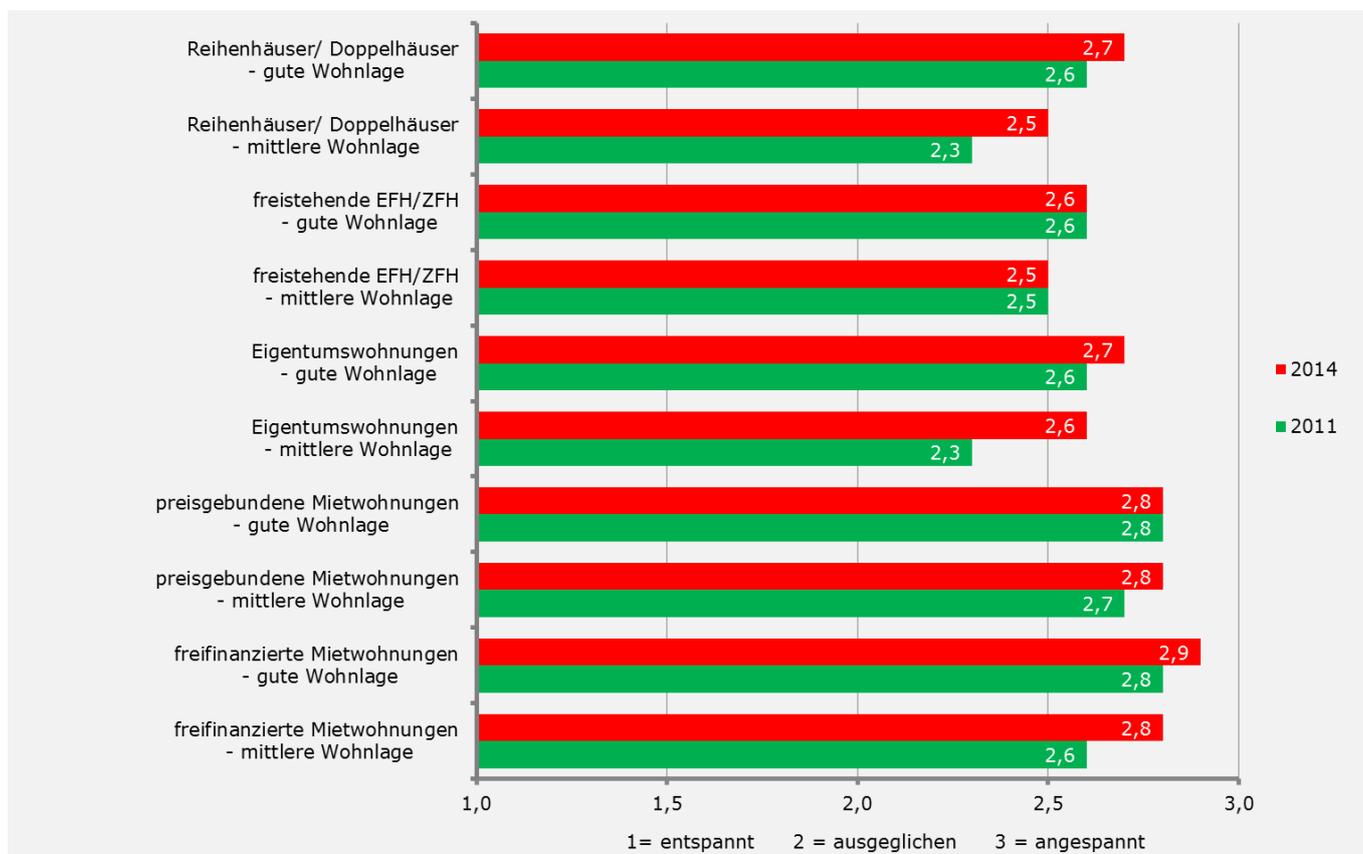


## Anhang

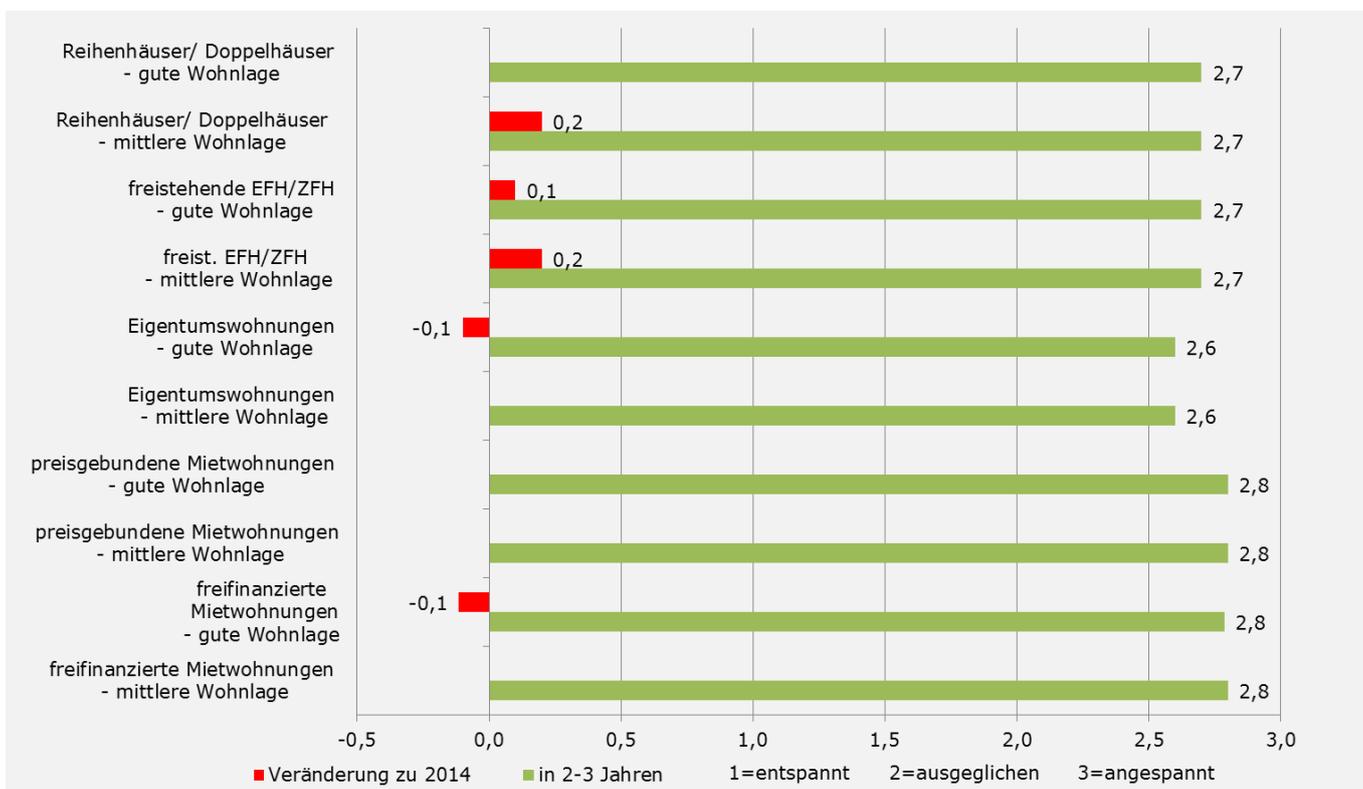
Weitere Ergebnisse (Grafiken)

Fragebogen

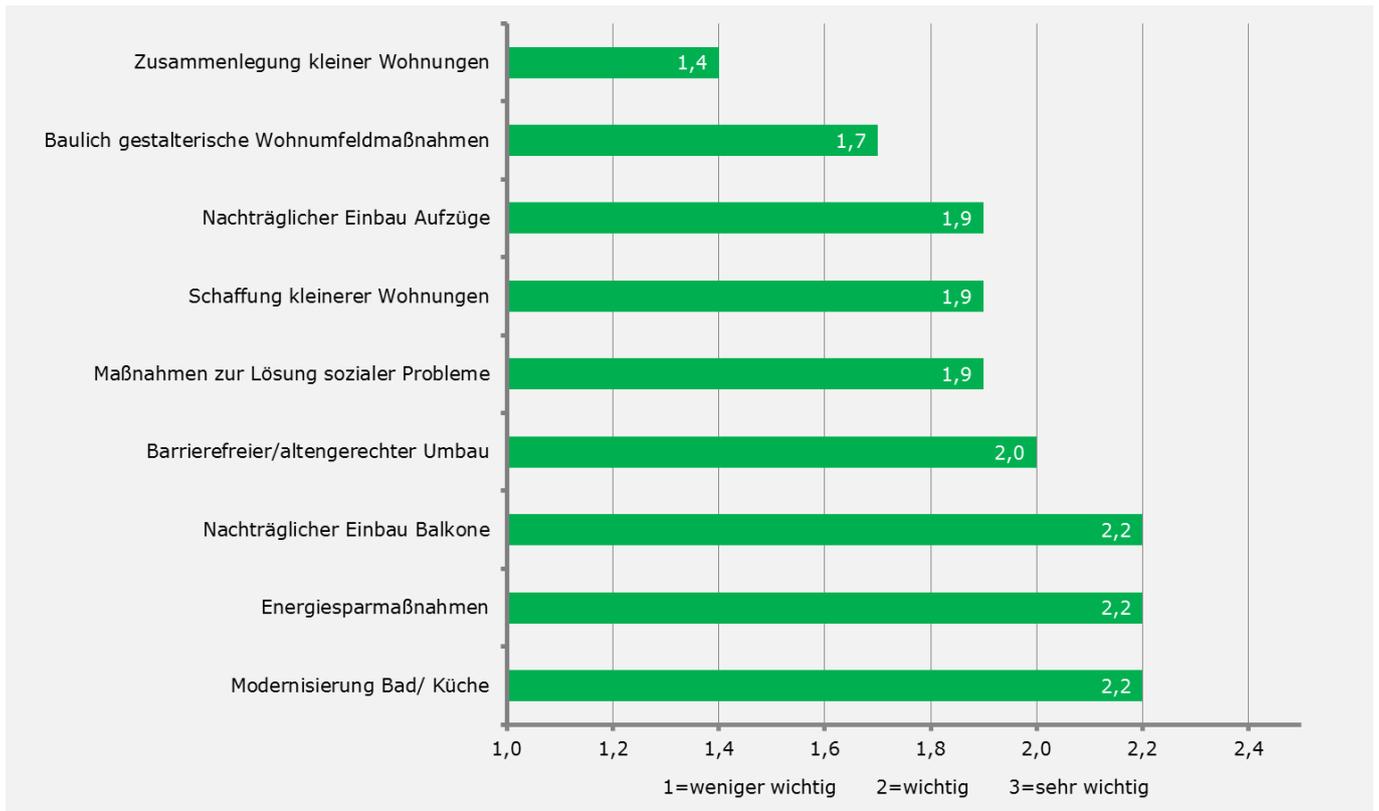
Grafik A 1 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Bestand im Vergleich zu 2011



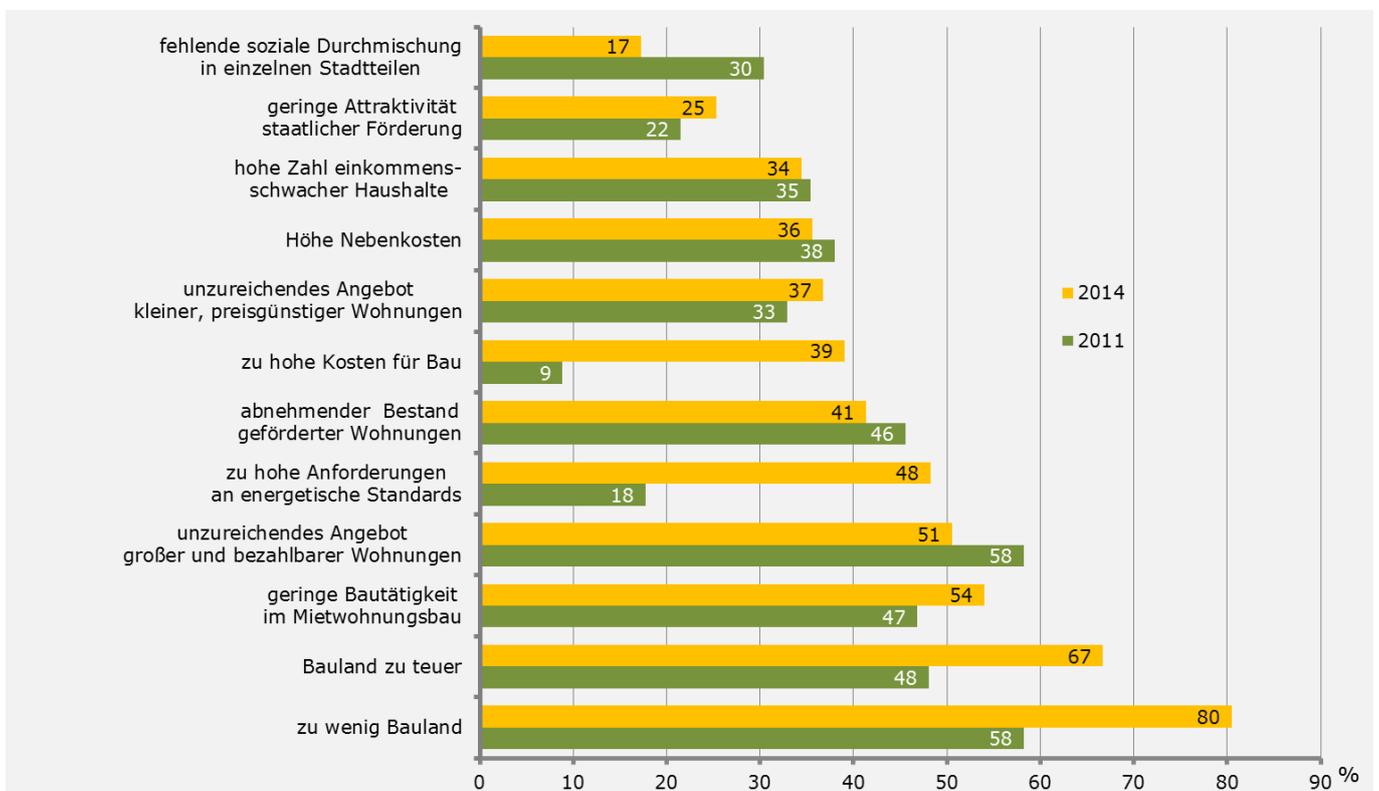
Grafik A 2 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Bestand in zwei bis drei Jahren und im Vergleich zu 2014



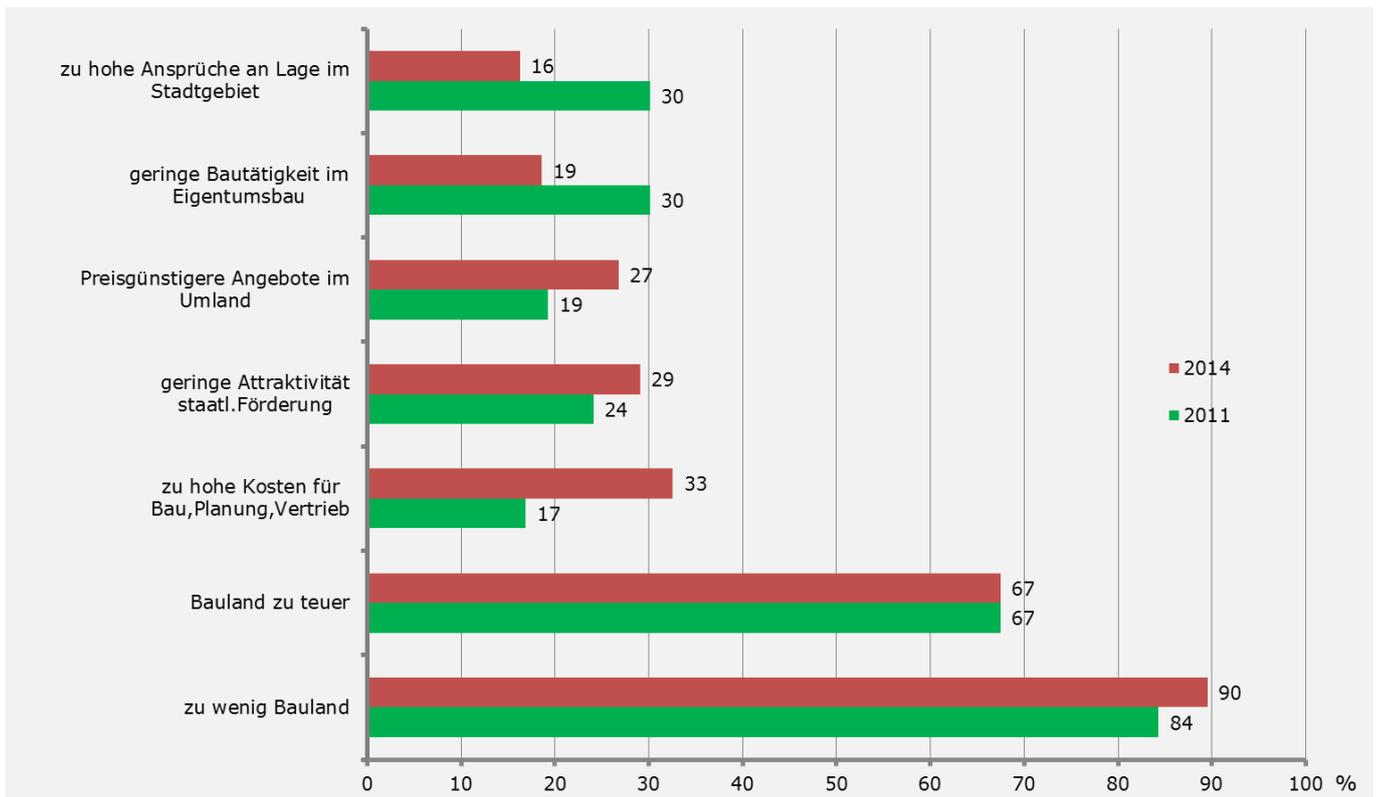
Grafik A 3 Wichtige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes 2014



Grafik A 4 Am häufigsten genannte Probleme im geförderten Mietwohnungsmarkt (in % der Befragten)



Grafik A 5 Am häufigsten genannte Probleme im Eigentumswohnungsmarkt (in % der Befragten, Mehrfachnennungen möglich)





# Wohnungsmarkt Köln – Expertenbefragung 2014

## Wohnungsmarktbarometer

Firma / Unternehmen / Person: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner/in: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Mailadresse: \_\_\_\_\_

Alle Fragebogenangaben werden anonymisiert ausgewertet, zusammengefasst und veröffentlicht.

### 1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktsituation in den verschiedenen Segmenten des Kölner Wohnungsmarktes aus Sicht der Nachfrager für Bestands- bzw. Neubauangebote in mittleren und guten Wohnlagen?

Beachten Sie hierbei bitte: „Anspannung“ bedeutet ein zu geringes Angebot (ggf. steigende Preise), während „Entspannung“ mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden/sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

#### Erläuterung zu Wohnlagen:

**Mittlere Wohnlage:** normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngegenden sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

**Gute Wohnlage:** Gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Strasse oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum.

#### Die Wohnungsmarktlage in Köln ist zurzeit...

In jede Zeile bitte jeweils ein Kreuz für Bestand bzw. Neubau

	Bestand				Neubau			
	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt	keine Angabe	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt	keine Angabe
... für Mietwohnungen:								
<b>freifinanziert</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>preisgebunden</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
... für Eigentum:								
<b>Eigentumswohnungen</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>								
<b>freistehend</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>Reihenhäuser/Doppelhäuser</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							

## 2. Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktsituation mittelfristig in 2 – 3 Jahren in den verschiedenen Segmenten des Kölner Wohnungsmarktes aus Sicht der Nachfrager für Bestands- bzw. Neubauangebote ein?

Beachten Sie hierbei bitte: „Anspannung“ bedeutet ein zu geringes Angebot (ggf. steigende Preise), während „Entspannung“ mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden/sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

### Erläuterung zu Wohnlagen:

**Mittlere Wohnlage:** normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngegenden sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

**Gute Wohnlage:** Gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Strasse oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum.

### Die Wohnungsmarktlage in Köln wird sein in 2 – 3 Jahren...

In jeder Zeile bitte jeweils ein Kreuz für Bestand bzw. Neubau

	Bestand				Neubau			
	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt	keine Angabe	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt	keine Angabe
... für Mietwohnungen:								
<b>freifinanziert</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>preisgebunden</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
... für Eigentum:								
<b>Eigentumswohnungen</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>								
<b>freistehend</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
<b>Reihenhäuser/Doppelhäuser</b>								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>							
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>							

## 3. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in folgenden Marktsegmenten ein?

Bitte in jeder Zeile ein Kreuz

### Das Investitionsklima in Köln ist zurzeit...

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht
<b>... im Neubau</b>				
• von Mietwohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• von Eigentumswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• von Reihenhäuser-/Doppelhäusern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>... beim Erwerb von bestehendem Wohnraum</b>				
• von Eigentumswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• von Ein-/Zweifamilienhäusern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• von Mehrfamilienhäusern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>... für Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung)</b>				
• allgemein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• mit energetischer Modernisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• mit barrierefreiem Umbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 4. Welche Probleme gibt es Ihrer Auffassung nach zurzeit auf dem Mietwohnungsmarkt in Köln?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen – max. jedoch acht Aspekte

	preisgebunden (gefördert)	freifinanziert
Zu wenig Bauland in nachgefragter Lage verfügbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauland in Köln zu teuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unzureichendes Angebot großer und bezahlbarer Wohnungen, insbesondere für Familien mit Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unzureichendes Angebot an kleinen, preisgünstigen Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abnehmender Bestand geförderter Wohnungen wegen auslaufender Bindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Leerstände (länger als 3 Monate)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hoher Aufwand bei Bewirtschaftung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhe der Nettokaltmieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhe der Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Anforderungen an energetische Standards	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unsichere Einschätzung der weiteren Nachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu geringes Angebot an Häusern zur Miete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Anzahl einkommensschwacher Haushalte mit Schwierigkeiten der Wohnversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
fehlende soziale Durchmischung der Bevölkerung in einzelnen Kölner Stadtteilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Ansprüche der Vermieter bei Auswahl der Mieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Ansprüche der Mieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhere Anforderung an Finanzierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringe Attraktivität staatlicher Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges Bitte notieren: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zur Zeit gibt es keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Köln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 5. Welche Probleme gibt es nach Ihrer Auffassung zurzeit auf dem Eigentumsmarkt in Köln?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen – max. jedoch acht Aspekte

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Zu wenig Bauland in nachgefragter Lage verfügbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauland in Köln zu teuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Preisgünstigere Angebote im Umland von Köln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringe Bautätigkeit im Eigentumsbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unsichere Einschätzung der weiteren Nachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringes Interesse bei Kapitalanlegern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zurückhaltung bei selbstnutzenden Erwerbern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Lage von Objekten im Stadtgebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt von Objekten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geringe Attraktivität staatlicher Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzkrise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges Bitte notieren: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zurzeit gibt es keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Köln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 6. Die Stadt Köln hat das Ziel, dass pro Jahr 1.000 geförderte Mietwohnungen in Köln gebaut werden. Im Jahr 2012 wurden nur etwas mehr als 200 Mietwohnungen gefördert.

Was sind aus Ihrer Sicht Hemmnisse für eine höhere Zahl an öffentlich geförderten Mietwohnungen?

Bitte in jeder Zeile ein Kreuz

	großes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Geeignete Grundstücke sind nicht in ausreichender Menge verfügbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erzielbare Rendite ist bei freifinanziertem Bau erheblich höher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Differenz des Darlehenszinssatzes im geförderten Mietwohnungsbau ist im Vergleich zu dem für freifinanzierte Mietwohnungen zu gering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Nachfrage in diesem Segment ist zu gering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das erforderliche Eigenkapital ist nicht vorhanden, zu gering oder soll nicht eingesetzt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Anforderungen der NRW.Bank an die Bonität sind zu hoch bzw. der damit verbundene Aufwand.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die NRW.Bank fordert zusätzlich Bürgschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Investition ist in Relation zu den erzielbaren Mieteinnahmen unwirtschaftlich, da				
• Grundstückspreise zu hoch sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Mieterwartungen zu gering sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Baukosten gestiegen und zu hoch sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• zu hohe Standards gefordert werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Hemmnisse Bitte notieren:				
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 7. Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Die Weiterentwicklung des Bestandes wird als wohnungspolitisches Handlungsfeld immer bedeutsamer. Über die Veränderung der Bausubstanz hinaus können auch Wohnumfeldmaßnahmen und soziale Maßnahmen/ Angebote zu einer Verbesserung führen.

### a) Welche Maßnahmen sind für Sie hierbei wichtig?

Bitte in jeder Zeile ein Kreuz

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	weiß nicht
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schaffung kleinerer Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierung von Bad/ Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung, Austausch von Fenstern etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachträglicher Einbau von Balkonen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachträglicher Einbau von Aufzügen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreier/ barrierearmer/ altengerechter Umbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulich gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen zur Lösung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Maßnahmen Bitte notieren:				
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**b) Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Entwicklung des Bestandes?**

Bitte in jeder Zeile ein Kreuz

	großes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Mietniveau lässt keine Investitionen zu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht ausreichende Rentierlichkeit der Investitionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu geringe mittel- und langfristige strategische Planung bei Wohnungsunternehmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu wenig Informationen über Struktur und Entwicklung der Nachfrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlender oder nicht ausreichender Dialog von Kommune und Wohnungsunternehmen zur Quartiersentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu geringes Investitionsinteresse privater Vermieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlende Kenntnis über Fördermöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organisatorischer Aufwand bei Beantragung von Fördermitteln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Hemmnisse Bitte notieren:				
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**8. Wie bewerten Sie das Potenzial für folgende Marktsegmente und Wohnformen?**

Bitte in jeder Zeile ein Kreuz

	hoch	mittel	gering
Familiengerechte Großwohnungen im Geschosswohnungsbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Senioren-Wohngemeinschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Service-Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mehr-Generationen-Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreies Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betreutes Wohnen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baugemeinschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Genossenschaftswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieteinfamilienhäuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnform Arbeiten/Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnen im Loft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanierter Altbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kostensparendes Bauen (z. B. Energiesparhäuser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Preiswerte Wohnungen für Geringverdiener	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Studentisches Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige andere Wohnformen Bitte notieren:			
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**9. Welche Rahmenbedingungen muss die Stadt Köln verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?**

Bitte alles Zutreffende ankreuzen

	Ein- und Zweifamilienhausbau	freifinanzierter Mietwohnungsbau	geförderter Mietwohnungsbau
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intensivierung des Informationsaustausches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verstärkte Investorenberatung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges      Bitte notieren:			
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10. In welchem Bereich sind Sie tätig?**

Zutreffendes bitte ankreuzen

- Bauwirtschaft / Bauträger
- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften
- Baufinanzierung
- Makler
- Interessenverband
- Wissenschaft/Sachverständige
- In einem anderen Bereich      Bitte notieren: \_\_\_\_\_

**11. Haben Sie bzw. Ihre Firma / Ihr Unternehmen an der Expertenbefragung „Wohnungsmarkt Köln 2011“ teilgenommen?**

- ja
- nein
- weiß nicht

**Für Ihre Bereitschaft, unsere Arbeit zu unterstützen, bedanken wir uns ganz herzlich!  
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Freiumschlag  
innerhalb von zwei Wochen an die**

**Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 153/1  
Postfach 10 36 53, 50476 Köln**

Bitte teilen Sie abschließend mit, ob Sie für weitere Expertenbefragungen Anregungen zum Fragebogen haben (z. B. Gestaltung, Umfang, ggf. weitere Fragestellungen).  
Oder gibt es sonst etwas, das Sie uns mitteilen möchten?

---



---



---



---

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882

Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493

E-Mail: [stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)

Internet: [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/)



**Der Oberbürgermeister**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070X

Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/200/04.15