

Wohnungsmarkt Köln - Expertenbefragung 2011: Anspannung bei gutem Investitionsklima

König, Jürgen

Veröffentlichungsversion / Published Version

Abschlussbericht / final report

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

König, J. (2012). *Wohnungsmarkt Köln - Expertenbefragung 2011: Anspannung bei gutem Investitionsklima*. (Pegel Köln, 2/2012). Köln: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-453890>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



Wohnungsmarkt Köln - Expertenbefragung 2011-
Anspannung bei gutem Investitionsklima

Inhaltsübersicht	Seite
Vorwort	3
Wichtigste Ergebnisse	4
1. Zielsetzung und Methodik	5
2. Wohnungs- und Grundstücksmarkteinschätzung	6
3. Wohnungsnachfrage	9
3.1 Eignung von Wohnstandorten nach Wohnform und Finanzierungsart	9
3.2 Nachfragepotenzial nach Marktsegmenten und Wohnformen	11
4. Probleme auf dem Wohnungsmarkt	12
4.1 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	12
4.2 Probleme auf dem Eigentumsmarkt	13
5. Investitionsklima und Anregung der Investitionstätigkeit	14
6. Ausblick	16
Anhang	
• Fragebogen	
• Lagepläne Wohnstandorte	

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Wohnungsangebot stellt für eine Großstadt einen wichtigen Standortfaktor dar, da es dazu beiträgt, die hier lebende Bevölkerung zu binden und Köln auch für zuziehende Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. So wird Köln nach der aktuellen Bevölkerungsprognose anders als viele andere Städte weiter an Einwohnern wachsen, vor allem durch den Zuzug junger Menschen. Angesichts unterschiedlicher Lebensstile und Wohnvorstellungen muss daher - neben der quantitativen Deckung des Bedarfs - eine Vielfalt an Wohnformen für unterschiedliche Nachfrager angeboten werden. Leitlinien hierfür sollen abgesteckt werden durch das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“, aber auch durch das Wohnungsbauforum, in dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragestellungen und Konzepte mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft erörtert werden.



Um eine sachgerechte, zukunftsgerichtete und bürgernahe Wohnungspolitik zu betreiben und auf die Herausforderungen des demografischen Wandels zu reagieren, sind Einschätzungen des Marktes und zur Angebotsgestaltung erforderlich. Wegen ihrer Marktnähe und -erfahrung können Akteure und Kenner des Kölner Wohnungsmarktes hierzu wertvolle Hinweise geben. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat deswegen in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen erstmalig für Köln eine schriftliche Expertenbefragung zu diesem Themenkreis durchgeführt.

Die Befragung liefert wichtige Einschätzungen zu Trends und zur Wohnungsmarktsituation. Die Ergebnisse sind im Kölner Wohnungsbauforum vorgestellt worden. Die Beurteilung der Mehrheit der Experten, dass der Kölner Wohnungsmarkt angespannt ist, verdeutlicht, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Als besonders angespannt wurde in der Befragung der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. Dies ist für mich eine Bestätigung dafür, dass die Aktivitäten weiter zu verstärken sind, in Köln preiswerte Wohnungen mit Qualität zu schaffen. Zuversicht, dass die notwendigen Investitionen in den Kölner Wohnungsmarkt erfolgen, geben mir die Aussagen der Akteure, dass das Investitionsklima für den Kölner Wohnungsbau gut ist.

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

Köln, im Mai 2012

Jürgen Roters

Wichtigste Ergebnisse

- Die Mehrheit der Experten ist der Auffassung, dass der Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere in guten Lagen, als angespannt einzuschätzen ist. Für den Teilmarkt des geförderten Wohnungsbaus ist die Situation als besonders angespannt anzusehen.
- Räumlich werden linksrheinische Wohnstandorte in der Innenstadt und am Innenstadtrand besonders geeignet für Wohneigentum und freifinanzierte Mietwohnungen eingeschätzt. Dezentralere Standorte werden stärker geeignet für geförderten Mietwohnungsbau angesehen, was stadtentwicklungspolitisch betrachtet allerdings die bestehende räumlich ungleichmäßige Verteilung von gefördertem zu freifinanzierem Wohnungsbau weiter verstärken könnte.
- Die Experten sehen ein hohes Nachfragepotenzial für barrierefreies Wohnen und sanierte Altbauwohnungen. Auch die Nachfrage nach familiengerechten Großwohnungen wird als hoch eingeschätzt. Wohnen im Alter in betreuter Form wird dabei ein höherer Stellenwert zugewiesen als Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften.
- Das Investitionsklima am Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere für Eigentumswohnungen ist als gut anzusehen. Obwohl das Nachfragepotenzial für barrierefreies Wohnen als hoch eingeschätzt wird, werden Maßnahmen für barrierefreien Umbau zurückhaltend beurteilt.
- Aus Sicht der Experten sind zentrale Problemfelder in Köln die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise. Als problematisch wird für den Mietwohnungsmarkt das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Wohnungen und für den Eigentumsmarkt die günstigeren Angebote im Kölner Umland angesehen.
- Notwendige Veränderungen durch die Stadt Köln sehen die Akteure in einer Erhöhung der Baulandverfügbarkeit und in der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis.

1. Zielsetzung und Methodik

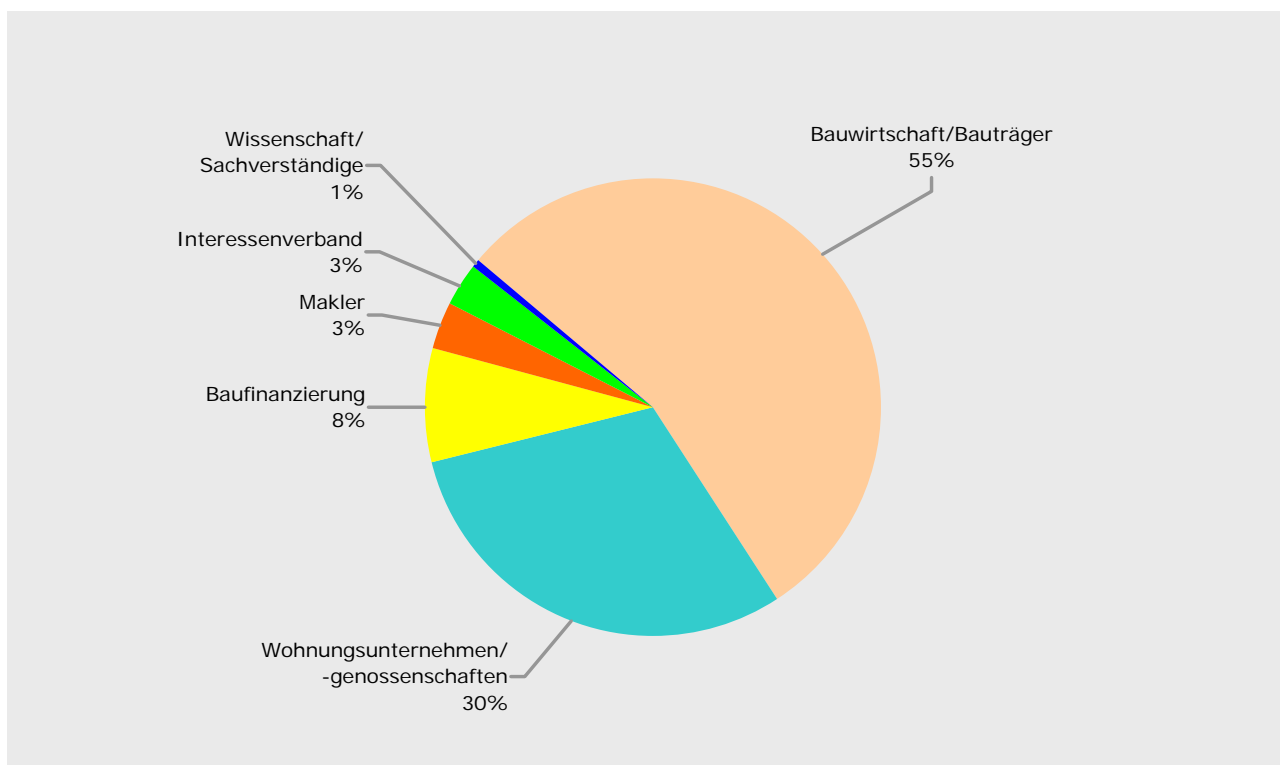
Um Einschätzungen zur Wohnraumversorgung und Wohnzufriedenheit für Köln zu erhalten, führt das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in regelmäßigen Abständen Befragungen durch. Zu nennen sind die „Leben in Köln“ – Umfragen, Wanderungsmotivbefragungen und 2009 die Bürgerumfrage „Demografischer Wandel in Köln“. Aus den Ergebnissen werden neben statistischen Informationen empirische Einschätzungen zur Wohnungsmarktsituation gewonnen.

Erstmalig ist 2011 auch eine schriftliche Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln durchgeführt worden, mit der von Akteuren und Sachverständigen des Immobilienmarktes in Köln Erkenntnisse für die Einschätzung des Marktes und der Angebotsgestaltung gewonnen werden sollten. Die wesentlichen Fragestellungen der Untersuchung waren.

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

Der Fragebogen (siehe Anhang) orientierte sich bei einigen Fragestellungen an Befragungen der Stadt München¹ und der Stadt Stuttgart², um eine mögliche Vergleichbarkeit von Ergebnissen zu erreichen. Für die Befragung wurden insgesamt rund 300 Personen/ Institutionen/ Firmen angeschrieben (siehe Grafik 1).

Grafik 1 Betätigungsfeld der angeschriebenen Experten

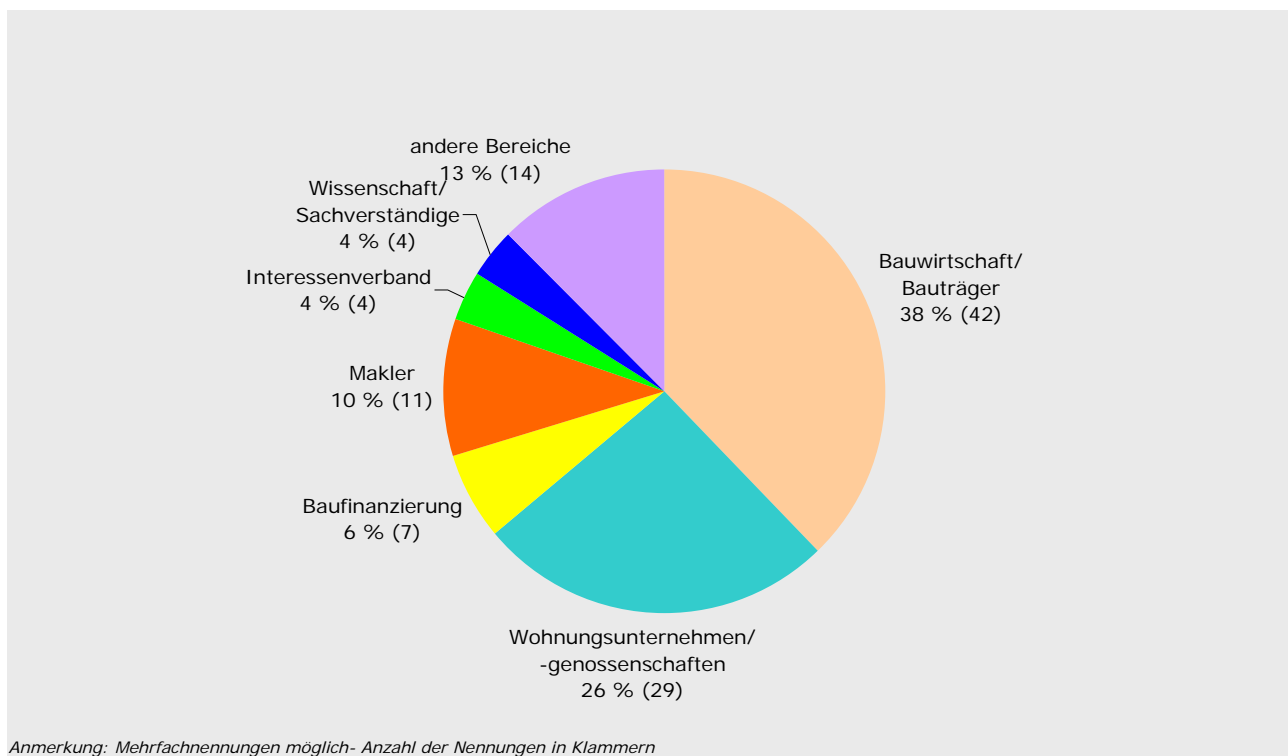


¹ Wohnungsmarkt München : Expertenbefragung 2007 (Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

² Stuttgarter Wohnungsmarkt : Expertenbefragung 2007 (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)

Insgesamt wurden 89 ausgefüllte Fragebögen anonym zurückgesendet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 30 Prozent³. Der Rücklauf war annähernd repräsentativ (siehe Grafik 2).

Grafik 2 **Betätigungsfeld der antwortenden Experten**



Der Blickwinkel der Experten und Akteure ermöglicht ein Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die Identifikation von Trends und Problemen am Kölner Wohnungsmarkt. 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. Bei den von ihnen auch vorgenommenen Beurteilungen, zum Beispiel für die Eignungen von Wohnbauflächen, sind auch stadtentwicklungspolitische und stadtplanerische Bewertungen zu berücksichtigen. Die wesentlichen Ergebnisse der Befragung sind bereits im Kölner Wohnungsbauforum im Juli 2011 vorgestellt und erörtert worden.

2. Wohnungs- und Grundstücksmarkteinschätzung

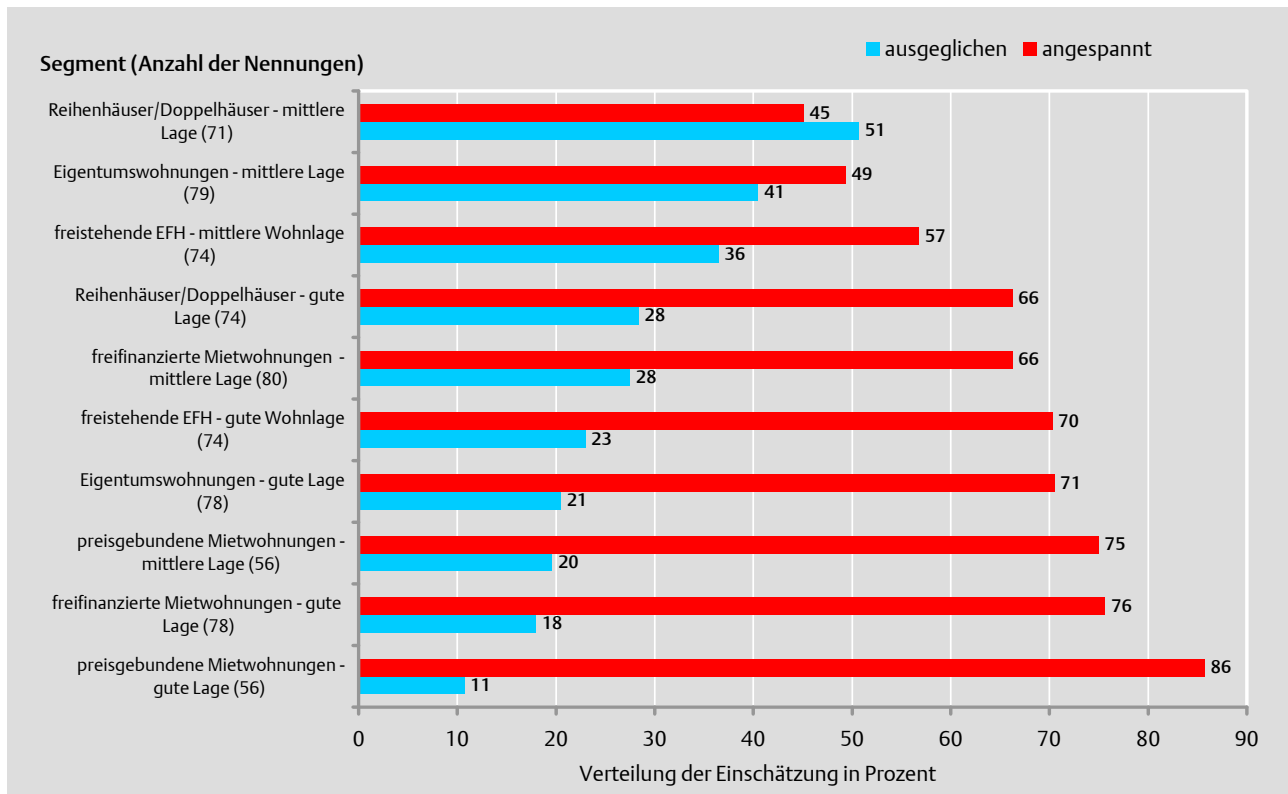
Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Experten und Marktakteure ist der Kölner Wohnungsmarkt - sowohl für Neubau als auch für Bestand - als angespannt anzusehen, insbesondere für gute Lagen. Ausgenommen sind Reihenhäuser/ Doppelhäuser in mittlerer Lage. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Grafik 3 zeigt den unterschiedlichen Grad der Anspannung für die Gebäudetypen nach guter und mittlerer Lage.

- Die deutlichste Anspannung in guter Lage wird konstatiert bei preisgebundenen Mietwohnungen (86 %), danach folgen freifinanzierte Mietwohnungen (76 %) und Eigentumswohnungen (71 %).

³ In der Befragung von München lag die Rücklaufquote bei 65 % (es wurden 43 Adressaten angeschrieben) und in Stuttgart bei 37 % (angeschrieben insgesamt 80 Adressen). Es ist darauf hinzuweisen, dass im Gegensatz zu den Befragungen in München und Stuttgart die Beantwortung in Köln anonym erfolgte. Es war von daher nicht möglich, Experten, von denen noch kein Fragebogen vorlag, gezielt anzusprechen.

- Die Marktsituation für Objekte in mittleren Lagen wird ebenfalls als angespannt angesehen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie für Objekte in guten Lagen. Die höchste Anspannung wird auch hier bei preisgebundenen Mietwohnungen (75%) gesehen. Nur für den Neubau von Reihen-/ Doppelhäusern nehmen 51 Prozent der Befragten eine ausgeglichene Marktsituation an.

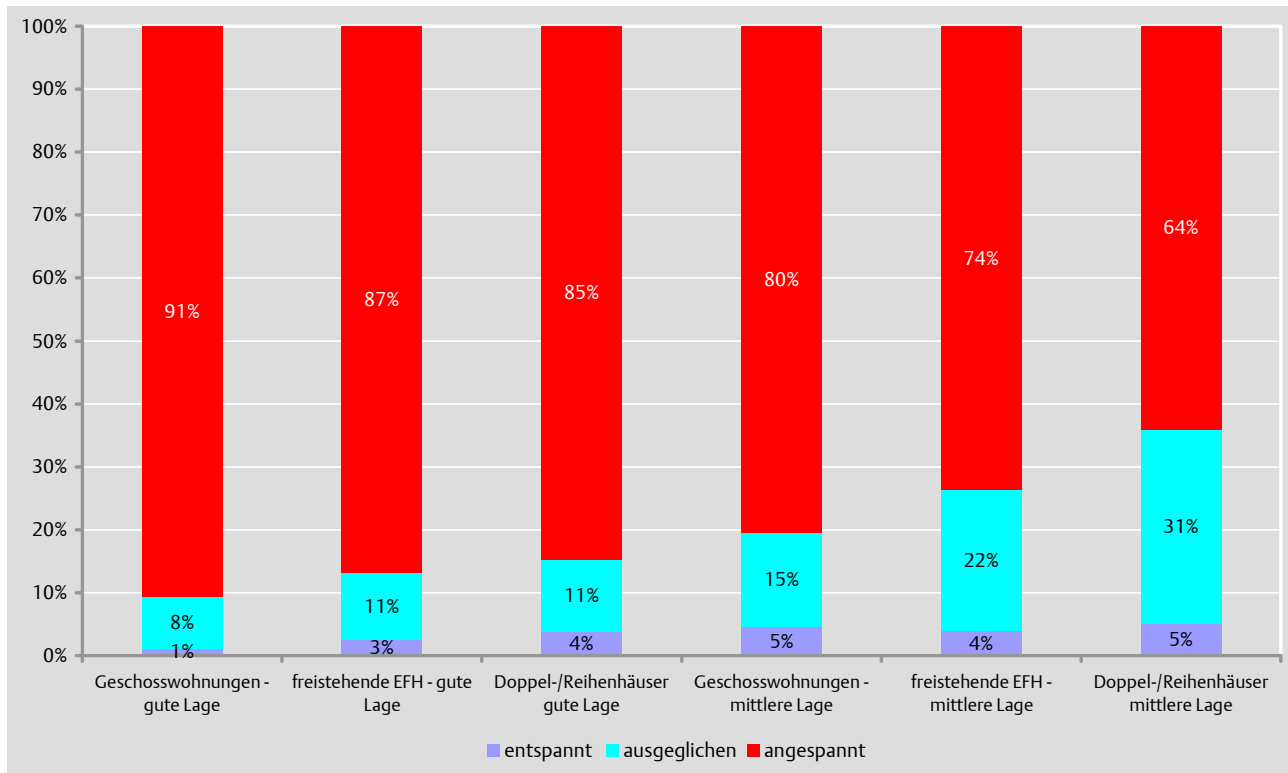
Grafik 3 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im *Neubau*



Da Voraussetzung für den Neubau von Wohnungen ein entsprechendes Angebot an Grundstücken ist, wird ähnlich wie für den Wohnungsmarkt auch der *Grundstücksmarkt* als nicht entspannt angesehen:

- Für die guten Lagen Kölns sehen mehr als 80 Prozent der befragten Akteure Grundstücksengpässe für den Bau von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern durch Bauherren und Investoren (siehe Grafik 4).
- Ein ausreichendes Angebot an Grundstücken gibt es auch in mittleren Lagen nicht, die Situation wird jedoch als nicht so stark angespannt wie bei guten Lagen gesehen.

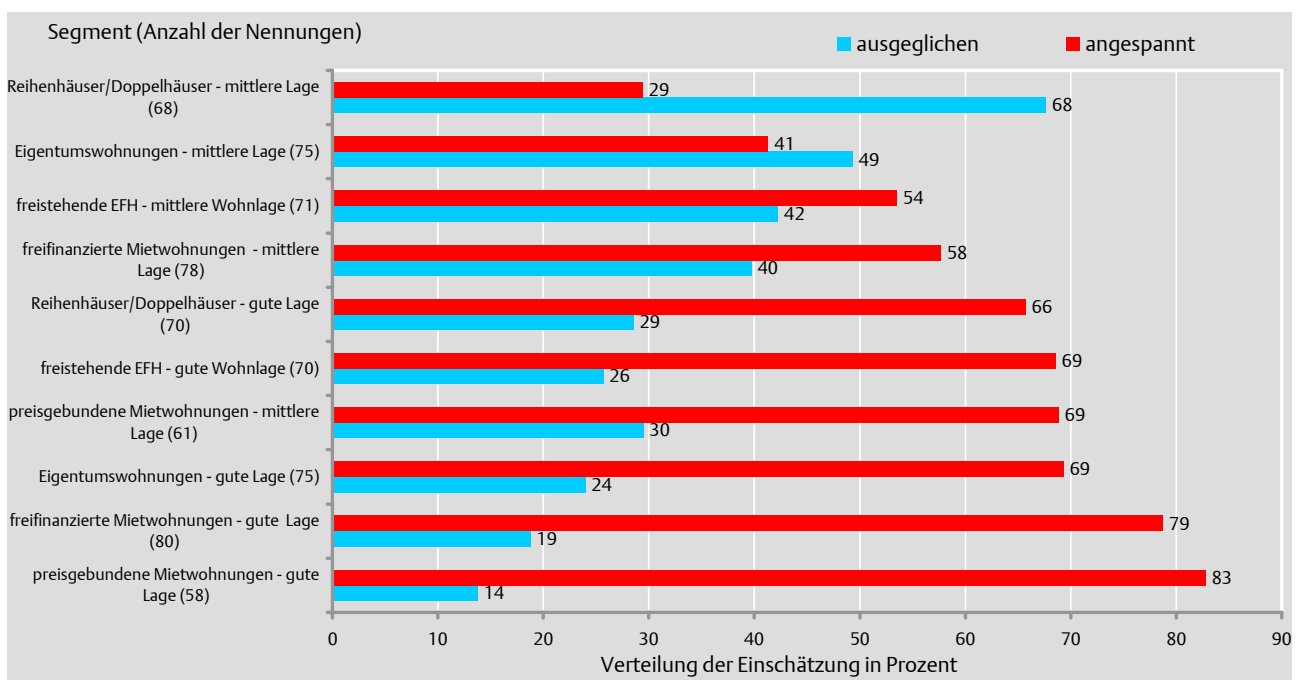
Grafik 4 Beurteilung der Grundstücksmarktsituation



Auch die Wohnungsmarktsituation im *Bestand* (siehe Grafik 5) wird für Objekte in guten Lagen mehrheitlich als nicht ausgeglichen bewertet:

- Wie für den Neubau wird auch für preisgebundene Mietwohnungen in guter Lage das höchste Ausmaß an Anspannung gesehen (83%). In besonderem Maße gilt dies auch für freifinanzierte Mietwohnungen (79%) und für Eigentumswohnungen (69%).
- Bei den mittleren Lagen gibt es die höchste Anspannung bei preisgebundenen Mietwohnungen (69%). Dagegen wird als ausgeglichen die Wohnungsmarktsituation für Reihen-/Doppelhäuser (68%) und für Eigentumswohnungen (49%) angesehen.

Grafik 5 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Bestand



3. Wohnungsnachfrage

3.1 Eignung von Wohnstandorten nach Wohnform und Finanzierungsart

Im Rahmen der Expertenbefragung wurde um eine Einschätzung zur Eignung von größeren, bereits baureifen beziehungsweise geplanten Wohnungsbauprojekten in Köln für mögliche Wohn- und Finanzierungsformen (Eigentum oder freifinanzierte beziehungsweise geförderte Mietwohnungen) gefragt⁴. Diese differenzierte Betrachtung aus Sicht der Akteure liefert Anhaltspunkte für marktfähige Produkte. Unberührt hiervon bleiben stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitische Überlegungen und Festsetzungen. Hierzu gehört auch der Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 02.02.2010 im Rahmen der Beschlussfassung zum Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“, dass auf städtischen Flächen, auf denen Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, ein Anteil von 30 Prozent gefördert zu errichten ist. Aus der nachfolgenden Karte und der Tabelle sind die Ergebnisse zu entnehmen. Die Eignung der Standorte konnte von 1 – sehr gering bis 5 – sehr hoch beurteilt werden.

Ersichtlich ist:

- Von den Experten wird kein Standort als sehr wenig geeignet für eine der Wohnformen eingestuft.
- Linksrheinischen Wohnstandorten in der Innenstadt und am Innenstadtrand wird eine höhere Eignung für freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen zugebilligt als Standorten im rechtsrheinischen Stadtgebiet und Standorten am Stadtrand. Dies gilt für Standorte wie das Gerlinggelände in der Innenstadt mit einem Wert von 4,5 für Eigentum und 4,4 für freifinanzierte Mietwohnungen und der Standort des ehemaligen Kinderheims in Sülz (4,5 für Eigentum und 4,3 für freifinanzierte Mietwohnungen). Die Investoren nehmen offensichtlich die hohen Grunderwerbskosten in Kauf, da diese durch hohe Mieten beziehungsweise Verkaufspreise gut refinanziert werden können.
- Ein ebenfalls überdurchschnittliches bis hohes Nachfragepotenzial für Eigentumsmaßnahmen wird innenstadtnahen Wohnungsbauprojekten wie zum Beispiel am Raderthalgürtel in Zollstock (Wert von 3,8), dem Clouthgelände in Nippes (3,6) und dem Sürther Feld in Rodenkirchen (4,0) zuerkannt. Eine unterdurchschnittliche Eignung für Eigentum oder freifinanzierten Mietwohnungsbau erhalten Wohnungsbaupotenziale, die rechtsrheinisch oder am Stadtrand liegen. Zu nennen sind zum Beispiel die Bebauung des S-Bahnhofes in Wahn (2,8 für freifinanzierte Mietwohnungen; 2,7 für Eigentum), das Wohnungsbauprojekt am Langendahlweg in Ostheim (je 2,8 für freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentum) und an der Merianstrasse in Volkhoven/ Weiler (2,7 beziehungsweise 2,6). Eine positive Ausnahme bildet die weitere Realisierung des Neubaugebietes Widdersdorf – Süd. Für den zurzeit im Bau befindlichen Abschnitt werden Eigentumsmaßnahmen mit einem Wert von 3,7 beurteilt.
- Für Standorte, die nach Einschätzung der Experten nur ein mittleres Nachfragepotenzial für freifinanzierten Mietwohnungsbau oder Eigentum aufweisen, wird der Bau von geförderten Mietwohnungen als geeigneter angesehen - insbesondere für Wohnungsbauprojekte in Kalk (Robertstrasse/ Rolshover Strasse und auf dem ehemaligen CFK – Gelände). Diese Flächen erhalten von den Experten Werte von 3,6 beziehungsweise 3,7 für den geförderten Mietwohnungsbau. Diese Sichtweise der Experten, die die Standorte unter Vermarktungsgesichtspunkten beurteilen, ist stadtentwicklungspolitisch zu bewerten und stellt einen Zielkonflikt dar. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen ist ungleichmä-

⁴ Die der Befragung beiliegenden Lagepläne für die einzelnen Wohnungsbauprojekte sind im Anhang beigefügt.

Big im Stadtgebiet von Köln verteilt⁵. An Standorten, an denen bereits ein hoher Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen besteht (wie zum Beispiel in Kalk), würde sich die Konzentration vergleichsweise ökonomisch schwächerer Bevölkerungsgruppen weiter verstärken. Mit dem städtischen Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“ wird deswegen auch eine gleichmäßigere Verteilung der geförderten Wohnungen angestrebt.

Karte Eignung verschiedener ausgewählter Wohnungsbaustandorte

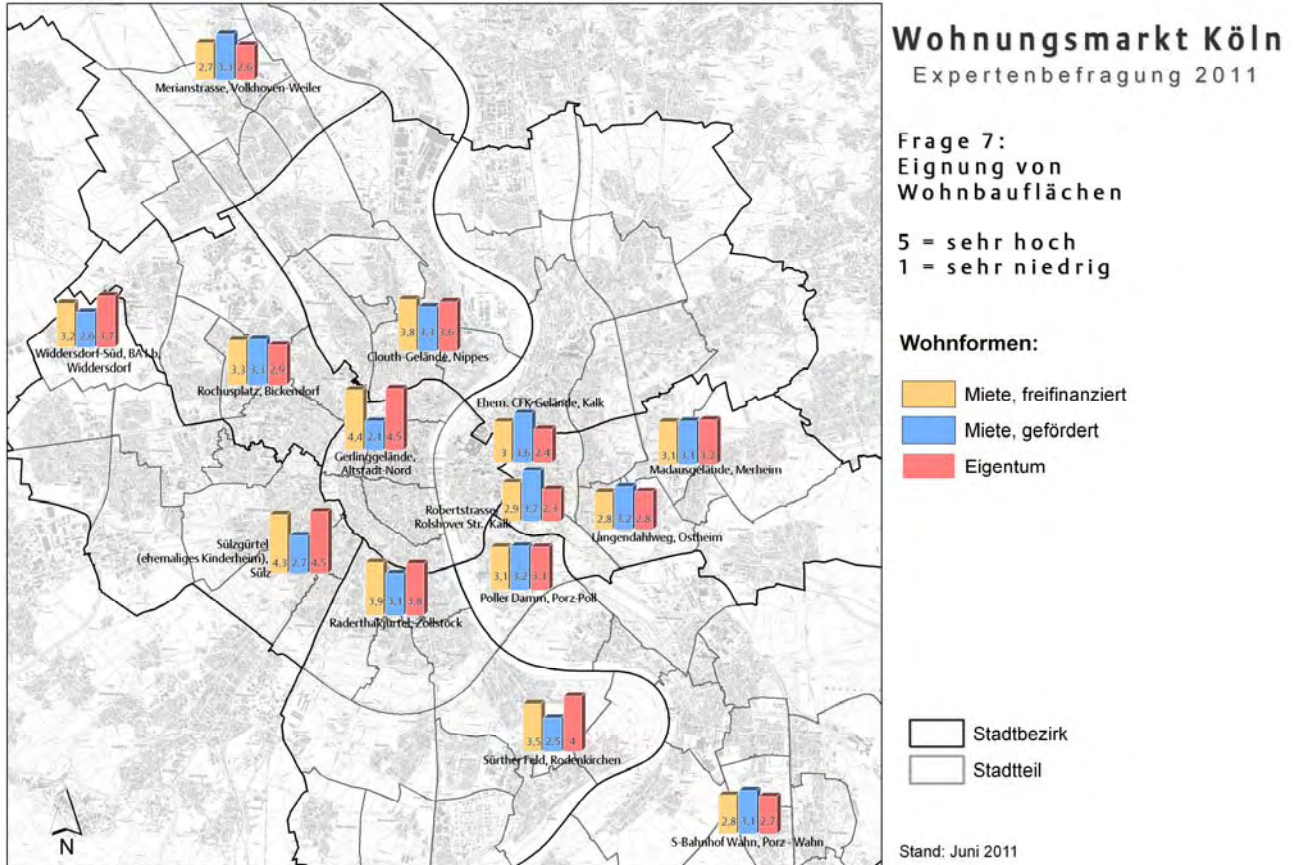


Tabelle Eignung verschiedener ausgewählter Wohnungsbaustandorte

Gebiete	freifinanzierte Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen	Eigentum
Gebiete mit vorhandenem Baurecht/ Erschließung			
Widdersdorf-Süd, BA I, b	3,2	2,6	3,7
S-Bahnhof Wahn	2,8	3,1	2,7
Ehem. CFK-Gelände, Kalk	3,0	3,6	2,4
Madausgelände, Merheim	3,1	3,1	3,2
Raderthalgürtel, Zollstock	3,9	3,1	3,8
Sülzgürtel (ehem. Kinderheim), Sülz	4,3	2,7	4,5
Gerlinggelände, Altstadt-Nord	4,4	2,1	4,5
Robertstrasse/ Rolshover Strasse, Kalk	2,9	3,7	2,3
Langendahlweg, Ostheim	2,8	3,2	2,8
Gebiete in Planung			
Sürther Feld, Rodenkirchen	3,5	2,5	4,0
Rochusplatz, Bickendorf	3,3	3,3	2,9
Clouth-Gelände, Nippes	3,8	3,3	3,6
Merianstrasse, Volkhoven - Weiler	2,7	3,3	2,6
Poller Damm, Poll	3,1	3,2	3,1

1 = sehr niedrig, 2 = niedrig, 3 = durchschnittlich, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

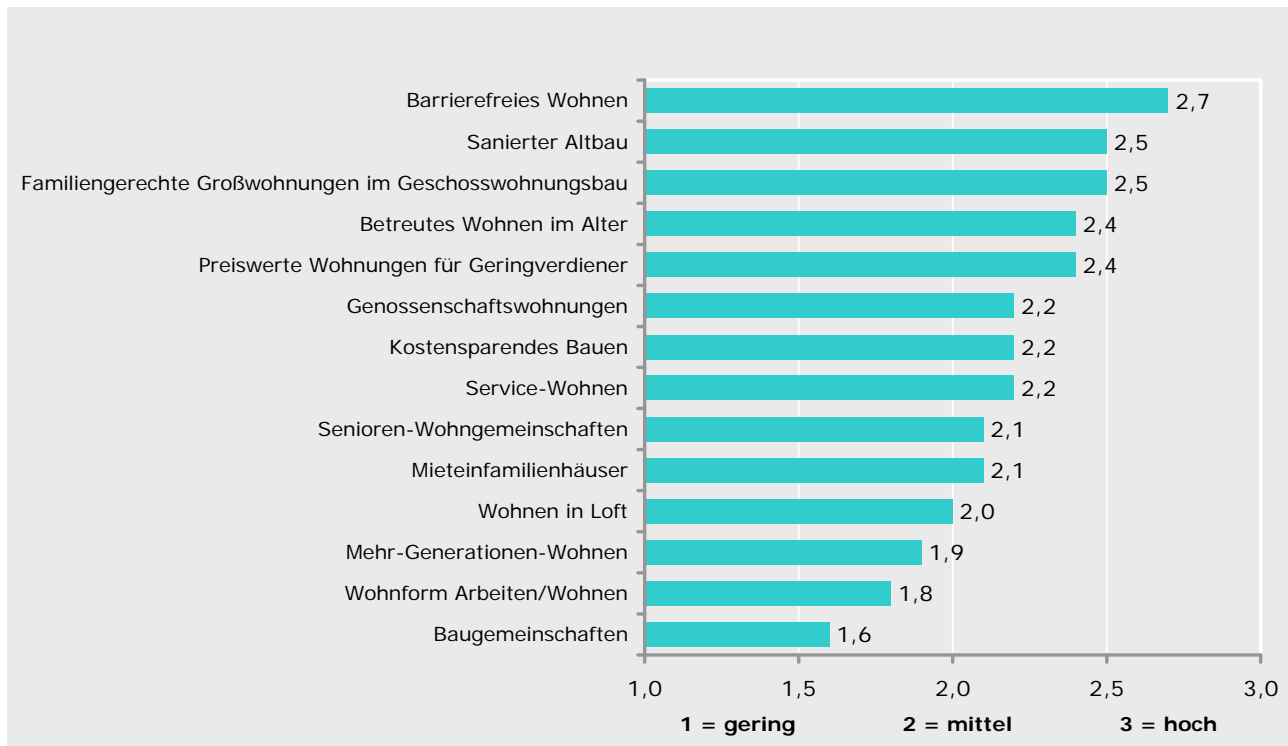
⁵ Der Anteil geförderter Wohnungen – Typ A – am gesamten Wohnungsbestand lag Ende 2010 in Köln bei 7,8 %: Die Anteile lagen z.B. für den Stadtbezirk Kalk bei 11 % und für den Stadtbezirk Chorweiler bei 25,4 %.

3.2 Nachfragepotenzial nach Marktsegmenten und Wohnformen

Im Rahmen der Expertenbefragung wurde nach dem Nachfragepotenzial für 14 Marktsegmente und Wohnformen gefragt, die in der Grafik 6 aufgeführt sind. Die Experten sollten jeweils einschätzen, ob das Potenzial „gering“ (1), „mittel“ (2) oder „hoch“ (3) einzuschätzen ist. Die Grafik weist die ermittelten Durchschnittswerte aus.

- Das größte Potenzial wird für barrierefreies Wohnen mit einem Durchschnittswert von 2,7 gesehen. 72 Prozent sehen für dieses Segment ein hohes Potenzial. Angesichts des demografischen Wandels mit einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft wird offensichtlich erkannt, dass ein großer Bedarf nach barrierefreien Wohnungen in der Zukunft zu erwarten ist. Mit „Köln for all“ wird ein Modellprojekt von Stadt, GAG, dem Kölner Haus- und Grundbesitzer Verein sowie der Fachhochschule durchgeführt, bei dem Wohnungen altersgerecht und barrierefrei umgebaut und energetisch saniert werden sollen. Die im Modellprojekt gewonnenen Erkenntnisse sollen flächendeckend auf den Bestand der GAG angewendet werden, aber auch Impulse für eine altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände von Privaten geben.
- Mit der Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Anforderungen eng verbunden ist die Einschätzung eines hohen Nachfragepotenzials für sanierte Altbauwohnungen, das mit einem Durchschnittswert von 2,5 am zweithöchsten bewertet worden ist. In derselben Höhe wird die Schaffung von familiengerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau bewertet.
- Die Expertensicht der weiteren demografischen Entwicklung mit einem höheren Anteil älterer Menschen zeigt sich auch in der Einschätzung des Nachfragepotenzials betreutes Wohnen und Servicewohnen. Dabei wird individuellen Wohnformen im Alter wie „Betreutes Wohnen“ mit einem Wert von 2,4 ein höherer Stellenwert beigemessen als Modellen des gemeinsamen Wohnens unter einem Dach (Seniorenwohngemeinschaften 2,1 und Mehr-Generationen-Wohnen 1,9). Nur jeder fünfte der Befragten schätzt das Potenzial für „Mehr-Generationen-Wohnen“ als hoch ein; die Hälfte als mittel und nahezu 30 Prozent als gering. Um entsprechende Angebote zu schaffen und weitere zu initiieren, hat die Stadt allerdings mehrere Projekte des Mehrgenerationenwohnens gefördert („Villa Stellwerk“, Nippes ; „Villa anders“, Ehrenfeld ; „Ledo – das Mehrgenerationenhaus“, Niehl ; „Nürnberger Straße“, Höhenberg und „Auf dem Sandberg“, Poll).
- Eher einen kleinen Kreis von Nachfragern ansprechende Wohnformen wie „Arbeiten und Wohnen“ beziehungsweise „Loftwohnen“ mit der derzeit vorherrschenden Einschätzung eines mittleren Potenzials werden ihren Markt finden, denn immerhin 30 Prozent schätzen zum Beispiel das Potenzial für „Loftwohnen“ als hoch ein.
- Baugemeinschaftsprojekte werden mit einem Wert von 1,6 unterdurchschnittlich bewertet. 56 Prozent sehen hier nur ein geringes Potenzial. Möglicherweise mag dies an zu wenig konkreten Bauvorhaben und Erfahrungen liegen. Auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims in Sülz wurde für ein solches, von der Stadt gefördertes Projekt, bei dem sich Bauherren zusammenschließen und gemeinsam ihre Häuser oder Wohnen planen, im Mai 2011 Grundsteinlegung gefeiert.

Grafik 6 Potenziale für unterschiedliche Marktsegmente und Wohnformen



4. Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Experten wurden gezielt zu Problemen auf dem Wohnungsmarkt befragt.

Aus der Einschätzung des Grundstücksmarktes (siehe Kapitel 2) ist bereits ersichtlich gewesen, dass die Baulandsituation mehrheitlich als angespannt angesehen wird. Dies spiegelt sich deshalb auch bei den Nennungen zu Problemfeldern für den Mietwohnungs- und den Eigentumsmarkt in Köln wider.

4.1 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

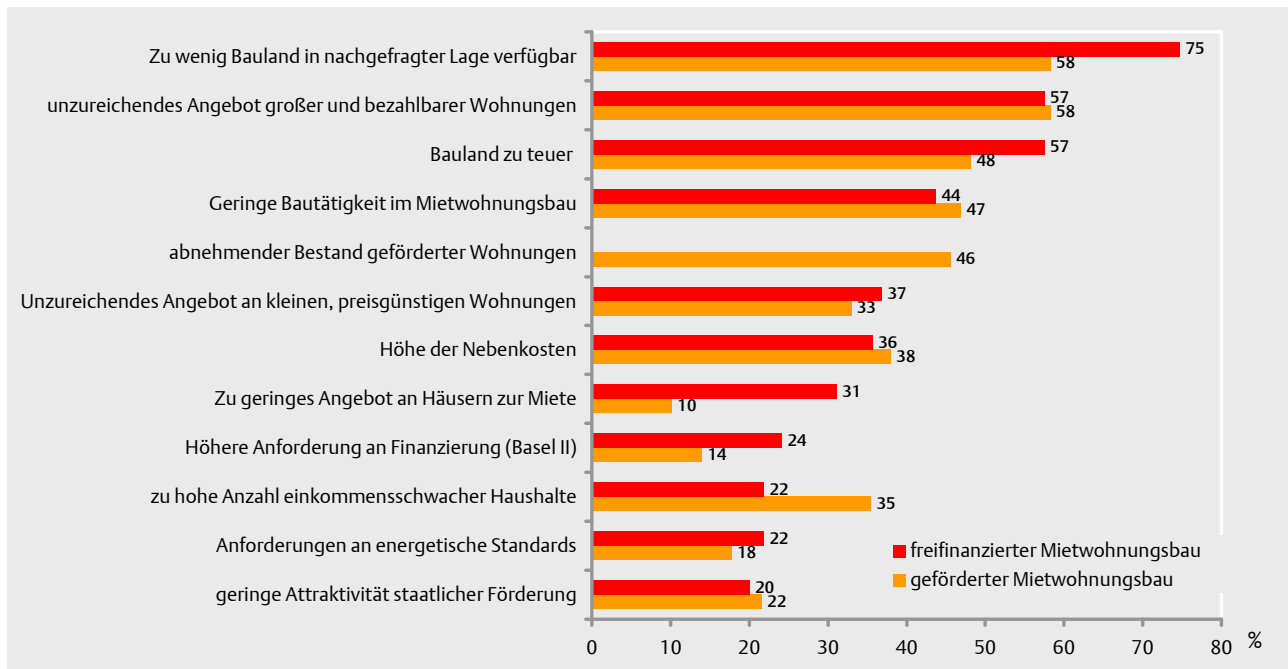
Benannt werden sollten bis zu acht Probleme für den Mietwohnungsmarkt – freifinanziert beziehungsweise gefördert – und für den Eigentumsmarkt - Eigentumswohnungen beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäuser⁶.

- Für den Mietwohnungsmarkt ist für die Befragten zu wenig Bauland in nachgefragter Lage das am häufigsten benannte Problem, drei Viertel für den freifinanzierten und 58 Prozent für den geförderten Mietwohnungsmarkt (siehe Grafik 7, in der die größten Probleme dargestellt sind).
- Als zweithäufigstes Problem wird das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Mietwohnungen genannt (für den freifinanzierten Mietwohnungsbau 58 % der Befragten, für den geförderten Mietwohnungsbau 57 %). Es ist davon auszugehen, dass dies insbesondere Familien mit Kindern betrifft, die sich auf dem Kölner Wohnungsmarkt nur sehr schwer größere Wohnungen zu – für sie – akzeptablen Mietpreisen leisten können.
- Die Folge eines nicht ausreichend verfügbaren Baulandangebots sind hohe Bodenpreise. Da die Befragten das wenige Bauland für den freifinanzierten Mietwohnungsbau

⁶ Hierbei waren jeweils Mehrfachnennungen möglich

häufiger als Problem (75 %) angeführt haben als für den geförderten (58 %), fällt auch die Nennung des zu teuren Baulandes für den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt (57 %) um neun Prozentpunkte höher aus als beim geförderten Mietwohnungsbau (48 %).

Grafik 7 Am häufigsten genannte Probleme im Mietwohnungsmarkt (in % der Befragten - Mehrfachnennungen möglich)



- Etwas weniger als 50 Prozent sehen als generelles Problem für den Mietwohnungsmarkt die zu geringe Bautätigkeit an. Ein spezifisch für den geförderten Mietwohnungsmarkt relevantes Problem mit hohem Stellenwert ist für 46 Prozent der Befragten der abnehmende Bestand an geförderten Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen – Typ A - an allen Wohnungen in Köln hat im Zeitraum von 1990 – 2010 von 22,2 Prozent (rund 104 900 Wohnungen) auf 7,8 Prozent (rund 42 400 Wohnungen) abgenommen.
- Weitere wichtige Probleme für den Mietwohnungsmarkt sind die Höhe der Nebenkosten als quasi „zweite Miete“ und ein zu geringes Angebot an kleinen, preisgünstigen Wohnungen mit jeweils rund einem Drittel der Antworten. Für den freifinanzierten Mietwohnungsbau wird mit 31 Prozent ein zu geringes Angebot an Häusern zur Miete als Problem gesehen.
- Eine zu geringe Attraktivität staatlicher Förderung stellt für den Mietwohnungsbau nur für jeden Fünften ein Problem dar. Mit rund 25 Prozent werden gravierender die Anforderungen bei der Finanzierung für den freifinanzierten Mietwohnungsbau beurteilt.

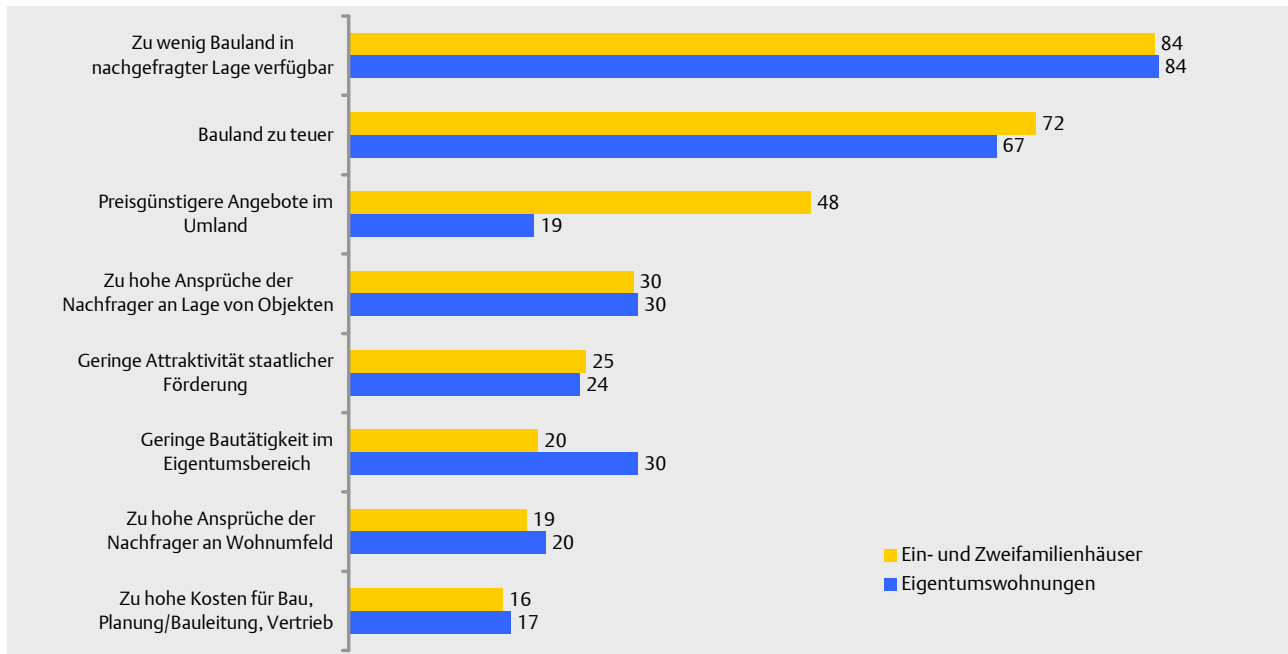
4.2 Probleme auf dem Eigentumsmarkt

- Mit jeweils 84 Prozent für den Eigentumswohnungsmarkt als auch für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird das Problem der zu geringen Verfügbarkeit von Bauland in nachgefragter Lage noch höher eingeschätzt als beim Mietwohnungsmarkt (siehe Grafik 8). Für rund zwei Drittel der Befragten ist das Bauland für Eigentumsmaßnahmen in Köln zu teuer.
- Die Konkurrenzsituation mit dem Kölner Umland, in das Haushalte, wenn sie ihren Eigenheimwunsch in Köln nicht erfüllen können, ausweichen, drückt sich dadurch aus, dass knapp die Hälfte der Befragten als Problem für den Kölner Ein- und Zweifamilien-

hausbau günstigere Angebote im Umland angeben. Immerhin noch 20 Prozent der Akteure sind der Meinung, dass dies auch auf Eigentumswohnungen zutreffe.

- Eine zu geringe Attraktivität staatlicher Förderung im Eigentumsmarkt⁷ wird von einem Drittel der Experten benannt.

Grafik 8 Am häufigsten genannte Probleme im Eigentumsmarkt (in % der Befragten- Mehrfachnennungen möglich)



5. Investitionsklima und Anregung der Investitionstätigkeit

Da der Kölner Wohnungsmarkt als Anbietermarkt zu sehen ist, auf dem die Nachfrage höher ist als das Angebot (siehe Kapitel 3), wird die allgemeine Stimmung zu Neubau-, Kauf- und Bestandsinvestitionen von den Experten durchschnittlich als gut beurteilt (ermittelter Durchschnittswert rund 3,0 - siehe Grafik 9). Dabei konnten die Experten das Investitionsklima jeweils als sehr schlecht (1), eher schlecht (2), eher gut (3) und sehr gut (4) bewerten.

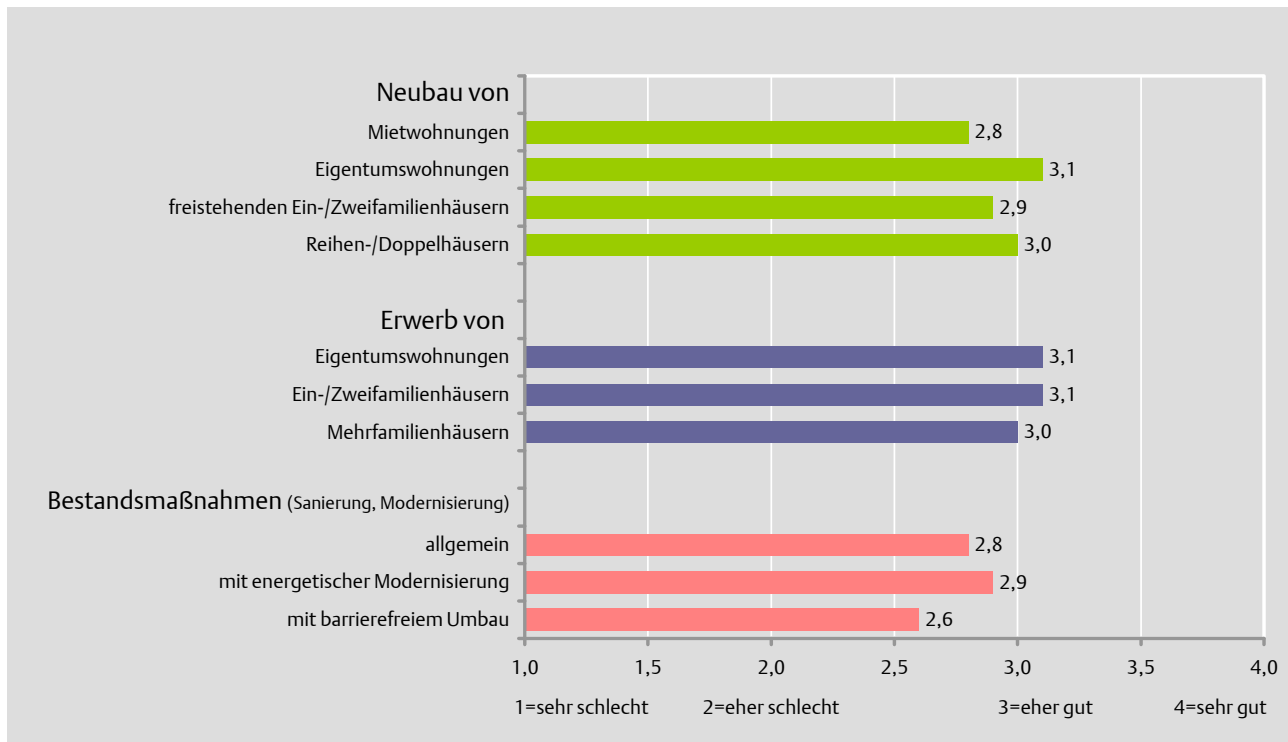
- Die besten Investitionschancen werden beim Erwerb von bestehenden Eigentumswohnungen (Durchschnittswert 3,1), Ein-/ Zweifamilienhäuser (ebenfalls 3,1) und Mehrfamilienhäusern (3,0) gesehen. Fast ähnlich gut wird das Investitionsklima für den Neubau angesehen, wobei der Neubau von Eigentumswohnungen mit einem Durchschnittswert von 3,1 etwas besser als die anderen Segmente beurteilt wird.
- Die Investitionsbereitschaft in den Bestand wird etwas ungünstiger eingeschätzt, wobei Maßnahmen zur energetischen Modernisierung noch am besten beurteilt werden. Angesichts des als sehr hoch angesetzten Nachfragepotenzials nach barrierefreien Wohnungen ist auffallend, dass die Akteure Maßnahmen für den barrierefreien Umbau am ungünstigsten ansehen (Durchschnittswert von 2,6). Im Gegensatz zum Neubau ist es nämlich erheblich aufwändiger und teurer, nachträglich in bestehenden Häusern und Wohnungen Barrierefreiheit herzustellen. Der Aufwand für einen barrierefreien Umbau lässt sich wirtschaftlich nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus dem KfW-Programm⁸ „Altersgerecht Umbauen“ darstellen⁹.

⁷ Im Jahr 2006 wurde die Eigenheimzulage abgeschafft.

⁸ KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau – Frankfurt am Main

⁹ Die Fortführung des Programms über 2011 hinaus war zum Zeitpunkt der Befragung ungewiss. Die Beantragung von Mitteln ist jetzt auch im Jahr 2012 möglich.

Grafik 9 Einschätzung aktuelles Investitionsklima nach Marktsegmenten

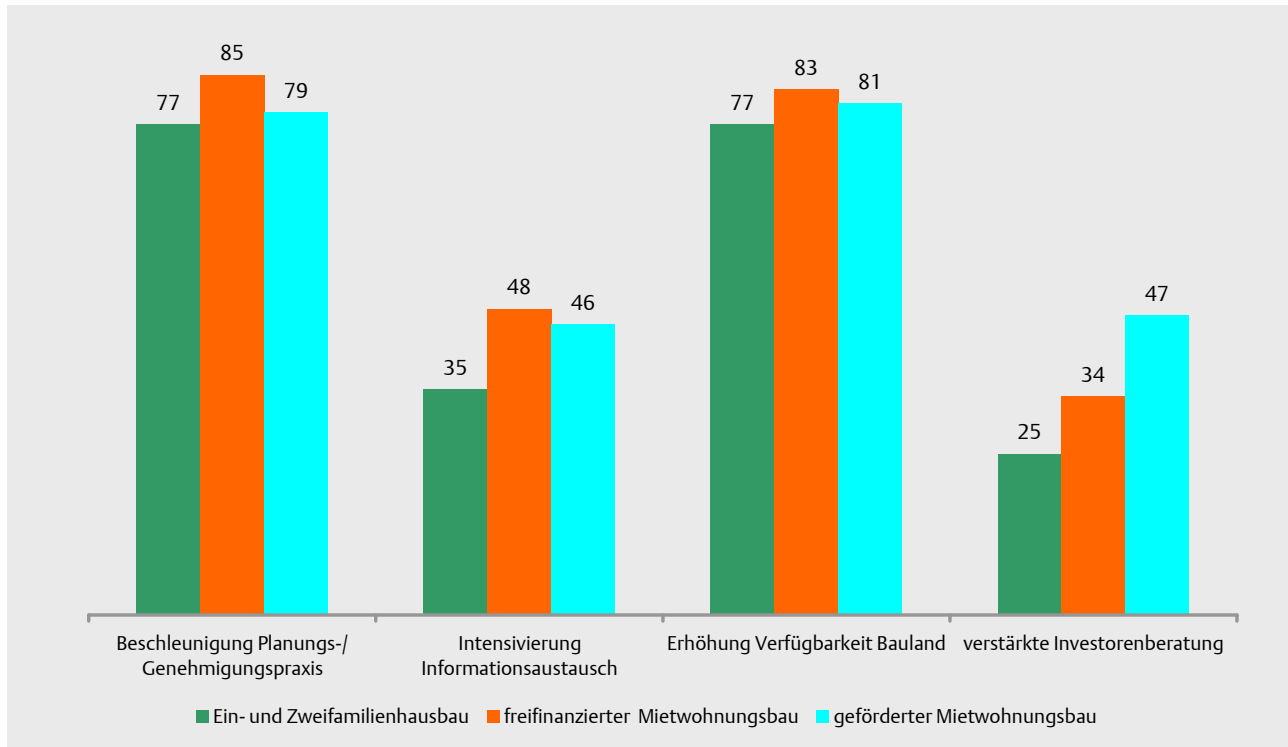


Um kommunale Handlungsmöglichkeiten zur weiteren Anregung der Investitionstätigkeit in Erfahrung zu bringen, wurde nach Änderungen bei Rahmenbedingungen durch die Stadt bei den Handlungsfeldern Beschleunigung der Planungs-/ Genehmigungspraxis, Intensivierung des Informationsaustausches, Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland und verstärkte Investorenberatung Köln gefragt¹⁰, da die Kommune keinen oder nur einen geringen Einfluss auf Veränderung von Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene hat (zum Beispiel Regelungen des Mietrechts oder Förderprogramme).

- Angesichts der mehrheitlich benannten knappen Baulandsituation (siehe Kapitel 4) sehen rund 80 Prozent der Antwortenden es als notwendig an, dass das Flächenangebot für alle Wohnungsmarktsegmente in Köln in stärkerem Umfang verfügbar gemacht werden soll. Angesichts der Entwicklung von Baugebieten über mehrere Jahre bis zur Baureife wünschen in nahezu in demselben Umfang die Experten eine Beschleunigung von Planungsprozessen und Genehmigungsverfahren.
- Mit dem Kölner Wohnungsbauforum besteht bereits eine Plattform, in dem ein regelmäßiger Meinungs-austausch mit der Immobilienwirtschaft erfolgt. Rund 50 Prozent gaben an, dass dieser Informationsaustausch in Bezug auf den freifinanzierten beziehungsweise geförderten Mietwohnungsbau intensiver erfolgen sollte. In geringerem Umfang (35 %) ist dies für den Ein- und Zweifamilienhausbau gewünscht.

¹⁰ Hierbei waren jeweils Mehrfachnennungen möglich

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



- Für eine verstärkte städtische Beratung von Investoren sehen nur 25 Prozent der Akteure Bedarf für den Ein- und Zweifamilienhausbau und 34 Prozent für den freifinanzierten Mietwohnungsbau. Aus der Grafik 10 ist jedoch ersichtlich, dass von den Experten für den geförderten Mietwohnungsbau eine Intensivierung der Investorenberatung gewünscht wird (47 %). Um darauf eingehen zu können, wurde im Fragebogen ergänzend abgefragt, ob beabsichtigt sei, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen. Dies wurde von 23 Akteuren positiv beantwortet. Zusätzlich wurde der Wunsch nach Beratung zur öffentlichen Wohnraumförderung von 10 Unternehmen bekundet.

6. Ausblick

Mit der Expertenbefragung 2011 liegen erstmalig Einschätzungen von Experten zum Kölner Wohnungsmarkt vor, die Trends und grundsätzliche Entwicklungen aufzeigen. Die Ergebnisse der Befragung fließen in das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ ein. Konstatiert worden ist eine Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Tendenz zu einem Anbietermarkt. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollen Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik erarbeitet werden. Mit dem Konzept ist aufzuzeigen, wie ein quantitativ ausreichender und bedarfsgerechter Wohnraum in Köln geschaffen werden kann, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen. Von den Experten ist auch der Bedarf von Wohnformen im Alter eingeschätzt worden. Hierzu werden im städtischen „Handlungskonzept Demografischer Wandel“ noch Maßnahmen erarbeitet.

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

Anhang

- Fragebogen
- Lagepläne
Wohnstandorte

Wohnungsmarkt Köln – Expertenbefragung 2011 Wohnungsmarktbarometer

Fragen zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt

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

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.

Die Wohnungsmarktlage in Köln ist zur Zeit...

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:								
freifinanziert								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
preisgebunden								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...für Eigentum:								
Eigentumswohnungen								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- und Zweifamilienhäuser								
freistehend								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reihenhäuser/Doppelhäuser								
mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktsituation auf dem Kölner Grundstücksmarkt aus Sicht von Bauherren und Investoren?

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.

In jede Zeile bitte ein Kreuz

Die Grundstücksmarktlage in Köln ist zur Zeit...

...für Geschosswohnungen (Eigentums-/Mietwohnungen):

entspannt ausgeglichen angespannt keine Angabe

mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

...für Ein- und Zweifamilienhäuser:

freistehend

mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Reihenhäuser/Doppelhäuser

mittlere Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gute Wohnlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Wie schätzen Sie die aktuelle Nachfrage (Neubau und Bestand) nach Wohnungsgrößen für verschiedene Teilmärkte ein?

Geben Sie bitte die Anteile in Prozent an. Summe der Klassen der Wohnungsgrößen eines Wohnungstyps = 100 %.

Zur Miete	bis 40 qm	41 - 80 qm	81 - 120 qm	über 120 qm	Insgesamt
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Innenstadt					100%
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Innenstadtrand					100%
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Stadtrand					100%
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	Marktsegment zu klein				100%
Freistehende EFH					100%

Zum Kauf	bis 40 qm	41 - 80 qm	81 - 120 qm	über 120 qm	Insgesamt
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Innenstadt					100%
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Innenstadtrand					100%
Geschosswohnungen (freifinanziert) - Stadtrand					100%
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	Marktsegment zu klein				100%
Freistehende EFH					100%

4. Welche Probleme gibt es Ihrer Auffassung nach zur Zeit 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 (Basel II)	<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 zur Zeit auf dem Eigentumsmarkt in Köln?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen – max. jedoch acht Aspekte	Eigentums- wohnungen	Ein- und Zweifami- lienhäuser
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 (z.B. Riester – Rente)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzkrise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges Bitte notieren: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zur Zeit gibt es keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Köln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Wie schätzen Sie die aktuelle Nachfrage von Haushaltstypen nach Miet- bzw. Eigentumsangeboten auf dem Kölner Wohnimmobilienmarkt ein?

	Miete		Eigentum	
	In jede Zeile bitte ein Kreuz			
	eher gering	eher hoch	eher gering	eher hoch
Singles 18 – 34 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Singles 35 – 59 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Singles 60 Jahre und älter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderlose, junge / mittelalte Paare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Familien mit einem Kind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Familien mit zwei oder mehr Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alleinerziehende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushalte mit Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niedrige Einkommensgruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mittlere Einkommensgruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obere Einkommensgruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fragen zu Wohnwünschen und Wohnstandortwahl

7. Für welche Wohnformen sind folgende Wohnungsbauflächen am besten geeignet? Die einzelnen Flächen sind in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

(Eignung: 1= sehr niedrig, 2= niedrig, 3 = durchschnittlich, 4 = hoch, 5 = sehr hoch)

	Miete										Eigentum				
	freifinanziert					gefördert									
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung															
Widdersdorf-Süd, BA I.b, Widdersdorf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S-Bahnhof Wahn, Porz - Wahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ehem. CFK-Gelände, Kalk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Madausgelände, Merheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raderthalgürtel, Zollstock	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sülzgürtel (ehemaliges Kinderheim), Sülz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gerlinggelände, Altstadt-Nord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Robertstr./Rolshover Str.,Kalk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Langendahlweg, Ostheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebiete in Planung															
Sürther Feld, Rodenkirchen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rochusplatz, Bickendorf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Clouth-Gelände, Nippes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merianstrasse, Volkhoven-Weiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poller Damm, Porz-Poll	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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 jede 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. Sparhäuser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Preiswerte Wohnungen für Geringverdiener	<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"/>

Fragen zum Investitionsverhalten und zur Wohnungspolitik

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

Bitte in jede Zeile ein Kreuz

Das Investitionsklima in Köln ist zur Zeit...

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht
...im Neubau				
• 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 Reihen-/Doppelhäusern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...beim Erwerb von bestehendem Wohnraum				
• 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"/>
...für Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung)				
• 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"/>

Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

11. Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?

- ja
- nein

Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?

- ja
- nein

Falls Sie Beratungsbedarf haben, teilen Sie uns bitte mit, wie wir Sie kontaktieren können.

Unternehmen: _____

Name: _____

Rufnummer: _____

Mail-Adresse: _____

12. 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:

**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?**

Lagepläne

- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung
- Gebiete in Planung



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

Bezirk: Lindenthal
Stadtteil: Widdersdorf

Widdersdorf-Süd II.BA (I.b) (W 309-001)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	503
Einfamilienhausbau (EFH)	253
Geschosswohnungsbau (WE)	250

Flächengröße (Hektar)	37
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

Bezirk: Porz
Stadtteil: Wahn

S-Bahn Wahn (W 711-007)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	220
Einfamilienhausbau (EFH)	70
Geschosswohnungsbau (WE)	150

Flächengröße (Hektar)	5,1
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010



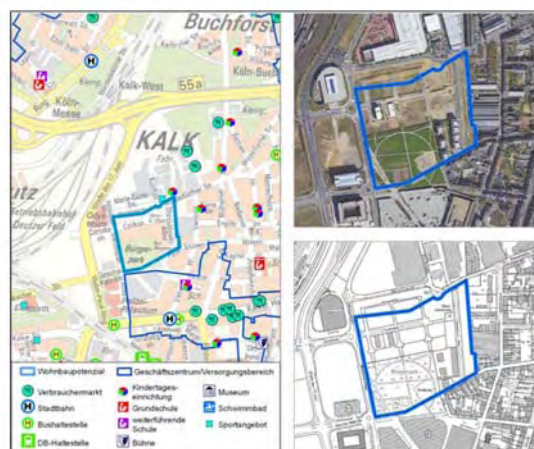
Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

Bezirk: Kalk
Stadtteil: Kalk

Ehem. CFK-Gelände (W 802-009)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	500
Einfamilienhausbau (EFH)	-
Geschosswohnungsbau (WE)	500

Flächengröße (Hektar)	6,8
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010



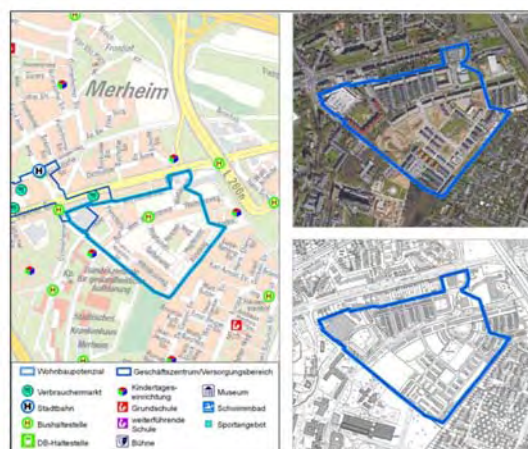
Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

Bezirk: Kalk
Stadtteil: Merheim

Madausgelände (W 806-001)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	925
Einfamilienhausbau (EFH)	400
Geschosswohnungsbau (WE)	525

Flächengröße (Hektar)	21,6
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

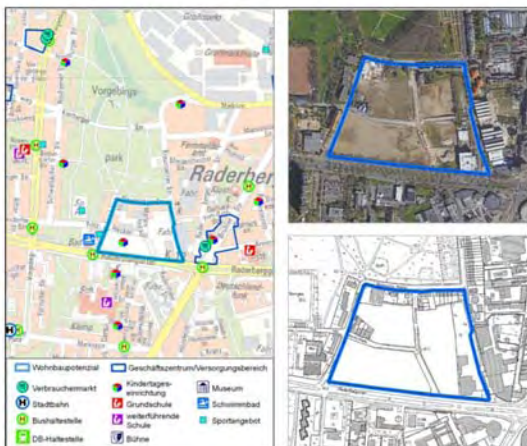


Bezirk: Rodenkirchen
Stadtteil: Zollstock

Raderthalgürtel (W 205-005)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	600
Einfamilienhausbau (EFH)	50
Geschosswohnungsbau (WE)	550

Flächengröße (Hektar)	8,2
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

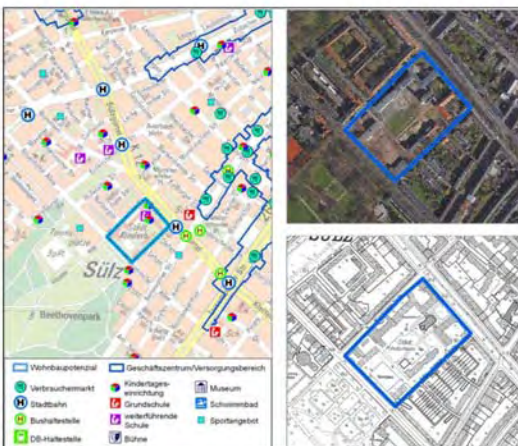


Bezirk: Lindenthal
Stadtteil: Sülz

Sülzgürtel, (ehem. Kinderheim) (W 302-011)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	340
Einfamilienhausbau (EFH)	-
Geschosswohnungsbau (WE)	340

Flächengröße (Hektar)	4,2
Eigentumsverhältnisse	städtisch



Stand: 10/2010

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

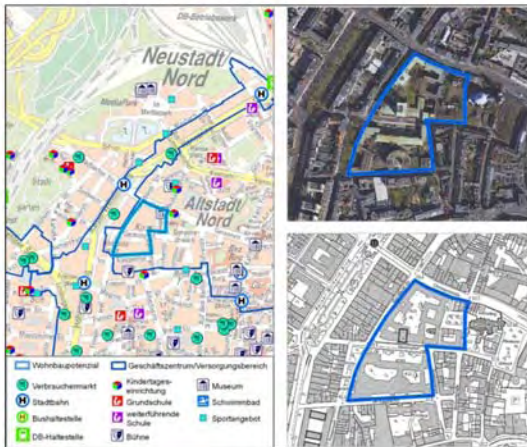


Bezirk: Innenstadt
Stadtteil: Altstadt/Nord

Gerlinggelände (W 103-005)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	130
Einfamilienhausbau (EFH)	-
Geschosswohnungsbau (WE)	130

Flächengröße (Hektar)	3,7
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -



Bezirk: Kalk
Stadtteil: Kalk

Robertstr./Rolshover Str. (W 802-013)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	200
Einfamilienhausbau (EFH)	-
Geschosswohnungsbau (WE)	200

Flächengröße (Hektar)	1,2
Eigentumsverhältnisse	städtisch



Stand: 10/2010



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete mit vorhandenem Baurecht und Erschließung -

Bezirk: Kalk
Stadtteil: Ostheim

Langendahlweg (W 805-006)

Wohnungsbaupotenzial (WE) gesamt	640
Einfamilienhausbau (EFH)	240
Geschosswohnungsbau (WE), davon	400
frei finanziert	300
öffentlich gefördert (WE)	100
Flächengröße (Hektar)	20,9
Eigentumsverhältnisse	privat



Stand: 10/2010



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete in Planung -

Bezirk: Rodenkirchen
Stadtteil: Rodenkirchen

Sürther Feld
(W 208-007)

Wohnungsbaupotenzial gesamt	930 WE
Einfamilienhausbau	470 EFH
Geschosswohnungsbau, davon öffentlich gefördert/frei finanziert	125 WE / 335 WE
Baureife voraussichtlich ab	I. BA in 2011 II. BA in 2013 III. BA in 2015 rechtskräftig
Bebauungsplan-Nr. 71380/03	
Flächengröße	70,0 ha
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft
Eigentumsverhältnisse	städtisch/privat
Äußere Erschließung	vorhanden

Anmerkungen:
Erschließungsarbeiten (als Baustraße) in Arbeit und im 1. Quartal 2011 abgeschlossen / Umlegung für 2. und 3. BA läuft



Stand: 10/2010



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete in Planung -

Bezirk: Ehrenfeld
Stadtteil: Bickendorf

Rochusplatz
(W 403-004)

Wohnungsbaupotenzial gesamt	220 WE
Einfamilienhausbau	
Geschosswohnungsbau, davon öffentlich gefördert/frei finanziert	50 WE / 170 WE
Bausreife voraussichtlich ab	2010/2011
Planungsstand	B-Plan im Verfahren
Bebauungsplan-Nr.	
Flächengröße	1,4 ha
Derzeitige Nutzung	bebaut, Platzfläche
Eigentumsverhältnisse	städtisch
Äußere Erschließung	vorhanden
Anmerkungen:	



Stand: 10/2010



Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete in Planung -

Bezirk: Nippes
Stadtteil: Nippes

Clouth-Gelände
(W 501-008)

Wohnungsbaupotenzial gesamt	1.000 WE
Einfamilienhausbau	240 EFH
Geschosswohnungsbau, davon öffentlich gefördert/frei finanziert	190 WE / 570 WE
Bau- und Erschließungsreife voraussichtlich ab	2012/2013
Planungsstand	B-Plan rechtskräftig
Bebauungsplan-Nr.	
Flächengröße	16,4 ha
Derzeitige Nutzung	Gewerbebrache
Eigentumsverhältnisse	städtisch
Äußere Erschließung	vorhanden
Anmerkungen:	Entwicklungsgesellschaft in Gründung



Stand: 05/2007

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete in Planung -



Bezirk: Chorweiler
Stadtteil: Volkhoven/Weiler

Merianstr./Damiansweg
(W 608-005)

Wohnungsbaupotenzial gesamt	148 WE
Einfamilienhausbau	104 EFH
Geschosswohnungsbau, davon frei finanziert	44 WE
Bau- und Erschließungsreife voraussichtlich ab	offen
Planungsstand	B-Plan/VEP erforderlich
Flächengröße	6,3 ha
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft
Eigentumsverhältnisse	städtisch
Äußere Erschließung	vorhanden

Anmerkungen:
Entwicklung zurückgestellt



Stand: 10/2010

Wohnungsbauprogramm 2015
- Gebiete in Planung -

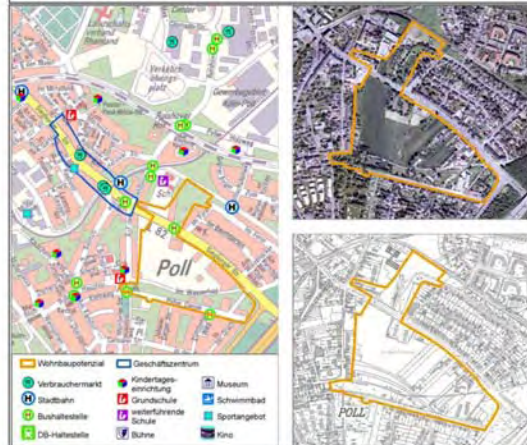


Bezirk: Porz
Stadtteil: Poll

Poller Damm
(W 701-013)

Wohnungsbaupotenzial gesamt	230 WE
Einfamilienhausbau	140 EFH
Geschosswohnungsbau, davon öffentlich gefördert/frei finanziert	20 WE / 70 WE
Bausreife voraussichtlich ab	2013
Planungsstand	B-Plan im Verfahren
Bebauungsplan-Nr.	
Flächengröße	11,0 ha
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft
Eigentumsverhältnisse	städtisch/privat
Äußere Erschließung	vorhanden

Anmerkungen:
Umlegung erforderlich



Stand: 10/2010

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

Internet: www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit